



REGIONE SICILIANA
Assessorato alle Attività Produttive
Dipartimento Attività Produttive



**PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE
COATTA AMMINISTRATIVA**



Commissario Liquidatore



Dott. Carmelo Greco



Relazione di stima



Consulente: ing. Claudio Pollaci



PREMESSA

- 1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI**
- 2. ATTIVITA' PERITALE**
- 3. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**
 - 3.1. DESCRIZIONE DEL LOTTO**
 - 3.2. ACCESSI E CONFINI**
 - 3.3. PERTINENZE ED ACCESSORI**
 - 3.4. DOTAZIONI COMUNI**
 - 3.5. CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA**
 - 3.6. CONGRUITÀ CATASTALE**
 - 3.7. STORIA DEL DOMINIO**
 - 3.8. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA**
 - 3.9. STATO DI POSSESSO**
 - 3.10. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE**
 - 3.10.1. A CARICO DELL'ACQUIRENTE**
 - 3.10.2. DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI**
 - 3.10.3. BENE RICADENTE SU SUOLO DEMANIALE**
 - 3.10.4. ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO**
 - 3.11. SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI IN CORSO**
 - 3.12. VALUTAZIONE DEL LOTTO**
 - 3.13. SUPERFICIE COMMERCIALE**
 - 3.14. STIMA**
 - 3.15. QUOTE INDIVISE E DIVISIBILITÀ**
- 4. INDICE DEGLI ALLEGATI**

Con PEC del 08/05/2024 il dott. Carmelo Greco, n.q. di Commissario Liquidatore della Cooperativa ██████████ giusto Decreto dell'Assessorato alle Attività Produttive della Regione Siciliana n. 1199 del 07/09/2022, ha conferito al sottoscritto ing. Claudio Pollaci, nato a Palermo il 05/12/1987, iscritto all'albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 9188 - sez. A "civile ed ambientale", con studio professionale di Palermo in via Montepellegrino n. 147, l'incarico di valutazione e stima, onde procedere alla liquidazione in sede concorsuale, dell'unità immobiliare sita in Palermo, in via Aloisio Juvara n. 117 - piano S1, censita catastalmente al foglio 35, particella 1280, sub. 88 di proprietà della predetta società.

Con la medesima comunicazione il Commissario ha trasmesso allo scrivente copia del D.A. n. 4071 del 16/12/2019 (di nomina del precedente Commissario) e n. 1199 del 07/09/2022, nonché la relazione notarile redatta dal notaio Gianpaolo Fernandez del 17/07/2023.

Lo scrivente, con PEC del 09/05/2023, ha accettato l'incarico conferitogli.

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il bene oggetto della presente relazione di stima è un immobile sito nel Comune di Palermo in via Aloisio Juvara n. 117, posto al piano S1, catastalmente identificato al foglio n. 35, particella 1280, sub. 88, zona 4, categoria D/8, rendita catastale € 17.440,00 e risulta catastalmente intestata alla Società Cooperativa "Videazione".

2. ATTIVITÀ PERITALE

Preliminarmente si rileva che lo scrivente ha acquisito la visura catastale storica, nonché le planimetrie catastali dell'unità immobiliare dalla sua co-

stituzione sino alla data odierna.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 24/05/2024 presso l'unità immobiliare oggetto di accertamento. In tale occasione lo scrivente ha preso visione dell'unità immobiliare, effettuando i necessari rilievi tecnici, planimetrici e fotografici, anche sulla scorta della documentazione acquisita.

Al fine di acquisire informazioni circa la regolarità urbanistica dell'immobile, lo scrivente, con istanza telematica del 29/05/2024, ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo di poter prendere visione della documentazione attestante la regolarità edilizio - urbanistica del bene, ed in particolare ha richiesto la visione di documentazione attestante l'originaria edificazione del complesso edilizio in cui insiste l'unità immobiliare (titolo edilizio e certificato di abitabilità/agibilità) e di ulteriori pratiche edilizie (autorizzazioni, condono, istanze ex art. 13 L.R. 37/85 e/o altre pratiche edili).

Con e-mail del 13/06/2024 il Comune di Palermo invitava dunque lo scrivente a prendere visione delle pratiche relative all'immobile in oggetto per il giorno 17/06/2024.

