

**TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE
ESECUCIONI IMMOBILIARI**

Procedura esecutiva n. 356/2020 R.G.Es.

**Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Alessia Lupo**

**Custode Giudiziario
Dott.ssa Veronica Pedone**

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

LOTTO C
(Fabbricato sito in via Buonriposo n. 64 – 66)

Esperto Stimatore: ing. Sebastiano Grillo

5. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO C

5.1-C TIPOLOGIA, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DIRITTI REALI

L'unità immobiliare è ubicata al piano seminterrato, terra e primo di un complesso edilizio (catastalmente unità immobiliare in corso di definizione) sito in Palermo in via Buonriposo nn. 64 – 66. L'immobile è identificato al N.C.E.U. (visura in all. 2):

Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	Piano	Categoria	Consistenza	Rendita
74	455	-	Via Buonriposo nn. 64 – 66	S1 – T – 1	F/4	-	-
	647						
	648						
	649						

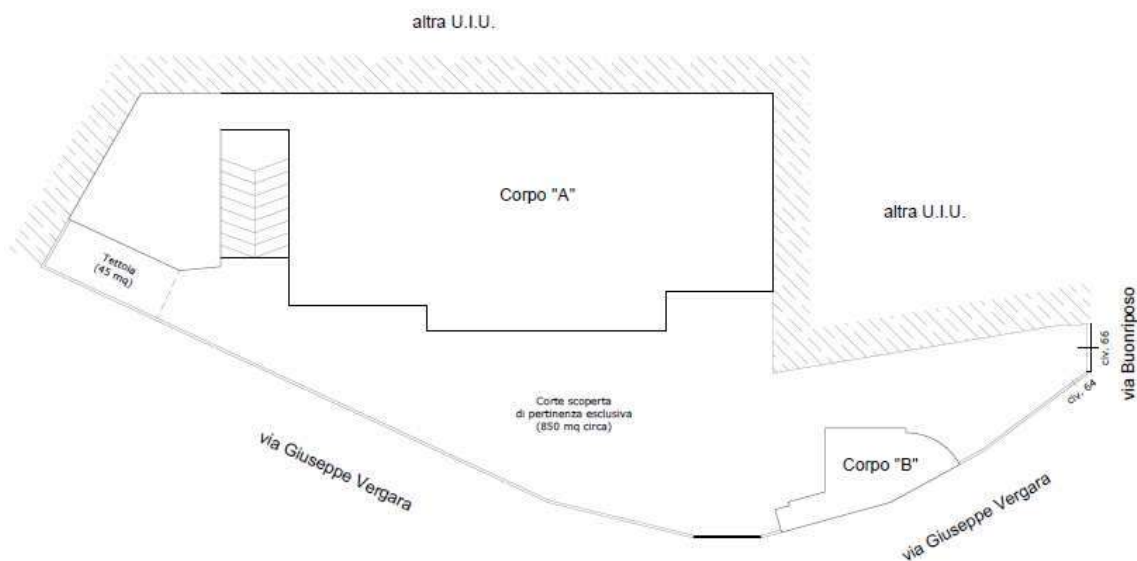
Il predetto immobile risulta catastalmente intestato all'esecutato per la quota di 1/1. In merito alla titolarità degli immobili si rileva che la relazione notarile e la sua integrazione indicano le medesime quote di proprietà indicate nella visura catastale. Risulta pertanto corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

5.2-C DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il complesso immobiliare si compone di un corpo di fabbrica principale (corpo A) a due elevazioni fuori terra, oltre piano seminterrato, e di una palazzina adibita ad alloggio del custode (corpo B), oltre piccoli manufatti adibiti a locali tecnici e/o magazzini. I due edifici insistono su una corte scoperta di pertinenza esclusiva che si estende per una superficie di circa 895 mq cui si accede tramite un cancello pedonale ed uno carrabile posti, rispettivamente, al civico n. 64 ed al civico n. 66 (o 64/A secondo le informazioni assunte nel corso delle operazioni peritali) di via Buonriposo. Tale corte, così come tutto il complesso edilizio in generale, si presenta

in stato di completo abbandono, con presenza di rigogliosa vegetazione di natura spontanea ed infestante, nonché con veicoli e mezzi ivi ricoverati. Le rare porzioni di terreno "libere" lasciano intravedere la presenza di pavimentazione realizzata con un vetusto strato bituminoso.

Si riporta di seguito uno stralcio della planimetria generale dei luoghi (la medesima planimetria è riportata in allegato 2).



Planimetria generale dei luoghi

Il corpo principale (corpo A) presenta struttura di tipo misto, ovvero in parte intelaiata in conglomerato cementizio armato ed in parte in muratura, copertura di tipo industriale di varia tipologia e materiale, piano di calpestio del piano terra posto ad un'altezza di circa un metro rispetto alla corte scoperta. Al corpo di fabbrica si accede mediante diverse scale distribuite lungo la facciata principale dell'edificio. Il piano terra dell'edificio si compone di due ampie sale, n. 6 celle frigorifere di forma rettangolare ed un'ulteriore cella frigorifera di forma trapezia. In particolare la sala più vicina alla via Buonriposo, originariamente adibita a vendita secondo le informazioni assunte nel corso del sopralluogo, presenta una forma rettangolare. All'interno della sagoma di detta sala insistono due uffici dotati di ripostiglio. Tale circostanza non è stata accertata sui luoghi ma dedotta dalle

planimetrie catastali e ciò dal momento che all'interno degli uffici erano presenti diversi rifiuti, tra cui vetri rotti che non garantivano un accesso in sicurezza. Dalla predetta sala, mediante un lungo corridoio è possibile accedere alle sei celle frigorifere di forma rettangolare (tre per lato), nonché ad una seconda sala di forma irregolare. Da questa quest'ultima, mediante un breve corridoio posto in corrispondenza del retrospetto, è inoltre possibile accedere ad un'ulteriore cella frigorifera di forma trapezoidale.

