

COPIA

TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA
relativa all'espropriazione immobiliare
promossa da

contro

e

(R. Es. 1030/95).

G.Es.: Dott.

Il Consulente Tecnico
Dott. Ing. Francesco Lo Cicero



INDICE

PREMESSA ED OGGETTO	pag. 1
1. PROVENIENZA ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE	pag. 3
2. REGOLARITA' URBANISTICA DELL' IMMOBILE	pag. 5
3. DESCRIZIONE DELLA ZONA	pag. 6
4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag. 7
4.1. <u>PIANO CANTINATO: CARATTERISTICHE E STATO ATTUALE</u>	pag. 7
4.2. <u>PIANO RIALZATO: CARATTERISTICHE E STATO ATTUALE</u>	pag. 9
4.3. <u>PIANO PRIMO: CARATTERISTICHE E STATO ATTUALE</u>	pag. 11
5. STIMA DELL'IMMOBILE	pag. 12
CONCLUSIONI	pag. 15
SCHEMA RIASSUNTIVA	pag. 16

ELENCO ALLEGATI:

- verbali di sopralluogo
- stralcio aerofotogrammetrico (scala 1:2000)
- estratto dal foglio di mappa catastale (scala 1:2000)
- visura catastale
- planimetrie catastali
- planimetrie dell'immobile (scala 1:100)
- documentazione reperita presso il Comune di Palermo:
 - istanza di sanatoria prot. n.5120 del 07.04.1987
 - copertine degli elaborati con apposto il parere contrario della Commissione per il Recupero Edilizio
 - nota n.40/15 EP del 05.01.1993 del Municipio di Palermo, Rip.ne Edilizia Privata
 - Ordinanza Sindacale n.1534/OS del 2.5.1994
 - nota n.6952 sez.15/EP del 5.10.1994
- Contratto di locazione del p. rialzato e del p. primo alla " " in data 1.10.1994
- Contratto di locazione del p. cantinato al sig. in data 2.03.1994
- documentazione fotografica.



PREMESSA ED OGGETTO

La presente perizia è stata redatta dallo scrivente ing. Francesco Lo Cicero, iscritto al n.4337 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo, incaricato dal dott. P. Ferro, successivamente sostituita dal dott. Raffaella Vacca, della consulenza tecnica relativa all'espropriazione immobiliare promossa dall' _____ contro

(R. Es. 1030/95).

L'incarico è stato conferito il giorno 22.06.2001 ed in data 27/09/02 lo scrivente ha prestato giuramento.

Oggetto della perizia è il seguente immobile:

- Unità edilizia sita in Palermo, Viale Regione Siciliana, civ. 1899, costituita da tre piani, (piano cantinato, piano rialzato, piano primo), oltre annesso terreno pertinenziale di a. 3,24, compresa l'area di sedime del fabbricato stesso.

Lo scrivente è stato incaricato di:

- indicare se gli estremi catastali indicati nell'atto di pignoramento, sono corrispondenti a quelli citati nel pignoramento, e sono sufficienti ad identificare l'immobile pignorato;
- in caso affermativo, completare la descrizione dei beni oggetto di pignoramento, anche con rilievi grafici e fotografici, (sia interni che esterni) con i seguenti dati: ubicazione dello stabile, natura del bene, consistenza, piano e dati catastali aggiornati;
- Descrivere le coerenze e determinare il valore di mercato del bene pignorato, con stretto riferimento ai limiti in cui è stato colpito dal pignoramento, esponendo gli elementi ed i criteri della stima;

- riferire circa la possibilità di divisione dei beni in caso di comproprietà;
- precisare se i beni sono liberi o occupati (ed in tal caso a quale titolo), indicando gli estremi della eventuale trascrizione o registrazione, e se i beni siano gravati da usufrutto o da altri diritti reali;
- accertare la conformità o le eventuali difformità in relazione alla legislazione in materia urbanistica, con particolare riferimento alla legge n.47/85;
- controllare la provenienza e l'attuale intestazione del bene;
- effettuare la descrizione e l'identificazione per la vendita.

Nell'ambito dell'incarico ricevuto lo scrivente ha proceduto a:

- rilevare il suddetto immobile redigendo le planimetrie del rilievo eseguito;
- descrivere l'immobile;
- corredare le descrizioni di planimetrie e fotografie esaurienti;
- indicare gli estremi catastali;
- redigere una scheda riepilogativa.

