

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, prosociente 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.