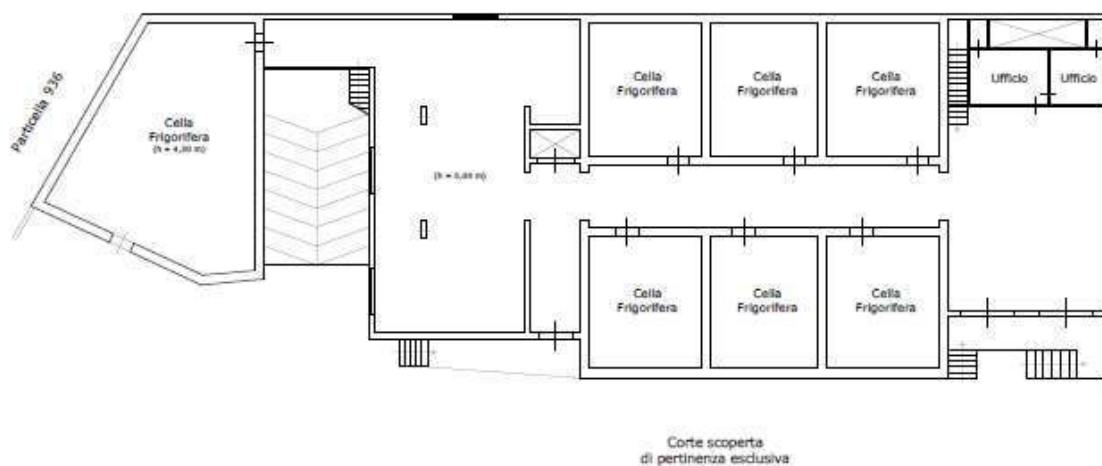
Il primo piano dell'edificio è accessibile tramite una scala a soletta rampante posta all'esterno in corrispondenza della facciata laterale dell'edificio, nonché mediante un montacarichi. La funzionalità del montacarichi non è stata accertata in sede di operazioni peritali per le condizioni di abbandono del complesso industriale. Percorrendo la predetta scala si accede ad un balcone coperto che conduce in due uffici posti in corrispondenza della facciata principale (si rileva che il paramento murario di uno dei due uffici si presentava parzialmente collassato), nonché ad un ampio corridoio. Da questo è possibile accedere ad ulteriore sala, nonché a sei celle frigorifere di forma rettangolare.

Il piano cantinato è invece accessibile mediante una rampa carrabile adiacente alla cella frigorifera trapezoidale, tramite una scala presente nella prima sala, nonché mediante il montacarichi di cui sopra. Accedendo al piano cantinato mediante la rampa carrabile ci si immette in un ampio ambiente pilastrato nel quale insistono degli spogliatoi e dei servizi igienici secondo quanto indicato nella planimetria catastale. Tale circostanza non è stata accertata sui luoghi dal momento che le porte degli spogliatoi risultavano chiusi a chiave. Dall'ambiente pilastrato è inoltre possibile accedere ad un corridoio che conduce a sei ulteriori celle frigorifere, nonché ad una sala utilizzata per l'installazione degli impianti tecnologici del complesso industriale.

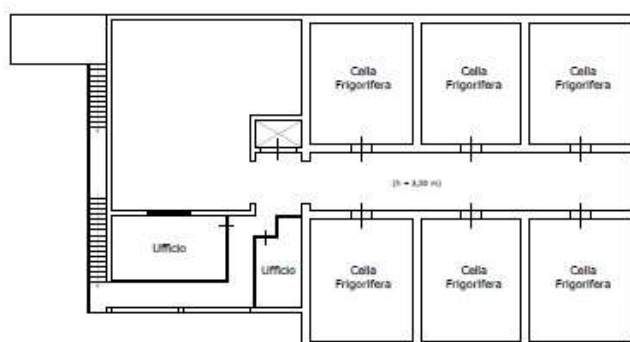
L'immobile si presenta, in generale, in pessimo stato di manutenzione, con presenza di rifiuti, finiture di tipo industriale in avanzato stato di degrado fisico ed

inoltre la copertura, parzialmente crollata, è in parte realizzata con pannelli di cemento - amianto (ethernit).

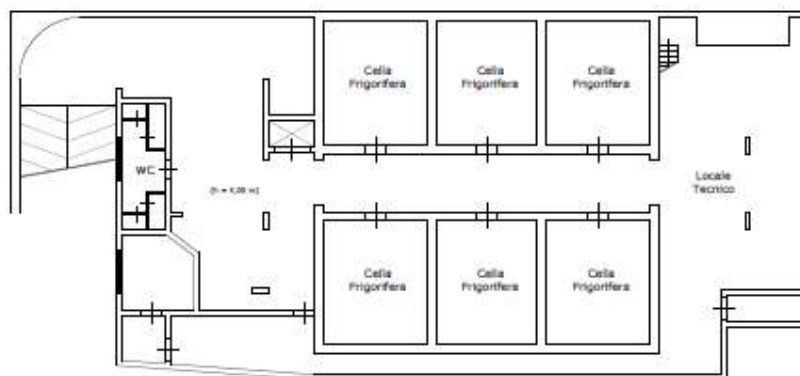
Si riportano di seguito le planimetrie dei luoghi a seguito del rilievo eseguito (le medesime planimetria sono riportate in allegato 2).



