

TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA
relativa all'espropriazione immobiliare
promossa da

contro

(R. Es. 1030/95).

G.Es.: Dott.ssa Maria Cristina La Barbera

Palermo, 29 dicembre 2023

Il Consulente Tecnico
Ing. Francesco Lo Cicero



The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular blue stamp. The stamp contains the text: 'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROV. DI PALERMO', 'FRANCESCO LO CICERO', and 'n. 4557'. There is a star symbol at the bottom of the stamp.



CONSIDERAZIONI URBANISTICHE

Si riportano di seguito alcune informazioni di carattere urbanistico già espresse nella precedente perizia risalente al 2003.

L'immobile, che sorge in zona periferica nella parte sud della città di Palermo ed ha una superficie commerciale complessiva pari a mq 566,40; esso, è stato costruito in assenza di concessione edilizia nel 1983. Nel 1987 è stata presentata un'istanza di sanatoria presso il Comune di Palermo, ai sensi della legge 47/85, che però ha ricevuto parere contrario, ai sensi dell'art.31 della medesima legge, in quanto il piano cantinato ed il piano rialzato, alla data prevista dalla legge di sanatoria in questione (01.10.1983), risultavano privi di tompagnamento, mentre il primo piano era stato realizzato dopo il 01.10.83, termine indicato sempre dalla legge 47/85. A seguito di ciò, il Comune ha emesso l'Ordinanza di demolizione n.1534/OS del 02.05.1994, la cui esecuzione non è mai stata avviata dallo stesso Comune. Pertanto, a tutt'oggi, l'immobile è, comunque, sottoposto al procedimento di demolizione di cui sopra.

Come già riportato ed affrontato con la precedente perizia, per le considerazioni sopra riportate, il valore attuale dell'immobile dovrebbe essere considerato nullo.

Pur tuttavia, lo scrivente ha comunque calcolato il valore di mercato dell'immobile, nell'ipotesi che esso possa essere regolarizzato accedendo ad una sanatoria straordinaria, così come previsto dall'art. 40 della L. 47/85. Tale normativa, infatti, prevede che se la data dell'insorgenza delle ragioni del credito e la data dell'abuso sono successive alla legge 47/85 ma precedenti all'entrata in vigore dell'art. 39, legge 724/94 e l'abuso è stato commesso prima del 31/12/1993 può essere presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85 come modificata dall'art. 39 legge 724/94.

Pertanto, essendo, nel caso in esame, rispettati entrambi i requisiti, può essere



presentata domanda di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.

VALORE DI STIMA AGGIORNATO

Negli anni successivi al 2003 il mercato immobiliare ha subito una flessione, peraltro, accentuata anche dalla trascorsa emergenza Covid; anche se, negli ultimi tempi, lo stesso sembra essere in leggera ripresa.

Avendo eseguito un'indagine di mercato relativa ad immobili di tipo commerciale nella zona oggetto di interesse, lo scrivente è pervenuto alle seguenti conclusioni:

- per il piano cantinato, ritenendo che possa essere utilizzato come deposito e/o laboratorio, si è desunto un valore medio al mq pari a circa € **450,00/mq**.
- per quanto concerne il piano rialzato ed il primo piano, che invece possono essere destinati a negozi e/o uffici, l'indagine di mercato ha evidenziato un valore medio di mercato pari a circa € **850,00/mq**.

Per quanto sopra espresso ne deriva che:

p. cantinato: mq 188.80 x € 450,00/mq = € 84.960,00

p. rialzato: mq 188.80 x € 850,00/mq = € 160.480,00

p. primo: mq 188.80 x € 850,00/mq = € 160.480,00

Il valore complessivo dell'intero immobile è dato dalla somma dei tre valori ottenuti:

$$€ 84.960,00 + € 160.480,00 + € 160.480,00 = € 405.920,00$$

Tale valore va decurtato, poiché l'immobile è in atto locato e, quindi, il probabile futuro acquirente non ne avrebbe immediata disponibilità. Si applica, quindi, un



coefficiente riduttivo pari a 0,80.

Da cui

$$€ 405.920,00 \times 0,80 = € 324.736,00$$

Il valore così ottenuto va ulteriormente decurtato per tenere conto degli oneri concessori, dell'oblazione e delle spese tecniche connessi ad una potenziale sanatoria.

Pertanto, si ritiene opportuno applicare un ulteriore coefficiente pari a 0.93.

$$€ 324.736,00 \times 0,93 = € 302.004,48$$

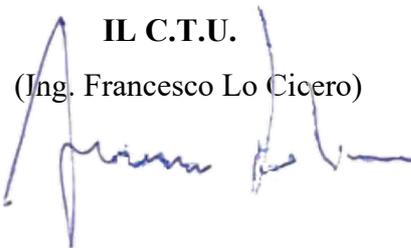
che in c.t. diventa **€ 300.000,00**

Tale cifra rappresenta il valore di stima che l'immobile avrebbe nel caso in cui fosse possibile accedere ad una legge di "sanatoria".

Ritenendo di avere compiutamente assolto all'incarico conferitomi dal Giudice Delegato, rimango comunque a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Palermo, 29 Dicembre 2023

IL C.T.U.
(Ing. Francesco Lo Cicero)



SCHEMA RIASSUNTIVA

Espropriazione immobiliare promossa da _____ *contro* _____
 (R. Es. 1030/95).

OGGETTO DELLA PERIZIA	Unità edilizia
UBICAZIONE	Palermo, Viale Regione Siciliana civ. 1899, costituita da tre piani, (p. cantinato, p. rialzato, p. primo), oltre annesso terreno pertinenziale di are 3,24, compresa l'area di sedime del fabbricato stesso.
DATI CATASTALI	Foglio 71, Particella 1399, mod. 58 n. 166928
SUPERFICIE COMMERCIALE	Piano cantinato: mq 188,80 Piano rialzato: mq 188,80 Piano primo: mq 188,80
PROPRIETARI	coniugi in comunione legale proprietari ciascuno per ½
VALORE DI MERCATO STIMATO	€ 300.000,00
IMMOBILE OCCUPATO	SI
OCCUPANTI	Piano cantinato: _____ Piano rialzato e Piano primo: _____