Pertanto, lo scrivente, in data 23.01.2003, ed in data 27.01.2003, come risulta dagli allegati verbali, dopo aver preso contatti con il custode giudiziario, avv.

l, ha effettuato due sopralluoghi nell'immobile oggetto della presente, al fine di effettuare il rilievo dello stesso ed eseguire le relative restituzioni grafiche.

Al sopralluogo effettuato il 23.01.03 nel piano cantinato dell'immobile, erano presenti, oltre allo scrivente:

- il sig. _____ fratello del sig. _____
- il sig. _____, locatario, figlio del sig. _____
- il geom. _____, collaboratore dello scrivente.

Al sopralluogo del 27.01.03, effettuato al piano rialzato ed al primo piano

dell'immobile, erano presenti, oltre allo scrivente:

- il sig. _____ legale rappresentante della ditta "_____",
cui l'immobile ai piani rialzato e 1° è locato.
- il geom. _____ collaboratore dello scrivente.

Allegati alla presente, oltre ai verbali di sopralluogo, risultano: la visura catastale, lo stralcio aerofotogrammetrico necessario per l'individuazione dell'immobile nell'ambito del territorio comunale, l'estratto dal foglio di mappa catastale, le planimetrie catastali dei tre piani dell'immobile, le relative planimetrie (scala 1 : 100) derivanti dal rilievo eseguito dallo scrivente, la documentazione fotografica. Si precisa che la restituzione grafica dei rilievi è stata di tipo informatizzato, e quindi le superfici riportate sono state misurate con l'ausilio di apposito software grafico.

Si allega, altresì, la copia della documentazione relativa alla pratica di sanatoria dell'immobile in questione, richiesta ufficialmente dallo scrivente al Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo.

1. PROVENIENZA ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile, come si evince dalla visura catastale allegata, risulta iscritto presso il NCEU del Comune di Palermo, con i seguenti riferimenti catastali: Foglio 71, Particella 1399, mod. 58 n. 166928, in testa a _____ e _____ coniugi in comunione legale proprietari per 1000/1000.

Nella certificazione notarile ipo-catastale del Notaio, Dott. _____ del 12/03/1999, si legge che tale unità edilizia è stata realizzata su terreno catastato al fg.71, p.lle 308/a e 232/a, di complessive a. 3,24 pervenuto in regime di comunione legale dei beni ai coniugi _____ e _____, con atto del 28.02.1987, in

notaio

di Palermo, registrato a Palermo il 13.03.1987 al n. 5536,

ivi trascritto ai nn. 12422-9308 in pari data, da potere di e dei di lei

figli

Dalla suddetta relazione del Notaio dott. si evince che a tutto il

20.01.1999, sull'immobile gravavano le seguenti formalità:

- 1) Ipoteca volontaria iscritta il 28/02/1992 ai nn. 10460/1190 e privilegio generale trascritto in pari data ai n.ri 10459-19 presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Palermo a favore dell'I.R.C.A.C. con sede in Palermo, e contro i predetti coniugi e in dipendenza del mutuo concesso dal predetto istituto finanziario alla società cooperativa " ";
- 2) Ipoteca giudiziale iscritta il 24/11/1993 ai nn. 46418-6806, giusta decreto ingiuntivo del Tribunale di Palermo in data 23.11.1993, a favore del Banco di Sicilia S.p.A. e contro la sig.ra per quota di un mezzo (1/2) dell'immobile in oggetto, nonché su altri beni immobili di proprietà di e , per il montante di £.130.000.000;
- 3) Ipoteca giudiziale iscritta il 24/11/1993 ai nn. 46419-6807, giusta decreto ingiuntivo del Tribunale di Palermo in data 23.11.1993, a favore del Banco di Sicilia S.p.A. e contro il sig. per la quota di un mezzo (1/2) sull'immobile in oggetto, per il montante di £.115.000.000;
- 4) Pignoramento trascritto il 16/8/1995 ai n.ri 30480-23145 a favore dell'I.R.C.A.C. con sede in Palermo, e contro i coniugi e



2. REGOLARITA' URBANISTICA DELL' IMMOBILE

L'immobile considerato è stato realizzato abusivamente nel 1983 su un'area destinata dal P.R.G. a verde agricolo.

Lo scrivente ha provveduto ad effettuare le necessarie ricerche presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo, rinvenendo una serie di documenti, di cui ha richiesto ed ottenuto copia, che si allegano alla presente.