Planimetria del piano terra a seguito del rilievo planimetrico



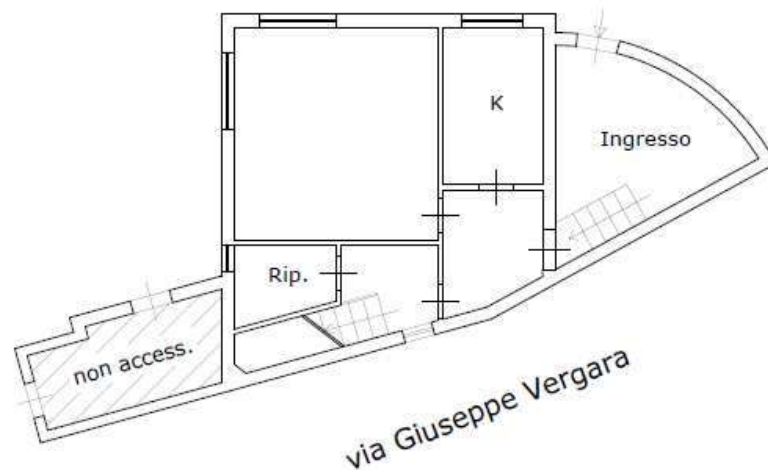
Planimetria del piano primo a seguito del rilievo planimetrico



Planimetria del piano cantinato a seguito del rilievo planimetrico

La palazzina adibita ad alloggio del custode (corpo B) si sviluppa su due elevazioni fuori terra e presenta struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato e copertura piana non praticabile. All'immobile si accede oltrepassando una porta in legno che conduce nell'ingresso dell'appartamento. Da questo è possibile accedere tramite una breve scala, ad un disimpegno e quindi alla cucina ed al soggiorno. E' inoltre possibile accedere ad un'ulteriore disimpegno che permette l'accesso ad un ripostiglio ed ad una scala di collegamento con la prima elevazione. Questa si compone di una camera da letto ed una seconda stanza con accesso al servizio igienico. Dalla predetta stanza è inoltre possibile accedere alla terrazza. L'edificio si presenta anch'esso in pessimo stato di manutenzione, con finiture vetuste ed estese infiltrazioni dalla copertura dell'edificio. Si rileva che a ridosso del corpo di fabbrica sono presenti altri due vani con accesso dall'esterno, tuttavia nel corso del sopralluogo gli stessi erano inaccessibili.

Si riportano di seguito le planimetrie dei luoghi a seguito del rilievo eseguito (le medesime planimetria sono riportate in allegato 2).



Planimetria del piano terra a seguito del rilievo planimetrico

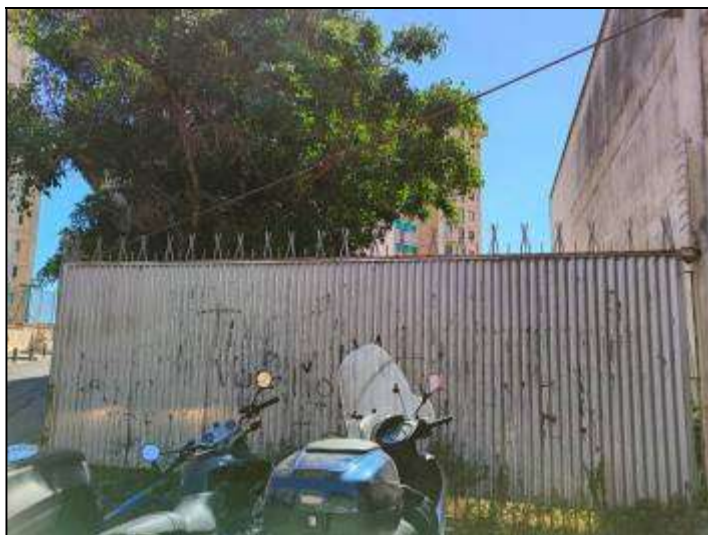


Planimetria del primo piano a seguito del rilievo planimetrico

Si riportano di seguito alcuni rilievi fotografici dell'unità immobiliare (il rilievo fotografico completo è riportato in allegato 3).



