

TRIBUNALE DI PALERMO – SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA
UNICREDIT S.P.A. (R.G. ES. N° 54/2012).

Fascicolo Introduttivo

La presente relazione di consulenza si suddivide nei seguenti capitoli:

1. PREMessa E MANDATO DI CONSULENZA;
2. BENI OGGETTO DI STIMA;
3. ESAME DEGLI ATTI;
4. SOPRALLUOGO EFFETTUATO;
5. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI INDIPENDENTI

1. PREMessa E MANDATO DI CONSULENZA

In data 29.04.2012, il S.G. Es. Dott. Giuseppe Sidoti, nominava la sottoscritta, arch. Loredana Lisa, C.T.U. nella causa di cui in epigrafe, rimandando all'udienza del 09.05.2012 per il conferimento dell'incarico e per il giuramento di rito.

Il mandato conferito alla sottoscritta C.T.U., come si evince dal verbale di giuramento (v. All. n. 1), è il seguente:

"1) Provveda l'esperto, preliminarmente a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (omissis), nonché dei documenti di cui all'art.567,secondo comma c.p.c.,(esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, nonché se sia stato prodotto certificato di destinazione urbanistica), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;

2) provveda, altresì, previa comunicazione scritta al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni

peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile:

- a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini;
- b) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva.
- c) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico.

3) Rediga quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando in ciascuna di tali relazioni:

- a) L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città via numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa documentazione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

- b) Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale

saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di un altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona

c) Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

d) L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

e) L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente.

4) Provveda inoltre l'esperto:

a) alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);

b) alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima,

c) ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa.

5) Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, ed un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso nonché la planimetria del bene.

6) Acquisisca il perito direttamente, presso i rispetti uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento

all'atto di provenienza".

2. BENI OGGETTO DI STIMA

Dalla lettura del "pignoramento immobiliare", datato 09.07.2011, a favore di Unicredit S.p.A. (v. All. n. 2), si evince che i beni pignorati al sig. (A) sono i seguenti:

- Unità immobiliari facenti parte del medesimo fabbricato sito nel Comune di Palermo, via Cardinale Luigi Lavitrano nn. 47, 47/a e 47/b, e precisamente:

a) magazzino a piano terra con accesso dalla via Cardinale Luigi Lavitrano nn. 47/a e 47/b esteso mq. 337 circa oltre a mq 65 circa di corte ad uso esclusivo composto da un locale con annesso ufficio, tre locali in atto adibiti a cella frigorifera, un locale con annesso box di surgelazione, un locale adibito a spogliatoio, altro locale variamente articolato adibito a lavorazione prodotti, w.c. e spazi di disimpegno, una corte esterna ad uso esclusivo dell'unità immobiliare ed un locale tecnico accessibile da detta corte. Riportato al catasto dei fabbricati del Comune di Palermo al foglio 25, particella 1166, sub 2 e sub 7 graffate (...omissis...);

b) appartamento con accesso dalla via Lavitrano n. 47, ubicato al piano primo, seconda porta a destra salendo le scale, esteso mq. 130 oltre a mq. 16 circa di balconi, composto da ingresso, salone con annessa cucina, altri due vani, w.c. principale e w.c. ausiliario e tre balconi. Riportato al catasto dei fabbricati del Comune di Palermo al foglio 25, particella 1166, sub 5.

3.- ESAME DEGLI ATTI

La scrivente, in riferimento al punto 1) del mandato conferito ("provveda l'esperto, preliminarmente, a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. secondo comma, c.p.c.,...") riporta di seguito l'art. 567 del Codice di Procedura Civile, che così recita: "...Il creditore che richiede la vendita deve

provvedere, entro centoventi giorni dalla data del deposito del ricorso ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari..."

La sottoscritta rileva tra la documentazione presente agli atti la "CERTIFICAZIONE NOTARILE DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2 C.P.C." redatta dal Notaio Francesco Leo (v. All. n. 3) che sostituisce tutta la documentazione sopra citata. Dalla verifica della suddetta documentazione non si rilevano omissioni ovvero discrasie rispetto agli elementi acquisiti

4. SOPRALLUOGO EFFETTUATO

In data **13.09.2012** alle ore 9,30, previo avviso a mezzo raccomandata A/R (v. All. n. 5) e successivi contatti telefonici, sui luoghi in via Lavitrano n. 47 la sottoscritta si incontrava con il sig. (A), che consentiva l'accesso ai luoghi

La scrivente, sulla scorta della planimetria catastale in suo possesso, prendeva visione dell'immobile oggetto di causa, prendeva appunti in fogli separati ed effettuava il rilievo fotografico del bene stesso; avendo riscontrato solo minime variazioni tra il supporto cartografico catastale e lo stato dei luoghi prendeva appunti su fogli separati e verificava le misure principali e la scala di riduzione delle piante catastali. Il sopralluogo proseguiva quindi al piano terra con analoga procedura. L'esecutato si impegnava a fornire quanto prima la documentazione richiesta relativa all'immobile (v. All. n. 4).

5. - INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI INDIPENDENTI.

