

Gli edifici in oggetto ricadono in una zona periferica di nuova espansione, a sud della città; via Filippo Pecoraino si sviluppa dalla via Emiro Giafar ad oltre la via P.Favier, nel quartiere "Torrelunga". La zona è caratterizzata da una media densità di edifici di recente costruzione e risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (v. All. n. 2).

L'edificio in oggetto si compone di numero 2 stabili aventi accesso dai civici 16 e 18 della via Pecoraino (v. All. n. 3 foto nn.1-4).

Gli edifici presentano struttura portante costituita da travi e pilastri in c.a., irrigidita da solai a struttura mista.

- Copertura a terrazza calpestabile.
- Tompagnamento esterno e tramezzi interni con blocchetti di pomice cemento prefabbricati.
- Intonaco di prospetto di malta bastarda e tonachino uso Li Vigni colorato.
- Ascensori automatici di servizio ai vari piani, uno per ogni stabile
- Scale in cemento armato con doppia rampa per piano e ballatoi; gradi e sottogradi in pietra siciliana; ringhiera metallica dipinta con vernice oleosintetica.
- Balconi realizzati sopra soletta a sbalzo in c.a., munita di muretto e/o ringhiera metallica dipinta con vernice oleosintetica.
- Serramenti esterni monoblocco costituiti da antine a vetri in lamierino zincato, completi di imbotti e cassonetti coprirullo tinteggiati, serrande avvolgibili in plastica colorata con comando a cinghia e avvolgitore.
- Androni muniti di portone a vetrata in profilati di alluminio anodizzato, con apertura elettrica collegata all'impianto citofonico.
- Impianto di autoclave con vasca di raccolta in sede propria e distribuzione

mediante apposita rete principale, con colonne montanti in tubazioni zincate.

- Impianto elettrico con quadro contatori in sede propria, colonne montanti con tubazioni sotto traccia, distinto per illuminazione e prese, completo di conduttori e frutti, protetto da interruttori automatici in apposito quadretto di piano, con circuito di campanelli di chiamata nelle unità immobiliari, di cui uno alla porta di ingresso.
- Impianto citofonico del tipo interfonico con apparecchiatura in ogni unità immobiliare e pulsantiere poste all'esterno degli edifici.
- Impianto di riscaldamento tradizionale realizzato limitatamente alle tubazioni sotto traccia: non risultano installate le centrali termiche e le piastre radianti nei vani.

#### **1.C REGOLARITÀ EDILIZIA.**

La Urania Costruzioni s.r.l. su quattro lotti di terreno siti in Palermo tra la via Pecoraino ed il Corso dei Mille, ha realizzato a sua cura e spese:

- due edifici A e B composti entrambi da piano scantinato, piano rialzato e sei piani tipo (v. All. n. 1);
- un terzo edificio denominato C, costituito da piano terra, quattro piani tipo e quinto piano rientrante e due corpi accessori denominati Z e W. (v. All. n. 1).

I predetti lotti sono stati acquistati in forza dei seguenti atti, rogati dal Notaio Salvatore d'Ippolito e precisamente:

- atti dell'11 dicembre 1979, registrati a Corleone il 5 marzo 1979 ai nn<sup>i</sup> 9889/8665; 9890/8666; 9891/8667 (partt.nn<sup>i</sup> 748 - 300 - 1106/a q.p.) (v. All. n. 4);

– atto del 27 novembre 1980, registrato a Palermo il 17 dicembre 1980 al n°26884 e trascritto a Palermo il 19 dicembre 1980 ai nn° 45799/37626 (part. n°757 q.p.),

essi lotti ricadono in zona di espansione edilizia con densità edilizia urbana fino a 2,5 mc/mq (E4)

I costruiti edifici denominati A e B sono stati realizzati in conformità al progetto per il quale la C.E., in data 10/04/1978, aveva espresso parere favorevole, rilasciando quindi concessione edilizia n°1661 del 26/07/1978 (v. All. n. 5).

In data 21/07/1980 la C.E. ha espresso parere favorevole al progetto di variante del suddetto progetto, per la costruzione di un terzo edificio per civile abitazione, denominato C, per una nuova distribuzione planimetrica con la costruzione di due corpi accessori denominati Z e W, ed è stata rilasciata concessione edilizia n°610 del 16/07/1981 (v. All. n. 6).

Da ricerche effettuate dagli scriventi presso l'Assessorato Edilizia Privata di Palermo, non risulta che sia stato richiesto da parte della ditta costruttrice il certificato di fine lavori; ne consegue che agli atti non risulta esservi il certificato di agibilità-abitabilità delle unità immobiliari.

Il parcheggio macchine, ai sensi dell'art.18 della Legge 765 del 06/08/1967, è stato ubicato negli spazi liberi circostanti nella misura di mq 517.15.

Per esso è stato costituito vincolo permanente con atto del 23/09/1978, presso Notaro Salvatore d'Ippolito, registrato in Corleone il 26/06/1978 al n°1551, ai sensi dell'art.40 della Legge Regionale n°19 del 31/03/1972 (v. All. n. 7).

### **1.D METODOLOGIA DI STIMA**

Al fine della determinazione del valore venale il sottoscritto applicherà il

per ogni mq di superficie chiusa.