Accesso al complesso edilizio dal civ. 64 e 66 di via Buonriposo



Cancello di ingresso carrabile



Corte scoperta di pertinenza



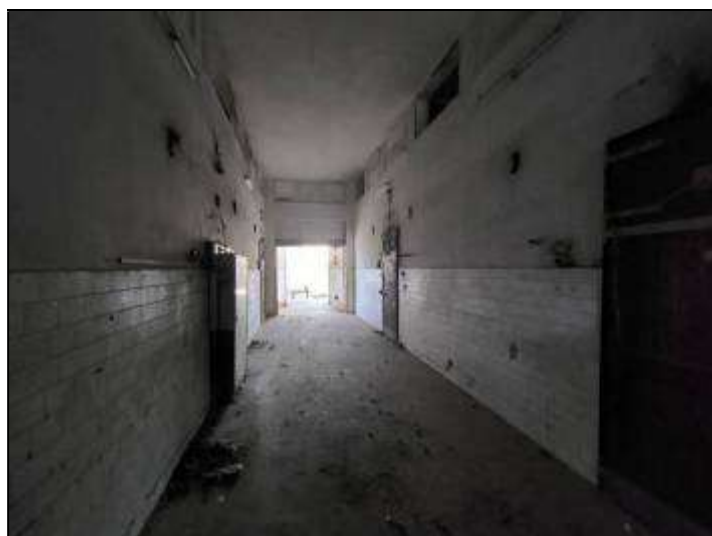
Corte scoperta antistante il corpo A



Corpo A



Sala precedentemente adibita a vendita



Corridoio di accesso alle celle frigorifere poste al piano terra



*Corridoio di accesso alle celle frigorifere
poste al piano terra*



Montacarichi posto al piano terra



Sala di piano terra



Cella frigorifera di forma planimetria trapezoidale



"Ufficio" di piano primo



Sala di piano primo in parte priva di copertura



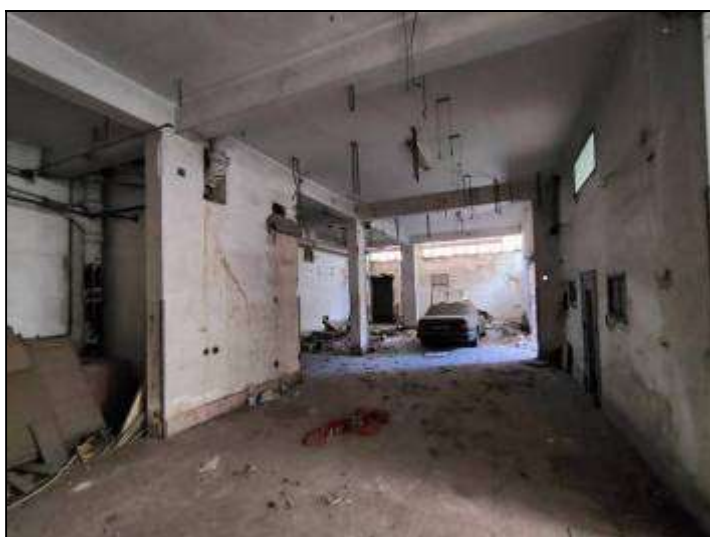
*Porta di accesso ad una cella frigorifera
del primo piano*



Montacarichi al primo piano



Rampa di accesso al piano cantinato



Sala posta al piano cantinato



Locale tecnico al piano cantinato



Copertura in ethernit della cella frigorifera trapezoidale e della tettoia



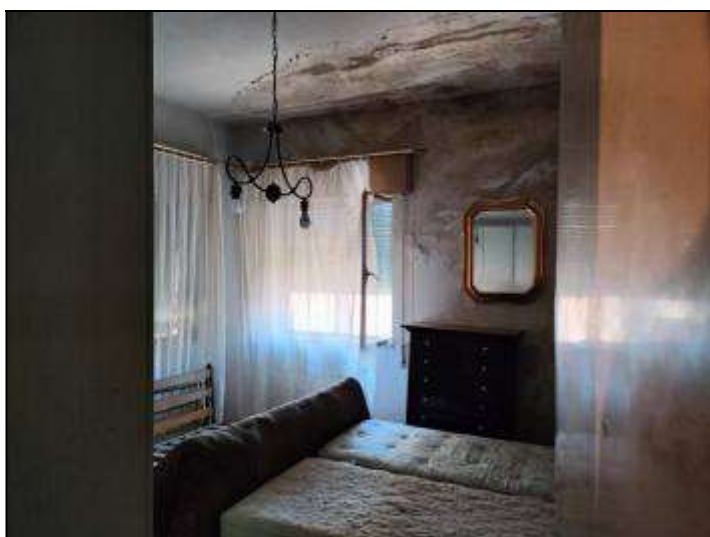
Copertura in ethernit di una porzione del corpo "A"



Corpo B – Casa del custode



Soggiorno



Camera da letto posta al primo piano



Infiltrazioni al primo piano del corpo B

5.2.1-C ACCESSI E CONFINI

Il complesso edilizio presenta accesso dai civici n. 64 e 66 (o 64/A secondo le informazioni assunte nel corso delle operazioni peritali di via Buonriposo).

L'immobile confina ad ovest con la predetta strada urbana, a nord con la via Giuseppe Vergara e nelle restanti direzioni con proprietà aliene.

OVEST: Via Buonriposo
NORD: Via Giuseppe Vergara
EST: Particella 936
SUD: Particella 946

5.2.2-C PERTINENZE ED ACCESSORI

Il complesso edilizio, per caratteristiche e destinazione d'uso, viene considerato nella sua interezza, tuttavia si ritiene opportuno indicare l'estensione delle aree per diversa tipologia di destinazione.

Nello specifico costituiscono pertinenza del complesso edilizio la palazzina adibita ad alloggio del custode (corpo B), a due elevazioni fuori terra, che insiste su una superficie di circa 65 mq e la tettoia di estensione pari a circa 45 mq, mentre l'area scoperta pertinenziale si estende per una superficie di circa 850 mq.

5.2.3-C DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non vi sono dotazioni condominiali in quanto il complesso industriale è di tipo indipendente.

5.2.4-C CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in una zona periferica della città, tra corso dei Mille e via Oreto, ed in prossimità della zona industriale di Brancaccio. L'accessibilità alla zona è agevole e la tipologia di immobili insistenti nella medesima zona è largamente eterogenea. Si riscontrano infatti civili abitazioni, uffici, magazzini, attività

commerciali ed industriali. In prossimità vi sono servizi quali trasporti pubblici, scuole e negozi.