La sottoscritta sulla scorta dei sopralluoghi effettuati, delle visure catastali con le relative variazioni succedutesi, vista la disposizione, l'accessibilità e quanto rappresentato ai capitoli precedenti, ha individuato i seguenti lotti indipendenti per

la vendita:

Lotto 1: magazzino sito in Palermo, via Cardinale Luigi Lavitrano nn. 47/a e 47/b; al catasto dei fabbricati del Comune di Palermo al foglio 25, particella 1166, sub 2 e sub 7 graffate;

Lotto 2: appartamento sito in Palermo, via Cardinale Luigi Lavitrano nn. 47; al catasto dei fabbricati del Comune di Palermo al foglio 25, particella 1166, sub 5

Palermo, li 08.11.2012

Arch. ~~Lorelana Lisa~~



Allegati:

1. Verbale di giuramento;
2. Copia atto di pignoramento;
3. Relazione notarile;
4. Verbale di Sopralluogo
5. Copia Raccomandata A/R per sopralluogo;

Depositato in Cancelleria
il giorno 16-11-2012
A. Capovilla

TRIBUNALE DI PALERMO – SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA
UNICREDIT S.P.A. (R.G. ES. N° 54/2012).

LOTTO 1

Magazzino sito in Palermo, via Cardinale Luigi Lavitrano nn. 47/a e 47/b; al catasto dei fabbricati del Comune di Palermo al foglio 25, particella 1166, sub 2 e sub 7 graffate.

La presente relazione di consulenza, da leggere unitamente al fascicolo introduttivo di cui costituisce parte integrante, si suddivide nei seguenti capitoli:

1. DESCRIZIONE E DATI RELATIVI ALL'EDIFICIO OVE RICADE L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA;
 2. DATI E DESCRIZIONI DELL'APPARTAMENTO OGGETTO DI STIMA;
 3. VALORE DI MERCATO DEI BENI;
 4. SCHEDA RIASSUNTIVA.
1. - **DESCRIZIONE E DATI RELATIVI ALL'EDIFICIO OVE RICADE IL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

1.1.- Descrizione

Il bene oggetto della presente relazione di consulenza si trova al piano terra di un edificio ubicato lungo il tratto finale della via Cardinale Lavitrano, una traversa della via Papa Sergio I che si sviluppa lungo la costa alla falde del monte Pellegrino attraverso il quartiere Arenella. Si tratta di una borgata marinara cresciuta nell'800 intorno alla tonnara Florio e inglobata dalla città a seguito della spinta urbanistica del secondo dopoguerra che ha interessato tutta l'area a nord della città. La dotazione di infrastrutture primarie e secondarie è mediocre mentre discreti sono i collegamenti con il centro e con le principali arterie cittadine. L'immobile fa parte di un edificio che presenta struttura intelaiata in cemento

armato, ed è caratterizzato da n.ro 2 elevazioni fuori terra oltre alla copertura piana a terrazza (v. all. "Documentazione fotografica", **all. n. 1**, foto n. ri 1-2).

I prospetti, versanti in buono stato di conservazione e manutenzione, sono rifiniti con intonaco per esterni del tipo Li Vigni.

Gli infissi esterni, con persiane, risultano realizzati in alluminio preverniciato e vetri camera. I balconi su tutti i prospetti presentano ringhiere in ferro forgiato sui tre lati (foto n.ri 1-2).

L'edificio risulta allacciato alla rete comunale -e dotato di riserve idriche individuali- e di impianto citofonico.

Al piano terra, sul fronte anteriore, l'edificio è recintato da un muro di altezza variabile da cm. 60-120 sormontato da una cancellata in ferro che delimita una stretta aiuola. Il portone d'ingresso al magazzino è contraddistinto dal civico numero 47/a ed è seguita da un analogo cancello, contrassegnato dal civico n. 47/b, che immette ad una corte di uso esclusivo.

1.2.- Confini

L'edificio ove il bene trovasi ubicato confina:

- a Nord : con proprietà aliena;
- a Sud : con via Cardinale Lavitrano;
- a Est : con proprietà aliena;
- a Ovest : con stradella privata.

1.3.- Regolarità Edilizia

Tra la documentazione fornita dall'esecutato si rinviene una istanza di sanatoria per abusi edilizi che, in data 02-03-1995, è stata presentata presso la Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Palermo ed archiviata al n. 2747/S del 07-04-1995 (v. All. n. 7).

Dalla consultazione della detta istanza si evince che sul lotto di terreno sito in località Arenella, via Luigi Lavitrano 47-47/a-b, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 25 p.lla 1166, risulta essere stato realizzato ed ultimato nel

1991 un fabbricato di due piani fuori terra, sviluppantesi per un volume totale di mc. 2.357. La superficie non residenziale dichiarata risulta pari a mq. 352,73.

Per questo immobile, realizzato abusivamente, è stata interamente pagata la relativa oblazione autodeterminata.

Da informazioni assunte dai tecnici del Comune di Palermo nulla osta il rilascio della concessione edilizia in sanatoria previo completamento della pratica di sanatoria avviata, compreso il pagamento degli oneri di concessione comprensivi di sanzioni ed eventuali interessi legali.