Dalla documentazione presente presso il Comune di Palermo è emerso quanto segue:

- Il sig. _____, nato a Palermo il _____ fratello del proprietario _____ e padre dell'affittuario dell'immobile al p. cantinato, in data 07.04.1987, con prot. n.5120, ha presentato un'istanza di sanatoria relativa all'immobile considerato, corredata della necessaria documentazione.
- La Commissione per il Recupero Edilizio, nella seduta del 16.12.1992 emetteva parere contrario, ai sensi dell'art.31 della L.47/85, in quanto il piano cantinato ed il piano rialzato erano risultati privi di tompagnamento, mentre il primo piano era stato realizzato dopo il 1.10.83, termine indicato dalla legge 47/85.
- Pertanto, il Municipio di Palermo, Rip.ne Edilizia Privata, con nota n.40/15 EP del 05.01.1993, comunicava al sig. _____ il diniego della sanatoria.
- In seguito a tali provvedimenti, veniva emessa l'Ordinanza Sindacale n.1534/OS del 2.5.1994 con la quale si ordinava al sig. _____ in qualità di responsabile dei lavori, di demolire a propria cura e spese le

opere realizzate.

- La suddetta Ordinanza con nota n.6952 sez.15/EP del 5.10.1994, veniva notificata alla Procura della Repubblica c/o la pretura circondariale di Palermo, all'Intendenza di finanza, all'Ufficio del Genio Civile, all'Ass.to Règ.le Territorio ed Ambiente, all'A.M.A.P., alla S.I.P., all'ENEL ed all'Azienda del gas.

Tale demolizione, nonostante l'Ordinanza relativa sia ancora esecutiva, non è mai stata eseguita.

3. DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile in questione è un edificio a due elevazioni fuori terra (piano rialzato e piano primo), oltre un piano cantinato; ad esso si accede da una bretella laterale del Viale Regione Siciliana (circonvallazione), che si imbecca subito dopo il ponte sul fiume Oreto, procedendo verso l'autostrada PA-CT.

L'edificio si trova in prossimità della via Villagrazia, nella zona sud della città di Palermo

Tale tratto della Circonvallazione è caratterizzato dalla presenza prevalente di immobili a destinazione commerciale, mentre gli edifici residenziali sono più distanti e sorgono sia sulla citata via Villagrazia, che in prossimità di essa.

La zona quindi risulta abbastanza vivace dal punto di vista commerciale, soprattutto per la facilità di accesso da parte di chi proviene da fuori città.

4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare ha forma in pianta pressochè trapezoidale, presenta struttura portante in cemento armato ed i prospetti definiti con intonaco tradizionale, con effetto a buccia d'arancia caratterizzati dalla presenza di grandi vetrate ad uso esposizione; la copertura è costituita per gran parte da una falda inclinata e per la residua parte è piana.

Esso confina a SO con Viale Regione Siciliana, a NE ed a NO con altra proprietà ed a SE con stessa proprietà (rampa carrabile di accesso al cantinato).

Di seguito si riporta la descrizione dei singoli piani dell'edificio.

4.2. PIANO CANTINATO: CARATTERISTICHE E STATO ATTUALE

Il piano cantinato dell'immobile, come già accennato in premessa è, in atto, locato al sig. _____ con contratto di locazione del 2.3.1994, che vi esercita l'attività artigianale di restauro mobili.

L'accesso avviene direttamente dalla stradella laterale di servizio del V.le Regione Siciliana, attraverso una rampa carrabile chiusa in sommità da un cancello in ferro. Alla fine della suddetta rampa, l'ingresso all'immobile avviene attraverso un grande portone metallico ed un retrostante infisso in alluminio anodizzato e vetri.

Il locale cantinato, come si evince dall'allegato rilievo (scala 1:100), si presenta pilastrato e comprende al suo interno i seguenti ambienti:

- un vano d'ingresso adibito ad ufficio;
- un ampio vano adibito a laboratorio di restauro mobili;
- un w.c. ubicato sotto il corpo scala che conduce al piano superiore.

In merito al suddetto corpo scala, si sottolinea che l'accesso al piano superiore è

impedito dalla presenza di una parete in pannelli di gesso, realizzata dallo stesso locatario.