Il complesso edilizio è ubicato in parte in zona omogenea B0b, ovvero aree che comprendono le parti di territorio contigue alle zone A2 delle borgate delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico, ed in parte in zona omogenea B3, ovvero aree che comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia ad alta densità, considerandosi per tale una densità fondiaria superiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato. In generale in tutte le zone B sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai commi 4, 5, 6 dell'art. 5 delle "P3a - Norme Tecniche di Attuazione" (all. 4). Si rileva inoltre che una parte dell'immobile ricade all'interno delle aree interdette all'uso edificatorio e/o urbanistico per presenza di frane, per crollo, scivolamento e ribaltamento di masse lapidee o per colate di fango e detriti ed aree di inondazione e alluvionamento di particolare gravità. In queste aree è consentita solo la manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti.

5.3-C CONGRUITA' CATASTALE

Come già indicato, l'immobile è identificato al N.C.E.U.:

Foglio	Particella	Sub	Ubicazione	Piano	Categoria	Consistenza	Rendita
74	455	-	Via Buonriposo nn. 64 - 66	S1 - T - 1	F/4	-	-
	647						
	648						
	649						

e risulta catastalmente intestato all'esecutato per la quota di 1/1.

Dalla consultazione della visura catastale storica risulta che l'immobile, sin dalla sua costituzione, ha assunta l'odierna identificazione catastale.

Si ribadisce inoltre che risulta una perfetta corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con l'odierna identificazione catastale presente nella visura.

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava conforme a quanto rappresentato nella relativa planimetria catastale.

Considerata la notevole estensione del complesso immobiliare non è possibile riportare nella presente relazione un confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. Per un confronto si rimanda pertanto all'allegato 2.

5.4-C STORIA DEL DOMINIO

Dalla relazione notarile depositata in atti risulta che l'immobile è pervenuto all'esecutato con decreto di trasferimento del Tribunale di Palermo – Sezione Fallimentare del 19/06/2008 (rep. n. 31/92), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 01/07/2008 ai nn. 39130/26990.

Dalla relazione notarile integrativa è indicato che *"nel ventennio precedente alla data del 15 dicembre 2020, data di trascrizione del pignoramento, non risultano"* contro la società dante causa dell'esecutato *"formalità pregiudizievoli aventi ad oggetto l'immobile descritto in epigrafe ad eccezione della trascrizione del 1 luglio 2008 ai nn. 39130/26990 derivante dal decreto di trasferimento del Tribunale di Palermo ... Si rappresenta che mentre nel quadro B sono riportati come oggetto del Decreto di trasferimento le particelle 455, 647, 648, 649 del foglio 74 censite nel Catasto Fabbricati di Palermo natura ente comune, nel quadro D della nota predetta è riportato: "trattasi di terreno di forma irregolare di mq 1754 qualità ente urbano per l'esistenza di edificati"*. Nella medesima relazione integrativa è altresì indicato che *"mentre la trascrizione del 24.04.2002 ai nn. 15389/11916 della sentenza dichiarativa del fallimento n. 31/92 del 05.02.2002 contro la dante causa ... riporta nel quadro B i beni in epigrafe come censiti nel Catasto Fabbricati, l'annotazione di*

restrizione dei beni del 14.02.2017 nn. 5346/591 alla stessa sentenza indica le medesime particelle come censite al Catasto Terreni".

La relazione notarile, sebbene integrata dal creditore precedente in data 20/04/2022, non copre il ventennio antecedente l'atto di pignoramento, dal momento che la stessa non risale ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In merito al regime patrimoniale dell'esecutato si rileva che dai certificati trasmessi dal legale del creditore precedente risulta che l'esecutato ha contratto matrimonio in epoca antecedente all'entrata in vigore del nuovo diritto di famiglia del 1975 ed inoltre nel periodo transitorio (20/09/1975 – 16/01/1978) i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni con atto al rogito del notaio Concetta di Giorgio di Palermo del 28/07/1977.

5.5-C REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Il complesso edilizio è ubicato in parte in zona omogenea B0b, ovvero aree che comprendono le parti di territorio contigue alle zone A2 delle borgate delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico, ed in parte in zona omogenea B3, ovvero aree che comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia ad alta densità, considerandosi per tale una densità fondiaria superiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato. In generale in tutte le zone B sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai commi 4, 5, 6 dell'art. 5 delle "P3a – Norme Tecniche di Attuazione" (all. 4). Si rileva inoltre che una parte dell'immobile ricade all'interno delle aree interdette all'uso edificatorio e/o urbanistico per presenza di frane, per crollo, scivolamento e ribaltamento di masse lapidee o per colate di fango e detriti ed aree di inondazione e alluvionamento di particolare gravità. In queste aree è consentita solo la manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti.

Considerato che il P.R.G., per quanto riguarda il Comune di Palermo, è fruibile dal sito del Comune, non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica. Le

informazioni sulla destinazione urbanistica dell'immobile sono state dedotte dalla suddetta documentazione con l'ausilio dei tecnici comunali.

Dall'analisi della documentazione visionata nell'espletamento dell'incarico risulta che il complesso edilizio in accertamento è stato originariamente edificato con Licenza Edilizia n. 880 del 07/05/1960. Tale titolo edilizio prevedeva la realizzazione *"di uno stabilimento industriale con annessa palazzina per servizi"*. Al completamento dello stabilimento edilizio non risulta essere stato rilasciato alcun certificato di agibilità.