Superficie chiusa 6,48 mq

Si avrà quindi

25 €/mq x 6,48 mq = € 162,00

#### **10.F.2 Determinazione dei costi per l'istruttoria delle pratiche di sanatoria presso gli uffici competenti**

Le spese tecniche per l'istruzione delle pratiche di sanatoria, consistente nella presentazione delle pratiche, nella redazione degli elaborati grafici, nella redazione delle perizie giurate sullo stato delle opere, ecc., da conteggi effettuati in fogli separati, sarebbero pari a **€ 500,00** circa.

#### **10.F.3 Valore commerciale del bene**

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

- Valore dell'immobile determinato con il metodo del

“sintetico comparativo” € 56.690,00

a detrarre

- Costi derivanti dall'applicazione dell'art. 20

della L. n. 4 del 16.04.2003

• Importo € 162,00

- Costi per l'istruttoria delle pratiche di sanatoria € 500,00

**Totale € 56.028,00**

### **11 LOCALE DI PIANO CANTINATO CON ACCESSO DAL CORTILE COMUNE AGLI EDIFICI DI VIA PECORAINO 16/18 E CORSO DEI MILLE 919 O DALLA STRADELLA PRIVATA.**

**Immobile in atto libero.**

## **11.A DATI CATASTALI**

Dalla consultazione della visura catastale relativa alla particella 2907 sub. 1 del foglio 77 del Comune di Palermo (v. All. n. 8.1), si evince che la stessa risulta essere stata frazionata in due subalterni ossia il 41 (v. All. n. 8.1.1) ed il 42 (v. All. n. 8.1.2), l'immobile in oggetto infatti risulta essere stato identificato nell'elenco degli immobili di cui all'odierno incarico come "rimanete quota parte del magazzino", in quanto la restante parte ossia il sub 42 oggi sub. 43 risulta essere stato alienato.

Alla luce di quanto sopra esposto lo scrivente ha identificato il sub 41 (v. All. n. 8.1.1) come l'immobile oggetto di odierna valutazione

### DATI IDENTIFICATIVI

Foglio: 77

Particella: 2907

Subalterno: 41

### DATI DI CLASSAMENTO

Zona Censuaria: 2

Categoria: C/2

Classe: 2

Consistenza: 1418 mq

Superficie catastale: 1482

Rendita: 878,81

Indirizzo: Corso dei Mille n. 919A piano T

### DATI ANAGRAFICI

URANIA COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Palermo

Il *quadro generale delle categorie* predisposto dalla Direzione Generale del

Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali ha il precipuo compito di *qualificazione* onde avere uniforme denominazione, in tutte le zone censuarie: Ogni unità immobiliare urbana di ciascuna zona censuaria viene distinta secondo le caratteristiche intrinseche che ne determinano la destinazione ordinaria e permanente. Nel *quadro generale delle categorie* il gruppo C fa parte degli *immobili a destinazione ordinaria* ed in particolare quelli nella categoria C/2 risultano essere Magazzini e locali di deposito.

### **11.B CONFINI**

- Nord con corpo di fabbrica “C”
- Est con area sottostante spazio condominiale
- Sud con area sottostante spazio condominiale
- Ovest con area sottostante spazio condominiale

### **11.C DESCRIZIONE**

L'immobile in oggetto trovasi al piano cantinato del fabbricato di via Pecoraino 16-18. L'accesso al bene avviene o dal cortile comune agli edifici di via Pecoraino 16/18 e Corso dei Mille 919 o dalla strada privata che da Corso dei Mille costeggia a sud-est l'edificio in oggetto (v. All. n. 1).

Il magazzino in oggetto come già precedentemente accennato risulta essere una quota parte dell'originario immobile identificato precedentemente con il sub. 1 della particella 2907 del foglio 77 del Comune di Palermo, oggi tale immobile ha assunto nuovi identificativi catastali ossia foglio 77 particella 2907 sub 41 (v. All.9.1)

L'immobile in oggetto si compone di un locale pilastrato di forma poligonale dotata di n°6 accessi dal cortile interno, n°5 accessi supplementari dalla stradella privata che, partendo da Corso dei Mille, costeggia a sud-est l'edificio

(v. All. nn. 9.1 et 3 foto nn. 73-80).

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

**Pavimenti:** l'ambiente pilastrato presenta pavimentazione in battuto di cemento (v. All. n. 3 foto nn. 73-80).

**Rivestimenti interni:** Le pareti sono in minima parte intonacate, la rimanente parte risulta essere ancora allo stato grezzo (v. All. n. 3 foto nn. 73-80).

**Impianto elettrico:** non rispondente alla vigente normativa L. 46/90 e s.m.i.

**Impianto idrico:** allacciato alla rete idrica comunale;

Altezza interna risulta pari a ml 4,40

#### **11.D SUPERFICIE DELL'IMMOBILE**

La superficie dell'unità immobiliare, calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni, secondo la consuetudine commerciale locale, risulta pari a circa ***mq. 1.510,00***

#### **11.E REGOLARITÀ EDILIZIA**

Le problematiche concernenti la regolarità edilizia dell'intero fabbricato sono già state esposte nel paragrafo 1.C.

All'interno dell'immobile lo scrivente non ha riscontrato difformità rispetto al progetto.

#### **11.F VALUTAZIONE DEL BENE**

Alla luce di quanto sopra sposto al precedente paragrafo 1.D lo scrivente ritiene equo fissare il prezzo unitario in ***550,00 €/mq*** (v. All. n. 10.b)

Si avrà quindi:

mq 1.510,64 x 550,00 = **€ 830.500,00**

#### **12. SCHEDA RIASSUNTIVA**