Il vano d'ingresso adibito ad ufficio, presenta un infisso in alluminio anodizzato e vetri; le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura; il pavimento è rivestito con linoleum; l'illuminazione avviene mediante faretti. Le condizioni generali di manutenzione e d'uso sono discrete.

Dal vano ufficio, attraverso una porta in legno tamburato e vetri, si accede al laboratorio. Quest'ultimo si presenta pavimentato con mattoni di ceramica, mentre una piccola zona è in battuto cementizio. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura, ad eccezione di una che si presenta ancora allo stato semigrezzo (traversato).

L'illuminazione interna avviene con plafoniere al neon. La parte più estrema del suddetto vano è separata da un divisorio in legno; il vano così ricavato, presenta caratteristiche analoghe a quelle dell'ambiente principale. Inoltre, esso è dotato di infissi metallici e vetri, del tipo a vasistas.

Come già detto, l'immobile è dotato di w.c., realizzato sotto il corpo scala da cui si potrebbe accedere al piano superiore.

Il w.c., dotato di areazione forzata, presenta sia il pavimento che le pareti, queste ultime per un'altezza dal piano di calpestio pari a 2 m, rivestite con piastrelle di ceramica.

Le condizioni del vano adibito a laboratorio e del w.c. sono mediocri. In particolare, è da segnalare la presenza di umidità probabilmente dovuta a risalita capillare, nella parete semigrezza, che risulta contro terra, e lungo una fascia alta circa 50 cm delle pareti del vano laboratorio.

L'impianto elettrico dell'immobile è realizzato a norma di legge, dotato di quadro



elettrico con interruttori differenziali e magneto-termici.

L'impianto di scarico acque reflue recapita nella fognatura comunale; invece, per quanto concerne l'approvvigionamento idrico, questo non è garantito dalla rete comunale, ma avviene tramite autobotti che vanno a immettere l'acqua in un serbatoio in polietilene.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq mq 188,80; l'altezza utile interna è risultata essere pari a 3,62 m nel vano d'ingresso (ufficio) e pari a 3,77 m nel tratto più interno del vano laboratorio; ai fini del calcolo della volumetria è stata considerata un'altezza media pari a 3,70 m.

La superficie considerata ai fini commerciali in questo caso è data dalla superficie lorda. Per superficie lorda si intende la superficie in pianta dell'immobile comprensiva della superficie dei tramezzi e di quella dei muri perimetrali.

4.2. PIANO RIALZATO: CARATTERISTICHE E STATO ATTUALE

Il piano rialzato, così come il primo piano, in atto, risulta locato alla ditta "

), in persona del legale rappresentante pro-tempore sig.

in seguito a contratto di locazione del 4.10.1994, per l'esercizio dell'attività di vendita di capi di abbigliamento.

Il locale al piano rialzato, come si evince dall'allegato rilievo (scala 1:100), si presenta anch'esso pilastrato; al suo interno si possono individuare i seguenti ambienti:

- un ampio vano d'ingresso adibito all'esposizione ed alla vendita delle merci;
- un vano più piccolo adibito a deposito ed ufficio;
- un corpo scala che consente di accedere al piano superiore.

Il vano d'ingresso risulta pavimentato con mattoni in ceramica, in diverse parti

sconnesso; il locatore afferma di avere eseguito un parziale intervento di manutenzione, che è risultato, però, insufficiente. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura.

All'interno del suddetto vano, sono stati ricavati dei piccoli ambienti (nicchie) in muratura, utilizzati come spogliatoi; inoltre, è stata realizzata una parete parallela a quella esterna lato V.le Reg. Siciliana, necessaria per l'esposizione dei capi di abbigliamento.

Il vano più piccolo, adibito ad ufficio è dotato di una finestra in alluminio anodizzato e vetri. I rivestimenti sono analoghi a quelli del resto dell'immobile.

Il vano scala che rende comunicante il piano in questione con il primo piano, ha i gradini rivestiti con marmo tipo granito, è dotato di ringhiera in ferro e versa in buone condizioni d'uso.

L'illuminazione avviene mediante corpi illuminanti al neon. L'impianto elettrico dell'immobile è realizzato a norma di legge, dotato di quadro elettrico con interruttori differenziali e magneto-termici.

Così come avviene per il piano cantinato, l'impianto di scarico acque reflue recapita nella fognatura comunale; invece, l'approvvigionamento idrico avviene tramite autobotti. L'impianto di riscaldamento è realizzato solo parzialmente ed è, quindi, non funzionante.