Successivamente, per le opere edilizie realizzate in assenza di titolo urbanistico, veniva presentata istanza di Condonò Edilizio prot. n. 9814 del 29/06/1987. Con tale istanza veniva richiesto di regolarizzare alcune opere realizzate *"in difformità al progetto approvato nell'anno 1966 furono realizzati un locale costituito da un solo ambiente ed un W.C. ambedue situati sulla terrazza del primo piano"*, così come rappresentato negli elaborati grafici acquisiti nel corso dell'attività peritale.

A seguito del cambio di proprietà avvenuto con il Decreto di Trasferimento del 19/06/2008 veniva presentato al Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo un progetto (prot. n. 338059-A del 06/05/2009) per il cambio di destinazione d'uso del complesso edilizio da edificio industriale ad edificio residenziale. Detto progetto riceveva parere igienico – sanitario favorevole da parte dell'A.S.P. di Palermo in data 01/10/2009 (prot. n. 155 EP/IP) e parere di conformità favorevole da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Palermo (prot. n. 36393 del 15/12/2009). Tuttavia in data 03/11/2010 (prot. n. 791974) il Comune di Palermo avviava il procedimento di annullamento della concessione edilizia tacitamente assentita essendo il progetto proposto in contrasto con le Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. Tale progetto veniva quindi integrato e sostituito in data 25/02/2011 (prot. n. 153745) ed in data 25/03/2011 (prot. n. 235788) e sottoposto ad un nuovo iter istruttorio. Con nota del 13/10/2011 (prot. n. 717776) il Comune di Palermo avviava nuovamente il procedimento di diniego del nuovo progetto essendo lo stesso ancora in contrasto con le Norme Tecniche di

Attuazione. Con provvedimento n. 28 del 23/11/2011 (prot. n. 822393) il Comune di Palermo ha annullato *"la concessione edilizia tacitamente assentita, ..., per le opere da richiesta di concessione edilizia, per le opere da realizzare nel lotto di terreno sito in Via Buonriposo nn. 64-66 (...), consistenti nella ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso a residenziale di un edificio industriale"*.

A seguito del predetto provvedimento di diniego l'esecutato, in data 25/01/2012 (prot. n. 68888) presentava una nuova istanza di concessione edilizia per opere di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso dello stabilimento industriale oggetto di accertamento. Tale istanza veniva istruita da parte del Comune di Palermo che in data 25/09/2012 (prot. n. 677375) ed in data 19/11/2013 (prot. n. 965452) richiedeva varie integrazioni documentali, subordinando l'intervento al necessario rilascio del N.O. da parte del Settore Urbanistica. A seguito della predetta richiesta di interazione documentale non risultano nel fascicolo visionato ulteriori comunicazioni e/o riscontri tra il Comune di Palermo e l'esecutato stesso e/o con uno dei tecnici che hanno curato la progettazione. Sulla scorta di quanto indicato, tenuto conto del tempo trascorso e dello stato di abbandono del complesso immobiliare, si ritiene che anche le predette istanze non abbiano avuto esito favorevole e, se anche lo avessero ottenuto, di fatto detto parere è certamente decaduto alla data odierna.

In conclusione risulta quindi che la regolarità edilizia del complesso edilizio è basata sull'originaria Licenza Edilizia n. 880 del 07/05/1960 e della successiva istanza di condono edilizio prot. n. 9814 del 29/06/1987. Per la regolarizzazione urbanistica del complesso immobiliare risulta pertanto necessario procedere alla definizione della predetta pratica di Condono Edilizio. Tenuto conto delle opere abusive descritte e dei grafici progettuali si stima che il costo da corrispondere al Comune di Palermo per oneri (oblazioni, contributo sul costo di costruzione, etc.) sia forfettariamente pari ad € 5.000,00 in c.t. oltre competenze del professionista quantificate in € 3.000,00.

5.6-C STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero ad eccezione della palazzina adibita ad alloggio del custode (corpo B) che risultava abitata da un soggetto terzo. Secondo le informazioni assunte risulta che l'immobile è abitato a titolo gratuito al fine di garantire la presenza di un soggetto all'interno del complesso edilizio e quindi scoraggiare atti di vandalismo ed accessi non autorizzati.

5.7-C FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

Dalla documentazione in atti e dalla relazione notarile, nonché da quanto acquisito dallo scrivente, si evincono i seguenti oneri gravanti sul bene.

5.7.1-C A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dagli atti consultati presso il Comune di Palermo e dalla consultazione della Variante Generale al P.R.G., approvata con D. Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio e Ambiente della Regione Siciliana, risulta che il complesso edilizio è ubicato in parte in zona omogenea B0b, ovvero aree che comprendono le parti di territorio contigue alle zone A2 delle borgate delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico, ed in parte in zona omogenea B3, ovvero aree che comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia ad alta densità, considerandosi per tale una densità fondiaria superiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato. Si rileva inoltre che una minima parte dell'immobile ricade all'interno delle aree interdette all'uso edificatorio e/o urbanistico per presenza di frane, per crollo, scivolamento e ribaltamento di masse lapidee o per colate di fango e detriti ed aree di inondazione e alluvionamento di particolare gravità. In queste aree è consentita solo la manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti.

5.7.2-C DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA

Dalla documentazione in atti è stata riscontrata l'esistenza di:

Iscrizioni ipotecarie:

Nessuna.

Trascrizioni pregiudizievoli:

1) Atto di pignoramento del 03/12/2020, trascritto il 15/12/2020 ai nn. 51681/37300 a favore del creditore procedente.

