

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica di Ufficio

Inerente il:

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. 730/1994 R.G.

GIUDICE ES.: DOTT. GIUSEPPE SIDOTI

UDIENZA: 16 NOVEMBRE 2012

ESPERTO STIMATORE: ING. LAURA LANTERI

RELAZIONE DI STIMA
LOTTO N. 4

L'Esperto Stimatore
Ing. Laura Lanteri

RELAZIONE DI STIMA – LOTTO N° 1

La presente relazione fini espositivi viene articolata, come richiesto, nei seguenti punti:

- a) ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE CATASTALE dei beni componenti il lotto;
- b) UBICAZIONE;
- c) DESCRIZIONE complessiva e sintetica dei beni;
- d) STATO DI POSSESSO degli immobili;
- e) FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI;
- f) CONFORMITÀ URBANISTICA;
- g) VALUTAZIONE del lotto;
- h) CONCLUSIONI.

ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE CATASTALE dei beni componenti il LOTTO

IL BENE IN QUESTIONE NON E' CATASTATO IN QUANTO TRATTASI del:

Piano di copertura a terrazza piana del fabbricato per civile abitazione individuato al NCEU al fg. 9 p.lla 748 avente una superficie complessiva **pari a 270 mq con possibilità di sopraelevazione.**

Intestatari: Debitore "A" e "B" – proprietà per 1/1;

Dall'esame della documentazione e degli atti relativi alla procedura in oggetto, lo scrivente ha rilevato che l'immobile è di parte eseguita per averlo costruito giusta concessione in sanatoria N°3 del 13.1.2000 su terreno acquistato con atto di compravendita del 27.12.1977 ai rogiti del notaio Dr. Alberto Calì, trascritto a Palermo il 20.01.1978 ai nn. 2534/2057.

UBICAZIONE

L'immobile è sito nel Comune di Villafrati in provincia di Palermo, raggiungibile dallo scorrimento veloce Palermo – Agrigento, SS 121, a 36 Km da Palermo.

Geograficamente il comune di Villafrati è sito a 475 m s.l.m. e dal punto di vista economico le attività in esso prevalenti sono quelle dell'agricoltura e del terziario.

Trattasi di un piccolo comune con popolazione inferiore ai 4.000 abitanti, comunque ricco di storia e cultura come la maggior parte dei paesi dell'entroterra siciliano.

L'immobile in esame è in prossimità dell'ingresso del paese in una zona che può definirsi periferica di sviluppo del centro urbano.

DESCRIZIONE complessiva e sintetica del bene

Trattasi del terrazzo di copertura piana di un fabbricato per civile abitazione realizzato con solaio in travetti prefabbricati e pignatte e sul quale spiccano i pilastri in c.a. che rappresentano l'intelaiatura principale dell'intero corpo di fabbrica.

Il suddetto terrazzo è a quota 7,15 m dal piano di calpestio ed è raggiungibile dalla scala condominiale con accesso da via Gramsci, 3.

La superficie è interamente impermeabilizzata con guaina a base di bitume e si presenta in buone condizioni.

la **Superficie Commerciale** del bene è rappresentata dalla superficie complessiva della copertura pari a **ca 270,00 mq.**

Confini:

L'immobile confina con corte comune, proprietà Massara e via A. Gramsci.

STATO DI POSSESSO

L'immobile è nel possesso degli esecutati che vi accedono per i normali lavori di manutenzione ordinaria.

FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI

Sull'immobile attualmente non gravano formalità, vincoli od onere di alcun genere.

Trattandosi comunque di un bene ubicato all'interno di un edificio per civile abitazione che potrebbe istituirsi in condominio, dovrebbe ad esso partecipare per la manutenzione ed uso delle parti comuni con la quota dei rispettivi millesimi.

CONFORMITA' URBANISTICA

A seguito delle indagini svolte dalla scrivente presso i competenti uffici comunali si è appurato che l'edificio, di cui il bene in esame ne costituisce la copertura, è stato realizzato abusivamente in assenza di regolare concessione edilizia dai soggetti eseguiti su terreno di loro proprietà.