Per completezza la sottoscritta ha verificato la situazione relativa agli eventuali vincoli:

- da una visura effettuata presso l'Assessorato Territorio ed Ambiente è emerso che il lotto su cui sorge l'immobile **non rientra** all'interno dei Piani per l'Assetto Idrogeologico (PAI).
- da un controllo effettuato presso l'Assessorato Beni Culturali ed Ambientali è emerso che il lotto su cui sorge l'immobile **rientra** all'interno dell'area di interesse pubblico della zona del Monte Pellegrino" (decreto del 30.1.1979 pubbl. G.U.R.S. del 30.6.81). Ciò comporta che la concessione in sanatoria necessita di nulla osta della competente Soprintendenza che, nel caso in esame, può prevedere anche il pagamento di sanzioni amministrative pecuniarie e può dettare prescrizioni per l'adeguamento del progetto (ai sensi dell'art. 5 della L. R. n. 17 del 31.5.1994).

1.4.- Titolarità

Il lotto di terreno in oggetto, risulta essere di proprietà del sig. (A), in quanto acquistato, in data 09.04.1986 con atto n. 17143/5307 ai rogiti del Notaio Dott. A. Sorrentino trascritto il 24.04.1986 al n. 839/147. Nell'atto summenzionato si legge infatti: "...Con ogni garanzia di fatto e di diritto così come per legge i germani ... omissis... vendono e trasferiscono al signor ... omissis... che con le stesse garanzie in compra accetta il seguente bene immobile: piccolo spezzone di terreno cadente in zona industriale in Palermo, prospiciente sulla via Luigi Lavitrano,

della estensione di metri quadrati cinquecentocinquantacinque (mq. 555); ...
omissis... In catasto alla partita 25730, foglio 25 particella 1166..." (v. all. n. 2).

2.- DATI E DESCRIZIONE RELATIVI ALL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA.

2.1.- Dati Catastali

L'immobile sito in Palermo via Cardinale Luigi Lavitrano n. 47/a e n. 47/b risulta essere contraddistinto presso N.C.E.U. del Comune di Palermo con i seguenti identificativi catastali (v. all. n. 3):

Foglio : 25

Particella : 1166

Sub : 2-7

Categoria : C/1

Classe : 8

2.2.- Confini

L'immobile confina:

- a Nord : con proprietà aliena;
- a Sud : con via Cardinale Lavitrano;
- a Est : con ingresso condominiale;
- a Ovest : con stradella privata.

2.2.- Descrizione del bene

Il bene oggetto di valutazione al momento del sopralluogo risultava concesso in comodato d'uso ad una società che lo utilizza come laboratorio per la preparazione e confezionamento di prodotti caseari; si compone di un ampio ambiente -tramezzato con strutture in ferro e pannelli coibentati prefabbricati-, un piccolo locale ufficio, uno spogliatoio, un w.c., due locali adibiti a celle frigorifere ed una corte esterna con locale tecnico. Rispetto alla pianta catastale (v. all. n. 4) si riscontrano minime variazioni che riguardano la riduzione delle tramezzature negli ambienti sul retro.

Il portone di ingresso immette in una zona (v. "Documentazione Fotografica",

all. n. 1, foto n. 3) dalla quale si accede, sulla destra, ad un ambiente di confezionamento adiacente ad una cella frigorifera (v. foto n. 4); proseguendo - oltre un tramezzo in alluminio e policarbonato - si trova, sempre sulla destra, un ampio locale destinato alle lavorazioni e, frontalmente, l'ufficio (v. foto n. 5) ed un corridoio ad L in fondo al quale si aprono, a destra, un piccolo ambiente attiguo alla cella frigorifera, e, a sinistra, un piccolo w.c., e lo spogliatoio. In prossimità dell'ufficio si apre la porta che immette alla corte di uso esclusivo -con accesso anche diretto dalla via Lavitrano.

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'immobile in oggetto sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

- **Pavimenti:** la zona di ingresso risulta pavimentata con mattoni di graniglia da cm. 25 x 25; gli altri ambienti presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica da cm. 20 x 20;
- **Rivestimenti interni:** le pareti di tutti gli ambienti risultano essere intonacate e tinteggiate; gli ambienti destinati alle lavorazioni risultano piastrellati fino al soffitto con ceramiche da cm. 20 x 20.
- **Infissi esterni:** in ferro e vetri con inferriate metalliche;
- **Infissi interni:** in alluminio e pvc;
- **w.c.:** provvisto di lavabo e vaso, di qualità commerciale, le pareti risultano piastrellate fino ad un'altezza di m. 1,50 (foto n. 6);
- **Impianto elettrico:** a norma secondo le prescrizioni della L. 46/90 e successive modifiche ed integrazioni, con frutti di qualità commerciale;
- **Impianto idrico:** del tipo sottotraccia risulta alimentato dalla rete dell'acquedotto comunale e dalla riserva idrica privata;
- Altezza interna utile pari a m. 3,85.

L'immobile -recentemente ristrutturato nella zona destinata alle lavorazioni- versa in buono stato di manutenzione e di conservazione.