Difformità urbanistico-edilizie:

Per la regolarizzazione urbanistica del complesso immobiliare risulta necessario procedere alla definizione della pratica di Condono Edilizio prot. n. 9814 del 29/06/1987. Si stima che il costo da corrispondere al Comune di Palermo per oneri (oblazioni, contributo sul costo di costruzione, etc.) sia forfettariamente pari ad € 5.000,00 in c.t. oltre competenze del professionista quantificate in € 3.000,00.

Difformità catastali:

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare si presentava conforme a quanto rappresentato nella relativa planimetria catastale, tuttavia la stessa risulta identificata come "fabbricato in corso di definizione" (categoria F/4).

5.7.3-C BENE RICADENTE SU SUOLO DEMANIALE

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta che il bene ricade su suolo demaniale.

5.7.4-C ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Non è stata riscontrata l'esistenza di pesi e/o oneri di altro tipo.

5.8-C SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Il complesso edilizio è di tipo indipendente e pertanto per lo stesso non è costituito alcun condominio.

Dalla documentazione in atti e dalla relazione notarile, nonché da quanto acquisito dallo scrivente, non si evincono procedimenti giudiziari in corso per il lotto.

5.9-C PROCESSO DI VALUTAZIONE

Il quesito estimale posto consiste nell'individuazione di quel particolare aspetto economico attribuibile ai beni oggetto di stima che comunemente nella dottrina e nella prassi estimativa si identifica con il loro "*più probabile valore di mercato*" che rappresenta la stima di quella somma di denaro con la quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile potrebbe essere scambiato, dopo una adeguata fase temporale di commercializzazione, in una libera contrattazione.

5.9.1-C CRITERI DI STIMA E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Per il complesso edilizio esistente si ritiene opportuno adottare una metodologia di stima indiretta, che conduce alla stima del bene non attraverso un confronto diretto con il segmento di mercato di interesse bensì indirettamente, ad esempio attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene, o ancora ponendo in relazione grandezze economiche differenti da quella in stima (reddito e saggio di capitalizzazione) attribuibili al bene per la stima del suo valore di mercato. Sulla scorta di quanto indicato, nel caso specifico, si riterrebbe opportuno privilegiare un approccio di tipo tecnico quale l'approccio del costo applicando il criterio definito "*valore del costo di riproduzione deprezzato*", e ciò al fine di tenere in debito conto la perdita di valore subita dal bene per effetto della sua vetustà nonché della sua obsolescenza tecnica e funzionale. Tuttavia, tenuto conto della destinazione urbanistica dei terreni su cui sorge il complesso industriale,

si ritiene più opportuno stimare il bene privilegiando la suscettività edificatoria che detta porzione urbanisticamente riveste.

Dal punto di vista estimativo è tecnicamente corretto determinare il più probabile valore venale delle aree potenzialmente edificabili con i seguenti criteri:

- Criterio del Valore di Mercato;
- Criterio del Valore di Trasformazione.

Il primo dei due criteri si applica nelle situazioni di mercato evidenti qualora vi sia una sufficiente disponibilità di prezzi per beni analoghi in possesso di caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili a quelle possedute dal bene oggetto di stima. Il secondo criterio si implementa mediante la ricerca dei valori attuali di mercato di fabbricati simili al prodotto edilizio realizzabile sulle aree potenzialmente edificabili oggetto di stima e ricavando il valore delle aree stesse quali componenti del processo di produzione edilizia.

Per quanto sopra esposto, poiché esiste un mercato locale attivo di fabbricati, sebbene non molto dinamico, si adotta il criterio del "Valore di Trasformazione", il quale è pari alla differenza, tra il più probabile valore di mercato di quest'ultimo e la somma complessiva dei costi che si dovranno sostenere per realizzarlo nonché del profitto lordo ritraibile da un promotore ordinario.

Il procedimento estimale si estrinseca nell'ipotizzare la tipologia di costruzione, conforme allo strumento urbanistico che possa garantire l'ordinario sfruttamento economico dell'area ed ipotizzando la permanenza delle condizioni di mercato durante l'intero periodo necessario per la trasformazione edilizia. In sostanza, in generale, si determina il valore di mercato del fabbricato ordinariamente realizzabile sull'area, i costi necessari alla complessiva trasformazione ed il profitto lordo ritraibile da un imprenditore ordinario.

5.9.2-C FONTI DI RIFERIMENTO E VALORE UNITARIO LORDO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato delle costruzioni realizzabili sul terreno sul quale risulta edificato il complesso industriale si è ritenuto

opportuno adottare il metodo sintetico comparativo basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quelli da realizzare, nonché analoghe a quelli presenti nei terreni limitrofi, e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Sono stati presi a riferimento i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (all. 4). L'OMI sulla scorta di numerose indagini di mercato e con la collaborazione di operatori del settore quali, FIAIP, FIMAA, CNI e AICI, determina semestralmente il *range* dei valori di mercato riferiti ad immobili delle diverse tipologie abitative che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato). Tali valori sono stati successivamente confrontati con i valori di mercato di immobili simili quotati da agenzie immobiliari di rilevanza nazionale, nonché da agenzie immobiliari della zona.

La formulazione del "valore unitario lordo" per metro quadrato di superficie ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni.