A seguito di domanda di condono edilizio ai sensi della L.N. 47/85 (pratica N° 650/592/314 – prot. N° 25 del 02.01.1987) è stata ottenuta regolare Concessione edilizia N° 3 del 13.01.2000 per la: *“Realizzazione di un fabbricato a n.2 elevazioni fuori terra con strutture portanti in c.a., composto da **magazzino a piano terra** e da n. 2 appartamenti a piano primo, sito in via Gramsci, 3, iscritto al NCEU al fg.9, p.lla 748 sub. 2/4/5 come da denuncia di variazione N. 064408 del 26.07.1991, confinante con proprietà Nicastro, proprietà Massara e via Gramsci.”*

La copertura dell'edificio prevista, nei grafici di progetto in sanatoria, a terrazza è stata realizzata conformemente a quanto in essi riportato ma sono stati realizzati anche i pilastri in previsione di una futura sopraelevazione.

A seguito dei colloqui intercorsi con i tecnici del Comune di Villafrati è infatti emersa la possibilità di realizzare una ulteriore elevazione, ovviamente a seguito di presentazione di un regolare progetto per la richiesta della concessione edilizia, in quanto sul **lotto N°18 su cui insiste la costruzione in esame nel piano particolareggiato esecutivo della zona B4 l'aggiornamento dei nuovi profili prevede il limite di 3 elevazioni fuori terra e quindi nel caso in esame la possibilità di realizzare un ulteriore piano con un conseguente aumento della cubatura attuale e la realizzazione di una o più unità immobiliari.**

VALUTAZIONE del lotto

Criteri generali .

La presente perizia estimativa ha per scopo principale la ricerca del più probabile “valore di mercato“ degli immobili posti nell’ambito del Comune.

L’applicazione esatta dell’aspetto economico o criterio di stima è la base essenziale di ogni valutazione in quanto ormai è principio fondamentale della dottrina estimativa, che ad un bene economico possono essere attribuiti valori diversi secondo il criterio od aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Nel caso in specie, il criterio di stima si identifica con il valore di mercato di un terreno edificabile in centro urbano e considerando inoltre il valore aggiunto che trattandosi della copertura di un edificio le opere da realizzare sono limitate alle sole strutture in elevazione.

Criteri specifici .

La valutazione del bene avviene con **metodo comparativo** diretto per valori tipici, basato su una esauriente indagine della realtà del mercato nel Comune di Villafrati ed in particolare della zona in cui il bene esecutato è collocato.

Si è proceduto alla valutazione considerando le potenzialità del bene in esame e decurtandolo del costo di costruzione considerando che nel caso in esame dovranno realizzarsi le sole opere in elevazione.

Applicando la seguente formula:

$$V_a = [(S_c \times V_{um}) - (C_c \times S_c)] \times K$$

In cui:

V_a = valore attuale da stimare

S_c = superficie commerciale in mq. (dato noto)

V_{um} = valore unitario medio di mercato a nuovo

C_c = costo di costruzione a mq per le sole opere in elevazione;

K = coefficiente di decurtazione per peculiarità della vendita insite nella procedura.

A seguito dell’ indagine di mercato diretta, eseguita assumendo informazioni presso agenzie immobiliari ubicate nella zona, nonché a seguito della consultazione della Banca Dati Nazionale sulle quotazioni immobiliari OMI istituita presso L’Agenzia del

Territorio, tenendo altresì conto dell'ubicazione dell'immobile, delle potenzialità che esso possiede, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona si è posto:

Vum = € 690,00/mq

A seguito dell'indagine sui costi di costruzione della zona nonché dall'esame dei prezzi desunti dal prezzario regionale della Regione Sicilia 2009 si è posto:

Cc = €300/mq

Considerando che generalmente il prezzo base di un immobile all'asta parte da una cifra inferiore tra il 20 ed il 30% del prezzo di mercato al momento della perizia, si è posto:

K = 0.75

Quindi sviluppando i calcoli si ottiene:

$$\mathbf{Va = mq. 270 \times (690,00 - 300,00) \times 0.75 = ca \text{ €}80.000,00}$$

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico, la sottoscritta ringrazia per la fiducia accordatale rimanendo a disposizione per qualsiasi, ulteriore chiarimento .

Palermo, Ottobre 2012

L'Esperto Stimatore
Ing. Laura Lanteri

Allegati:

- Documentazione fotografica;
- Copia estratto piano particolareggiato lotto 18.