2.3- Superficie dell'immobile

La superficie dell'immobile, calcolata al lordo dei muri interni è di mq. 325,00 oltre a mq. 64, 00 di corte ad uso esclusivo che, in base alle indicazioni dell'agenzia delle Entrate, verrà calcolata al 30% (mq. 19,2): La superficie commerciale sarà quindi pari a mq. 344,20.

2.4- Abusi edilizi

Prima di entrare nel merito della valutazione dell'immobile occorre effettuare opportune precisazioni in merito agli abusi effettuati e precisamente:

- Realizzazione della costruzione in assenza di licenza edilizia o concessione

Per tali lavori, come accertato presso i competenti Uffici Comunali, è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della L. 724/94 (vedi paragrafo 1.3) per la quale sarà necessario completare immediatamente l'iter, con il pagamento degli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione, e richiedere il nulla osta della soprintendenza, con il pagamento delle sanzioni amministrative.

3. - VALORE DI MERCATO DEL BENE

Alla determinazione del valore venale del bene testè descritto, oggetto del mandato conferito dal S.G.Es., la sottoscritta è pervenuta adottando il metodo sintetico-comparativo secondo le indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate.

Com'è noto, il metodo sintetico-comparativo si basa sulla comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe di beni aventi consimili caratteristiche estrinseche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

3.1. - Prezzi unitari medi

Al fine dell'applicazione del suddetto metodo sintetico, bisogna scegliere un

parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il **metro quadrato** di superficie lorda commerciale.

La sottoscritta ha quindi effettuato il classamento dell'immobile da stimare, ossia l'inserimento nella classe di beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche; il bene, di conseguenza, verrà ad assumere quale più probabile valore venale quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito. L'adozione del metodo sintetico, in relazione al caso in esame, ha richiesto l'analisi del mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia; per la ricerca la sottoscritta si è basata sui dati a sua disposizione, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle pubblicazioni a cura degli operatori del settore.

In ogni caso vale la pena sottolineare che la posizione dell'immobile, nell'ambito cittadino, è elemento predominante nella formazione del prezzo unitario, ma non è la sola componente. Lo stato d'uso, l'età, le condizioni degli impianti, il grado di finitura, sono aspetti intrinseci che vanno debitamente tenuti in conto, essendo elementi specifici di stima. Tali elementi intrinseci possono influire o positivamente o negativamente sul prezzo unitario di stima.

In merito alle caratteristiche estrinseche dell'immobile (quali ubicazione, servizi, infrastrutture ecc.), bisogna ricordare che il bene oggetto della presente relazione è ubicato in una zona residenziale periferica caratterizzata dalla presenza di buone infrastrutture e da numerose attività commerciali di carattere locale.

3.2. – Valutazione del bene

La sottoscritta ha quindi proceduto a calcolare il valore dell'immobile seguendo le indicazioni del citato provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27.7.2007 (v. **art. n. 6**). Trattandosi di immobile con destinazione d'uso non residenziale questo dovrebbe essere determinato sulla base della media valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), riferiti alla relativa zona omogenea. Tuttavia si sottolinea che l'immobile in oggetto risulta

catastato con categoria **C/1** corrispondente alla tipologia "negozio o bottega" nei fatti i locali in esame mal si adattano a siffatta classificazione che si applica alle unità immobiliari dove si effettua la vendita, prevalentemente al dettaglio, di merci o manufatti o dove alla vendita si accompagnano servizi (bar, trattorie, panetterie, ecc.).-rif. Bibliografico: Il classamento catastale dei fabbricati, B. Polizzi, Dario Flaccovio ed., 2011. Pertanto si ritiene opportuno prendere in considerazione per la stima solo il valore minimo, espresso in €/mq, ricavato tramite l'Osservatorio dei valori immobiliari (v. **all. n. 5**) relativamente ad unità immobiliari consimili a quella in esame in zone consimili a quella in cui ricade il bene in oggetto nel secondo semestre 2011; tale valore risulta essere compreso tra € 1.500,00 e € 2.250,00.

Essendo quindi:

Valore normale negozi = Val OMI minimo x sup. (mq)

e la superficie commerciale = mq. 344,20

il valore commerciale dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui versa alla data del sopralluogo sarà pari a:

1. Negozio in via Cardinale Lavitrano, 47/a e 47/b - Piano terra

$$\text{mq. } 344,20 \times \text{€ } 1.500,00 = \text{€ } 516.300,00$$

si precisa che tutti i dati estrapolati dalla pubblicazione succitata sono stati attentamente vagliati ed adattati dalla scrivente specificamente per l'immobile in oggetto, in base alla propria esperienza professionale.