Normalmente per la stima di unità immobiliari esistenti vengono prese in considerazione la vetustà e la struttura del fabbricato, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche e la destinazione della zona. In sintesi tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore dei beni rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà. Nel caso specifico, visto che i beni sono da realizzare è stata considerata una struttura ed una finitura degli immobili del tutto simile a quelli già presenti in adiacenza ai luoghi, ed ovviamente è stato considerato che tali immobili saranno di nuova realizzazione. Sulla scorta di quanto già esposto, tenendo conto delle caratteristiche complessive degli immobili da realizzare e della zona, considerato inoltre le valutazioni della banca dati dell'Osservatorio mercato immobiliare, si ritiene equo applicare un valore unitario lordo di base pari a 1.250,00 €/mq che risulta essere il valore massimo proposto dall'OMI per immobili della medesima zona con stato d'uso normale. In relazione al fatto che gli immobili saranno di nuova realizzazione si ritiene quindi opportuno applicare una maggiorazione del 15% sul predetto valore

unitario lordo di base e pertanto il valore unitario lordo preso in considerazione è pari a 1.450,00 €/mq.

5.9.3-C SUPERFICI E PARAMETRI URBANISTICI

Dalla sovrapposizione della cartografia esistente (carte tecniche, estratto di mappa catastale, tavola n. 5011 della variante generale al P.R.G. del Comune di Palermo) eseguita mediante l'ausilio di software di disegno tecnico (CAD) risulta, a meno di discrasie dovute ad un non corretto allineamento delle carte stesse (si rileva ad esempio che le fotografie satellitari che bene identificano i luoghi non sono delle ortofoto e quindi presentano un errore di parallasse e che la cartografia tecnica a supporto del P.R.G. non ha una scala definita), che la superficie ricadente in zona B0b è pari, in cifra tonda, a circa 644,00 mq, mentre quella ricadente in zona B3 è pari, in cifra tonda, a circa 910,00 mq. Si ribadisce inoltre che una porzione del complesso (area antistante via Buonriposo) ricade all'interno delle aree interdette all'uso edificatorio e/o urbanistico per presenza di frane, per crollo, scivolamento e ribaltamento di masse lapidee o per colate di fango e detriti ed aree di inondazione e alluvionamento di particolare gravità. All'interno di detta area ricade il piccolo manufatto (corpo B) adibito ad alloggio del custode. Si rileva a tal proposito che le predette superfici sono state calcolate ed omogeneizzate sia in riferimento all'estratto di mappa catastale che alla tavola 5011 del P.R.G. Risulta altresì evidente che una maggiore precisione nella valutazione delle reali superfici in gioco e dell'assegnazione della quota parte in zona omogenea può essere eseguita solamente mediante un costoso rilievo celerimetrico che tuttavia non fornirebbe ulteriore contributo all'esito della valutazione effettuata. In allegato 4 viene riportata una planimetria dei luoghi con l'indicazione delle zone omogenee e della loro consistenza.

Sulla scorta di quanto indicato al comma 6 dell'art. 7 (zone B0b – indice di densità fondiaria pari a 0,75 mc/mq) ed al comma 4 dell'art. 9 (zone B3 – indice di densità

fondiarie pari a 5,00 mc/mq) delle norme tecniche di attuazione risulta che il volume massimo realizzabile è pari a 483 mc per l'area individuata nella zona B0b, mentre il volume massimo realizzabile nell'area individuata nella zona B3 è pari a 4.550 mc. La volumetria complessivamente realizzabile è dunque pari a 5.033 mc. Considerando, in generale, un interpiano di 3,00 metri (valore standard) risulta una potenzialità edificatoria di 1.677 mq (5.033 mc : 3,00 m).

Tale superficie non può essere considerata ai fini commerciali in quanto al suo interno sono presenti anche le parti comuni del complesso residenziale da realizzare (quali scale, pianerottoli ed androne). Stimando che tali superfici abbiano un'incidenza del 10% sul totale, risulta che di fatto la superficie commerciale realizzabile, a seguito dell'intervento di trasformazione, è pari a 1.509 mq.

5.10-C STIMA

Sulla scorta di quanto riportato nel precedente paragrafo risulta che il valore di mercato dell'immobile da realizzare è pari al prodotto della superficie commerciale realizzabile per il valore unitario lordo. Nello specifico si ottiene:

$$1.509,00 \text{ mq} \times 1.450,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 2.188.050,00$$

Applicando studi e metodi specifici dell'estimo dei fabbricati, effettuati su vari campioni, è possibile stabilire l'incidenza dell'area sul valore di un immobile, composto dall'area e dal fabbricato. Tali studi pubblicati da varie riviste specializzate e linee guida per tali calcoli indicano che il valore medio dell'incidenza dell'area è pari a circa il 17%, mentre il valore medio dell'incidenza del fabbricato è pari a circa l'83%.

Applicando tale incidenza al valore di mercato dell'immobile da realizzare risulta che il valore del complesso edilizio calcolato, privilegiando la suscettività edificatoria che detta porzione urbanisticamente riveste, è pari a:

$$\text{€ } 2.188.050,00 \times 17\% = \text{€ } 371.968,50$$

Tale valore deve essere decurtato della somma dei costi necessari per il ripristino della regolarità urbanistica (€ 8.000,00 complessivi). Si precisa che tali costi

risultano necessari in quanto per il rilascio di un titolo edilizio è necessario che l'oggetto dello stesso sia regolare dal punto di vista urbanistico.

Risulta pertanto che il valore, già arrotondato, dell'immobile viene stimato in:

€ 364.000,00 (trecentosessantaquattromila/00).

Sulla scorta di quanto espressamente richiesto nel decreto di nomina, il prezzo a base d'asta viene determinato nella misura 90% del valore stimato (riduzione pari al 10%), pertanto il valore a base d'asta, già arrotondato, risulta pari a:

€ 327.500,00 (trecentoventisettemilacinquecento/00).