Si osservano tracce di umidità sul soffitto, in corrispondenza del muro interno lato V.le Regione Siciliana.

Le condizioni generali sono da discrete a buone, ad eccezione dei fenomeni di umidità che hanno provocato affioramenti di macchie e muffe.

La superficie commerciale del piano è pari a mq 188,80 mq; l'altezza utile interna è pari a 2,90 m.

4.3. PIANO PRIMO: CARATTERISTICHE E STATO ATTUALE

Al primo piano si accede sia dalla scala interna che dall'esterno, attraverso una porta in ferro alla quale si giunge tramite una scala in muratura. Anch'esso è utilizzato dalla ditta " " per l'attività commerciale di cui sopra;

al suo interno si possono, pertanto, individuare i seguenti ambienti:

- un ampio vano utilizzato per la vendita e l'esposizione;
- un piccolo vano che disimpegna il servizio igienico;
- un servizio igienico.

Il pavimento è rivestito con mattoni in ceramica in diverse parti usurato, le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura.

L'immobile è dotato di infissi esterni del tipo vetri fissi, utili per l'esposizione.

Si rilevano tracce di umidità nella parete esterna lato V.le Regione Siciliana sia nel vano più grande che nel servizio igienico.

Il servizio igienico è dotato di w.c. e di lavabo ed è aereato da una piccola finestra con grata.

Per quanto riguarda gli impianti si rimanda a quanto già espresso per il piano rialzato.

La superficie commerciale del piano è pari a mq 188,80 mq; l'altezza utile interna varia da un valore minimo di 2,33 m ad uno massimo di 3,10 m; per il calcolo della volumetria è stata considerata un'altezza media di 2,70 m.

5. STIMA DELL'IMMOBILE

Al paragrafo n.2, abbiamo già evidenziato che l'immobile considerato è stato realizzato abusivamente, e che il Comune di Palermo, a seguito del diniego di sanatoria, ha emesso un'Ordinanza di demolizione.

Tale circostanza, in atto conferisce all'immobile un valore di mercato pressochè nullo, equivalente al valore dell'area di sedime, decurtato dei costi di demolizione dell'immobile.

Il valore del terreno, desunto da un accurata indagine di mercato, relativa a terreni ubicati in zona urbana con destinazione "verde agricolo" è pari a:

$$\text{mq } 324 \times \text{€ } 10,00/\text{mq} = \text{€ } 3.240,00$$

I costi di demolizione sono stati computati applicando al volume complessivo dell'immobile, pari a 1761,40 mc, il prezzo unitario di demolizione vuoto per pieno di fabbricati, dedotto dal Prezziario Regionale per le Opere Pubbliche vigente, che è pari a € 5,68; inoltre, si è determinato il costo del trasporto a discarica, applicando il prezzo unitario al mc, desunto anch'esso dal Prezziario Regionale per le Opere Pubbliche vigente.

Tali costi, così calcolati, ammonterebbero a circa € 12.500,00; pertanto, risulta evidente che il valore dell'immobile sarebbe addirittura negativo; infatti, si ha:

$$\text{€ } 3.240,00 - \text{€ } 12.500,00 = \underline{\underline{- \text{€ } 9.260,00}}$$

Da ciò si evince chiaramente, che in atto, il valore dell'immobile è NULLO.

Tuttavia, lo scrivente ritiene opportuno precisare che se la vendita dell'immobile avvenisse dopo l'emanazione di una eventuale legge "sanatoria", il valore dello stesso cambierebbe radicalmente; infatti, già nel 1994 l'art. 36 della Legge 724/99, avrebbe consentito di regolarizzare la posizione urbanistica dell'immobile, qualora fosse stata



presentata una nuova istanza di sanatoria.

Si ritiene, pertanto, opportuno stimare il valore che l'immobile avrebbe in tale circostanza. A tale scopo è stata eseguita un'accurata indagine di mercato relativa ad immobili di tipo commerciale.

Per quanto riguarda il piano cantinato si è considerato che esso possa essere destinato a deposito o laboratorio.

L'indagine di mercato effettuata, ha quindi riguardato tale tipologia di immobili, ed ha evidenziato un valore al mq pari a circa € 550,00.