3.4 – Determinazione dei costi derivanti dal completamento dell'iter della pratica di sanatoria

Come riportato nel precedente paragrafo 1.3, relativo alla "regolarità edilizia", per questo immobile, costruito abusivamente, l'esecutato ha inoltrato pratica di sanatoria ai sensi della legge n. 724/94, per la quale è stata pagata la relativa oblazione autodeterminata. Da informazioni assunte presso i tecnici del Comune di Palermo sulla osta il rilascio della concessione edilizia in sanatoria previo

completamento dell'iter della pratica di sanatoria. Tutto ciò comporta il pagamento degli oneri di concessori compresi gli eventuali interessi legali e sanzioni, previa verifica della correttezza dei dati. Si calcola che il tutto ammonti a € 20.770,00 circa per oneri di urbanizzazione, e € 7.100,00 circa per costo di costruzione. In oltre vanno considerate le spese per l'assistenza tecnica stimate in € 1.500,00, per un totale complessivo di € 29.370,00. Dovranno essere calcolate appositamente le eventuali sanzioni amministrative che saranno irrogate dalla Soprintendenza al momento della concessione del nulla osta; da informazioni prese presso la Soprintendenza l'importo potrebbe aggirarsi intorno ai € 17.000,00.

3.5 – Valore commerciale del bene

Tenuto conto di quanto precedentemente riportato il valore commerciale del bene in oggetto sarà pari a:

- Valore del bene	€ 516.300,00
a detrarre	
- Costi per il completamento dell'iter della pratica di sanatoria e sanzioni amministrative	€ 46.370,00
Totale	€ 469.930,00

4.- SCHEDA RIASSUNTIVA

- Magazzino-negoziò in Palermo, Viale Cardinale Lavitrano n. 47/a e 47/b, piano terra. Si compone di un ampio ambiente -tramezzato con strutture in ferro e pannelli coibentati prefabbricati-, un piccolo locale ufficio, uno spogliatoio, un w.c., due locali adibiti a celle frigorifere ed una corte esterna con locale tecnico. Confina a Nord con proprietà aliena, a Sud via Cardinale Lavitrano, a Est con ingresso condominiale, a Ovest con stradella privata.

Iscritto al N.C.E.U. di Palermo al fg. 25 p.lla 1166 sub 2 e 7.

Superficie commerciale 344,20 mq.

Istanza di sanatoria per abusi edilizi presentata in data 02-03-1995 presso la

Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Palermo ed archiviata al n. 2747/S del
07-04-1995, oblazione interamente versata.

Valore commerciale: € 469.930,00;

Valore a base d'asta: € 469.930,00.

Palermo, li 12.11.2012

Arch. Loredana Lisa



Allegati:

1. Documentazione fotografica;
2. Atto di compravendita;
3. Visure catastali;
4. Planimetria;
5. Quotazioni Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
6. Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27.7.2007
7. Copia istanza di sanatoria per abusi edilizi

Stampa illeggibile, probabilmente un timbro o una firma.

TRIBUNALE DI PALERMO - SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA
UNICREDIT S.P.A. (R.G. ES. N° 54/2012).

LOTTO 2

Appartamento sito in Palermo, via Cardinale Luigi Lavitrano nn. 47; al catasto dei fabbricati del Comune di Palermo al foglio 25, particella 1166, sub 5.

La presente relazione di consulenza, da leggere unitamente al fascicolo introduttivo di cui costituisce parte integrante, si suddivide nei seguenti capitoli:

1. DESCRIZIONE E DATI RELATIVI ALL'EDIFICIO OVE RICADE L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA;
2. DATI E DESCRIZIONI DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA;
3. VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE;
4. SCHEDA RIASSUNTIVA.

1. - DESCRIZIONE E DATI RELATIVI ALL'EDIFICIO OVE RICADONO IL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

1.1.- Descrizione

Il bene oggetto della presente relazione di consulenza si trova al primo piano di un edificio ubicato lungo il tratto finale della via Cardinale Lavitrano, una traversa della via Papa Sergio I che si sviluppa lungo la costa alla falde del monte Pellegrino attraverso il quartiere Arenella. Si tratta di una borgata marinara cresciuta nell'800 intorno alla tonnara Florio e inglobata dalla città a seguito della spinta urbanistica del secondo dopoguerra che ha interessato tutta l'area a nord della città. La dotazione di infrastrutture primarie e secondarie è mediocre mentre discreti sono i collegamenti con il centro e con le principali arterie cittadine.

L'immobile fa parte di un edificio che presenta struttura intelaiata in

cemento armato, ed è caratterizzato da n.ro 2 elevazioni fuori terra oltre alla copertura piana a terrazza (v. all. "Documentazione fotografica", all. n. 1, foto n. ri 1-2).

I prospetti, versanti in buono stato di conservazione e manutenzione, sono rifiniti con intonaco per esterni del tipo Li Vigni. Gli infissi esterni, con persiane, risultano realizzati in alluminio preverniciato e vetri camera. I balconi su tutti i prospetti sono realizzati in muratura con ringhiere in ferro forgiato sui tre lati (foto n.ri 1-2).

L'edificio risulta allacciato alla rete comunale, dotato di riserve idriche individuali e di impianto citofonico, non è presente l'ascensore.

Al piano terra, sul fronte anteriore, l'edificio è recintato da un muro di altezza variabile da cm. 60-120 sormontato da una cancellata in ferro che delimita una stretta aiuola. Un cancello in ferro forgiato, al civico numero 47, immette su una corte laterale dove una breve scalinata conduce al livello dell'ingresso alla palazzina (foto n. 3). Il portone d'ingresso al fabbricato è realizzato in alluminio preverniciato e vetri.

Oltrepassato il portone d'ingresso si perviene nell'androne dal quale si diparte la scala di accesso ai piani elevati (foto n. 4). Sia l'androne di accesso che le scale succitate, aventi alzate e pedate in marmo e ringhiera in ferro forgiato verniciato, versano nel complesso in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

1.2.- Confini

L'edificio ove il bene trovasi ubicato confina:

- a Nord : con proprietà aliena;
- a Sud : con via Cardinale Lavitrano;
- a Est : con proprietà aliena;
- a Ovest : con stradella privata.

1.3.- Regolarità Edilizia

Per la documentazione omnia dall'esecutato viene fornita una garanzia di

sanatoria per abusi edilizi che, in data 02-03-1995, è stata presentata presso la Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Palermo ed archiviata al n. 2747/S del 07-04-1995 (v. All. n. 7).

Dalla consultazione della detta istanza si evince che sul lotto di terreno sito in località Arenella, via Luigi Lavitrano 47-47/a-b, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 25 p.lla 1166, risulta essere stato realizzato ed ultimato nel 1991 un fabbricato di due piani fuori terra, sviluppantesi per un volume totale di mc. 2.357. La superficie utile abitabile dichiarata risulta pari a mq. 133,58.

Per questo immobile, realizzato abusivamente, è stata interamente pagata la relativa oblazione autodeterminata.

Da informazioni assunte dai tecnici del Comune di Palermo nulla osta il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, previo completamento della pratica di sanatoria avviata compreso il pagamento degli oneri di concessione comprensivi di sanzioni ed eventuali interessi legali.

Per completezza la sottoscritta ha verificato la situazione relativa agli eventuali vincoli:

- da una visura effettuata presso l'Assessorato Territorio ed Ambiente è emerso che il lotto su cui sorge l'immobile **non rientra** all'interno dei Piani per l'Assetto Idrogeologico (PAI).
- da un controllo effettuato presso l'Assessorato Beni Culturali ed Ambientali è emerso che il lotto su cui sorge l'immobile **rientra** all'interno dell'area di interesse pubblico della zona del Monte Pellegrino" (decreto del 30.1.1979 pubbl. G.U.R.S. del 30.6.81). Ciò comporta che la concessione in sanatoria necessita di nulla osta della competente Soprintendenza che, nel caso in esame, può prevedere anche il pagamento di sanzioni amministrative pecuniarie e può dettare prescrizioni per l'adeguamento del progetto (ai sensi dell'art. 5 della L. R. n. 17 del 31.5.1994)

1.4.- Titolarietà

Il lotto di terreno in oggetto, risulta essere di proprietà del sig. (A), in quanto acquistato, in data 09.04.1986 con atto n. 17143/5307 ai rogiti del Notaio Dott. A. Sorrentino trascritto il 24.04.1986 al n. 839/147. Nell'atto summenzionato si legge infatti : "...Con ogni garanzia di fatto e di diritto così come per legge i germani ... omissis... vendono e trasferiscono al signor ... omissis... che con le stesse garanzie in compra accetta il seguente bene immobile: piccolo spezzone di terreno ricadente in zona industriale in Palermo, prospiciente sulla via Luigi Lavitrano, della estensione di metri quadrati cinquecentocinquantacinque (mq. 555), ... omissis... In catasto alla partita 25730, foglio 25 particella 1166..." (v. all. n. 2).

2.- DATI E DESCRIZIONE RELATIVI ALL'APPARTAMENTO SITO IN PALERMO, VIA CARDINALE LAVITRANO N.47 CONTRADDISTINTO CATASTALMENTE PRESSO IL N.C.E.U. DI PALERMO AL FOGLIO 25, P.LLA 1166, SUB 5, PIANO PRIMO.

2.1.- Dati Catastali

L'appartamento sito in Palermo, via Cardinale Lavitrano n. 47 risulta essere contraddistinto presso N.C.E.U. del Comune di Palermo con i seguenti identificativi catastali (v. all. n. 3):

Foglio	:	25
Particella:		1166
Subalterno:		5
Categoria :		A/2
Classe		8
Consistenza:		5,5 vani
Rendita	:	€ 426,08

2.2.- Confini

L'immobile confina:

- a Nord : con proprietà aliena;
- a Sud : con via Cardinale Lavitrano;
- a Est : con stradella condominiale;

- a Ovest : con corpo scala e proprietà aliena.

2.3.- Descrizione del bene

Il bene oggetto di valutazione al momento del sopralluogo risultava utilizzato come abitazione dal figlio del sig. (A) che vi risiede con la famiglia, comprendente anche un bambino invalido al 100%. Si compone di: ingresso, salone con annessa cucina, due stanze da letto, un w.c. bagno, un w.c. di servizio, un ripostiglio, tre balconi. Rispetto alla pianta catastale (v. all. n. 4) l'unica variazione è costituita dalla demolizione parziale della tramezzatura di divisione tra la cucina ed il salone, per la creazione di un unico ambiente, e dalla demolizione del tramezzo tra l'ingresso ed il disimpegno.