Pertanto, si ha:

$$\text{mq } 188.80 \times € 550,00/\text{mq} = € 103.840,00$$

Per quanto concerne il piano rialzato ed il 1° piano, questi potrebbero essere destinati a negozi o uffici. L'indagine di mercato ha quindi interessato tale tipologia di immobili, evidenziando un valore al mq pari a circa € 1.150,00.

Da cui:

p. rialzato $\text{mq } 188.80 \times € 1.150,00/\text{mq} = € 217.120,00$

p. primo $\text{mq } 188.80 \times € 1.150,00/\text{mq} = € 217.120,00$

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

$$€ 103.840,00 + € 217.120,00 + € 217.120,00 = € 538.080,00$$

Si evidenzia, in proposito, che tale importo tiene conto dello stato attuale dell'immobile che abbisogna di un intervento di manutenzione in alcune sue parti. Inoltre, la cifra sopra calcolata va decurtata, poiché l'immobile è in atto locato. Si applica quindi un coefficiente pari a 0,80.

Da cui

$$€ 538.080,00 \times 0,80 = € 430.464,00$$

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

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

$$€ 430.464,00 \times 0,93 = € 400.331,52$$

che in c.t. diventa € 400.000,00

Tale cifra rappresenta il valore ipotetico che l'immobile avrebbe in caso di entrata in vigore di una legge di "sanatoria", e si ribadisce viene indicato dallo scrivente soltanto nel caso in cui la vendita dell'immobile dovesse avvenire dopo l'emanazione di un'eventuale legge di sanatoria.

CONCLUSIONI

L'immobile oggetto della presente perizia è costituito da una Unità edilizia sita in Palermo, Viale Regione Siciliana, civ. 1899, costituita da tre piani, (piano cantinato, piano rialzato, piano primo), oltre annesso terreno pertinenziale di a. 3,24, compresa l'area di sedime del fabbricato stesso.

L'immobile risulta di proprietà dei coniugi _____ e _____

in comunione legale di beni.

Esso, che sorge in zona periferica nella parte sud della città di Palermo, ed ha una superficie commerciale complessiva pari a mq 566,40, è stato costruito senza concessione edilizia nel 1983. Nel 1987 è stata per esso presentata un'istanza di sanatoria al 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 erano risultati privi diOMPagnamento, mentre il primo piano era stato realizzato dopo il 1.10.83, termine indicato dalla legge 47/85. A seguito di ciò, il Comune ha emesso l'Ordinanza di demolizione n.1534/OS del 2.5.1994, che però non è mai stata eseguita. A tutt'oggi, pertanto, l'immobile è passibile di demolizione. Di conseguenza il suo valore attuale, per le considerazioni esposte nel paragrafo precedente, è **NULLO**.

Tuttavia, lo scrivente, poiché l'entrata in vigore di una nuova legge di sanatoria, consentirebbe la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, ha ritenuto di valutare l'immobile in tale ipotesi; infatti, qualora la vendita dell'immobile avvenisse dopo tale ipotetica emanazione il suo valore di mercato sarebbe decisamente diverso.

In quest'ultimo caso il valore dell'immobile ammonterebbe a € 400.000,00.

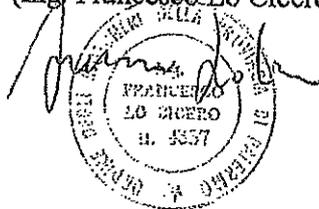
Ritenendo di avere compiutamente assolto all'incarico conferitomi dal Giudice

Delegato, rimango comunque a disposizione per eventuali chiarimenti o integrazioni.

Palermo, Marzo 2003

IL C.T.U.

(Ing. Francesco Lo Cicero)



SCHEDA RIASSUNTIVA

Espropriazione immobiliare promossa dall' _____ contro _____ e _____
(R. Es. 1030/95).

OGGETTO DELLA PERIZIA	Unità edilizia
UBICAZIONE	Palermo, Viale Regione Siciliana, civ. 1899, costituita da tre piani, (piano cantinato, piano rialzato, piano primo), oltre annesso terreno pertinenziale di a. 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	e coniugi in comunione legale proprietari ciascuno per ½
VALORE STIMATO	Secondo l'attuale normativa urbanistica: ZERO IN CASO DI EMANAZIONE DI UNA NUOVA LEGGE DI "SANATORIA" EDILIZIA: € 400.000,00
IMMOBILE OCCUPATO	SI
OCCUPANTI	Piano cantinato: _____ Piano rialzato e Piano primo: _____