Oltrepassando la porta di accesso, blindata, si perviene all'ingresso alla cui destra si apre la porta che immette nel salone con attigua cucina (v. "Documentazione Fotografica", all. n. 1, foto n. 4 e seguenti). La cucina ed il soggiorno risultano separati da un muro di cm. 140 di altezza. La cucina è dotata di angolo cottura-lavaggio in muratura e di portafinestra per accedere al terrazzo - chiuso con veranda in alluminio preverniciato e vetri; l'adiacente salone presenta una portafinestra sul balcone del prospetto principale ed una finestra sul prospetto laterale. Il disimpegno presenta sulla sinistra la porta di accesso al ripostiglio e quella di accesso al w.c. doccia; frontalmente le porte della stanza da letto dei figli -con finestra sul retro- e quella della stanza da letto padronale -con portafinestra sul balcone aggettante sul retro e chiuso con veranda in alluminio preverniciato e vetri. Sulla destra si apre la porta del w.c. bagno, con finestra sul prospetto laterale.

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'immobile in oggetto sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

- **Pavimenti:** gli ambienti presentano pavimentazione con mattoni in ceramica di cm. 30 x 30. I w.c. presentano pavimentazione con mattoni in ceramica da cm. 20 x 20.

- **Rivestimenti interni:** le pareti di tutti gli ambienti risultano essere intonacate e tinteggiate, le pareti del salone sono rifinite con effetto spugnato (foto n. 6). La cucina in muratura presenta rivestimento parietale (fino ad una altezza di m. 1,40) e sul piano con mattonelle in ceramica 10 x 10 ed ante in legno massello;
- **Infissi esterni:** in alluminio preverniciato e vetri camera con persiane in alluminio preverniciato;
- **Infissi interni:** in legno tamburato;
- **w.c. bagno:** provvisto di n. 4 pezzi sanitari: lavabo, vaso, bidet, vasca di qualità commerciale, le pareti risultano piastrellate fino ad un'altezza di m. 2,30;
- **w.c. di servizio:** provvisto di n. 4 pezzi sanitari: lavabo incassato, vaso, bidet, e piatto doccia, di qualità commerciale, le pareti risultano piastrellate fino ad un'altezza di m. 2,30 (foto n. 7);
- **Impianto elettrico:** non a norma secondo le prescrizioni della L. 46/90 e successive modifiche ed integrazioni, con frutti di buona qualità;
- **Impianto di riscaldamento:** non presente;
- **Impianto idrico:** del tipo sottotraccia risulta alimentato dalla rete dell'acquedotto comunale e dalla riserva idrica condominiale;
- Tutto l'immobile, presenta zocchetto perimetrale in ceramica;
- Altezza interna utile pari a m. 3,00.

L'appartamento versa in ottimo stato di manutenzione e di conservazione.

2.4- Superficie dell'immobile

La superficie dell'immobile, calcolata al lordo dei muri interni è di mq. 114,40, la superficie dei balconi è di mq. 14,70 e va computata per 1/3 secondo la consuetudine commerciale locale (mq. 4,90). La superficie complessiva risulta quindi pari a mq. 119,30.

2.4- Abusi edilizi

Prima di entrare nel merito della valutazione dell'immobile occorre effettuare opportune verificazioni in merito agli abusi effettuati e precluderli:

- Realizzazione della costruzione in assenza di licenza edilizia o concessione

Per tali lavori, come accertato presso i competenti Uffici Comunali, è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della L. 724/94 (vedi paragrafo 1.3) per la quale sarà necessario completare immediatamente l'iter, con il pagamento degli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione, e richiedere il nulla osta della soprintendenza con il pagamento delle sanzioni amministrative.

3. - VALORE DI MERCATO DEL BENE

Alla determinazione del valore venale del bene testé descritto, oggetto del mandato conferito dal S.G.Es., la sottoscritta è pervenuta adottando il metodo sintetico-comparativo secondo le indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate .

Com'è noto, il metodo sintetico-comparativo si basa sulla comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe di beni aventi consimili caratteristiche estrinseche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

3.1.- Prezzi unitari medi

Al fine dell'applicazione del succitato metodo sintetico, bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il **metro quadrato** di superficie lorda commerciale.

La sottoscritta ha quindi effettuato il classamento dell'immobile da stimare, ossia l'inserimento nella classe di beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche; il bene, di conseguenza, verrà ad assumere quale più probabile valore venale quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato

inserito. L'adozione del metodo sintetico, in relazione al caso in esame, ha richiesto l'analisi del mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia; per la ricerca la sottoscritta si è basata sui dati a sua disposizione, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle pubblicazioni a cura degli operatori del settore.

In ogni caso vale la pena sottolineare che la posizione dell'immobile, nell'ambito cittadino, è elemento predominante nella formazione del prezzo unitario, ma non è la sola componente. Lo stato d'uso, l'età, le condizioni degli impianti, il grado di finitura, sono aspetti intrinseci che vanno debitamente tenuti in conto, essendo elementi specifici di stima. Tali elementi intrinseci possono influire o positivamente o negativamente sul prezzo unitario di stima.

In merito alle caratteristiche estrinseche dell'immobile (quali ubicazione, servizi, infrastrutture ecc.), bisogna ricordare che il bene oggetto della presente relazione è ubicato in una zona residenziale periferica caratterizzata dalla presenza di buone infrastrutture e da numerose attività commerciali di interesse locale.

3.2. – Valutazione del bene

La sottoscritta ha quindi proceduto a calcolare il valore dell'immobile seguendo le indicazioni del citato provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27.7.2007 (v. all. n. 5). Questo viene determinato sulla base dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), riferiti alla relativa zona omogenea, e di coefficienti di merito, relativi alle caratteristiche dell'immobile che attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale. Tramite l'Osservatorio dei valori immobiliari (v. all. n. 5) si è accertato che il valore, espresso in €/mq, relativamente ad unità immobiliari consimili a quella in esame in zone consimili a quella in cui ricade il bene in oggetto nel secondo semestre 2011 risulta essere compreso tra € 1.450,00 e € 2.050,00.

Essendo quindi

Valore normale = Val. normale consimili (v. all. n. 5)

Val normale unitario = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K

dove Val OMI MIN e Val OMI MAX indicano rispettivamente i valori minimi e massimi sopraesposti e K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula: $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$ dove i valori di $k1 = 0,5$ e $k2 = 0,3$ sono dati dalle tabelle **allegate al n. 6**. Al medesimo allegato si trovano le tabelle per il calcolo del coefficiente di merito che risulta essere pari a **-17,8% (0,822)**

Superficie commerciale = 119,30 mq.

Si avrà:

Val normale unitario = $1.450,00 + (2.050,00 - 1.450,00) \times (0,5 + 3 \times 0,3) / 4 =$
 $= 1.450,00 + 600,00 \times 0,725 = 1.885,00$

Pertanto, tenuto conto del valore a mq. testé determinato, il valore commerciale dell'unità immobiliare in oggetto, con riferimento all'anno 2011, sarà pari a:

- appartamento in via Cardinale Lavitrano , 47 - Piano primo

mq. 119,30 x € 1.885,00 = € 224.880,50 x 0,822 = € **184.851,77**

si precisa che tutti i dati estrapolati dalla pubblicazione succitata sono stati attentamente vagliati ed adattati dalla scrivente specificamente per l'immobile in oggetto, in base alla propria esperienza professionale.

3.4 - Determinazione dei costi derivanti dal completamento dell'iter della pratica di sanatoria

Come riportato nel precedente paragrafo 1.3, relativo alla "regolarità edilizia", per questo immobile, costruito abusivamente, l'esecutato ha inoltrato pratica di sanatoria ai sensi della legge n. 724/94, per la quale è stata pagata la relativa oblazione autodeterminata. Da informazioni assunte presso i tecnici del Comune di Palermo nulla osta il rilascio della concessione edilizia in sanatoria previo completamento dell'iter della pratica di sanatoria. Tutto ciò comporta il pagamento degli oneri di concessione compresi gli eventuali interessi logali e sanzioni, previa

verifica della correttezza dei dati. Si calcola che il tutto ammonta a € 5.500,00 circa per oneri di urbanizzazione, e € 1.600,00 circa per costo di costruzione. In oltre vanno considerate le spese per l'assistenza tecnica stimate in € 1.500,00, per un totale complessivo di € 8.600,00. Dovranno essere calcolate appositamente le eventuali sanzioni amministrative che saranno irrogate dalla Soprintendenza al momento della concessione del nulla osta; da informazioni prese presso la Soprintendenza l'importo potrebbe aggirarsi intorno ai € 5.000,00.

3.5. - Valore commerciale del bene

Tenuto conto di quanto precedentemente riportato il valore commerciale del bene in oggetto sarà pari a:

- Valore del bene	€ 184.851,77
a detrarre	
- Costi per il completamento dell'iter della pratica di sanatoria e sanzioni amministrative	€ <u>13.600,00</u>
Totale	€ 171.251,77

4. - SCHEDA RIASSUNTIVA

- Appartamento sito in Palermo via cardinale L. Lavitrano n. 47, piano primo, che si compone di ingresso, salone con annessa cucina, due stanze da letto, un w.c. bagno, un w.c. di servizio, un ripostiglio, tre balconi. Confina a Nord con proprietà aliena, a Sud con via cardinale Lavitrano, ad Est con stradella condominiale, ad Ovest con corpo scala e proprietà aliena

Iscritto al N.C.E.U. di Palermo al fg. 11, p.lla 188, sub. 9

Superficie commerciale 119,30 mq.

Istanza di sanatoria per abusi edilizi presentata in data 02-03-1995 presso la Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Palermo ed archiviata al n. 2747/S del 07-04-1995 - oblazione interamente versata.

Valore commerciale: € 171.251,77

Valore á base d'asta: € 171.252,00

Palermo, li 08.11.2012

Arch. Loredana Lisa



Allegati:

1. Documentazione fotografica;
2. Atto di compravendita;
3. Visura Catastale;
4. Planimetria catastale;
5. Quotazioni Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
6. Allegato al provvedimento dell'Agenzia delle Entrate;
7. Istanza di sanatoria per abusi edilizi.

Depositata in Cancelleria
1491 14-11-2012
Il Cancelliere

A handwritten signature in black ink, appearing to be "L. Lisa", written over the printed text of the stamp.