In tale occasione lo scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo e prendeva visione del fascicolo di agibilità del fabbricato (Concessione Edilizia n. 317 del 22/06/1982 e Certificato di agibilità/abitabilità n. 531 del 16/12/1983), nonché della pratica per il rilascio dell'Autorizzazione Edilizia n. 197 del 02/10/2008 e della documentazione ivi contenuta, acquisendo varia documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico.

3. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

3.1 DESCRIZIONE DEL LOTTO

L'unità immobiliare è uno studio di produzione televisiva ed audiovisiva (categoria catastale speciale D/8) ubicato al piano seminterrato (piano S1) di un edificio sito in Palermo in via Villasevaglios n. 30, che presenta anche accesso carrabile dal civico n. 117/A di via Aloisio Juvara (parcheggio condominiale). Questo presenta struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato, copertura di tipo piano e prospetti rifiniti con intonaco per esterni e tinteggiatura.

In particolare, l'unità immobiliare oggetto di stima presenta accesso dal civico n. 117 di via Aloisio Juvara mediante un cancello metallico ad unico battente. Oltrepassando tale cancello ci si immette in una rampa carrabile che conduce ad un'area di sosta orizzontale, prospiciente l'ingresso al bene. Da tale area orizzontale è possibile accedere all'immobile mediante un ampio cancello metallico scorrevole posto frontalmente rispetto alla rampa, ovvero tramite una porta posta sulla sinistra.

L'unità immobiliare può idealmente suddividersi in tre zone: una propriamente destinata all'attività cui è preposta, ovvero studio di produzione televisiva ed audiovisiva, una destinata ad uffici ed attività direzionale ed una adibita al deposito di attrezzature.

L'area adibita a studio di produzione audio-televisiva presenta accesso mediante la porta posta sulla sinistra della rampa. In particolare, oltrepassando una porta in alluminio ci si immette in un disimpegno che conduce ad una stanza adibita a "ricezione" ed ad una seconda stanza ubicata sulla sinistra adiacente la rampa, nonché ad un lungo corridoio che

consente l'accesso a tutte le altre stanze che compongono tale area. In particolare si evidenzia la presenza di una grande stanza destinata per le riprese video (teatro di registrazione) direttamente collegata con un'ampia stanza destinata all'attività di regia (sala regia video), di uno studio radiofonico (sala regia audio), che si presenta parzialmente sopraelevato, diversi uffici utilizzati per attività di post-produzione, editoria e rappresentanza, nonché spogliatoi, servizi igienici e camerini.

Tale area presenta finiture tipiche degli uffici ed è caratterizzata da pavimentazione in mattoni di ceramica, pareti rifinite con intonaco civile per interni e tinteggiatura e controsoffitto realizzato da una struttura metallica portante e pannelli in fibra minerale. Tali finiture sono presenti su tutta l'area ad eccezione del teatro di registrazione che presenta pavimentazione in laminato plastico effetto "parquet" e porzioni di pareti e soffitti rivestiti con materiale fonoassorbente, della stanza adibita ad ufficio principale (presidenza) che presenta anch'essa pavimentazione con il medesimo laminato plastico e dello studio radiofonico che si presenta interamente rivestito con materiale fonoassorbente. Si segnala inoltre che i servizi igienici presentano pavimentazione con piastrelle di ceramica smaltate e rivestimento parietale realizzato con le medesime piastrelle.

Nel corso del sopralluogo condotto si è constatato che una stanza presenta importanti infiltrazioni provenienti dalla soprastante rampa carrabile di accesso all'area condominiale, adibita a parcheggio, posta al civico n. 117/A. Tali infiltrazioni hanno provocato l'ammaloramento dell'intradosso del solaio, causando il crollo accidentale delle volte di alleggerimento e l'espulsione del copriferro dei travetti in conglomerato cementizio. Si è

inoltre riscontra la presenza di vari ammaloramenti in corrispondenza della porzione basamentale di pilastri e pareti (soprattutto nei locali adiacenti alla via Aloisio Juvara), nonché ammaloramenti vari provocati, verosimilmente, da locali fuoriuscite provenienti dalle tubazioni di scarico.

L'area adibita a deposito presenta, invece, accesso carrabile mediante il portone metallico scorrevole posto frontalmente rispetto alla rampa di accesso. Oltrepastato tale cancello ci si immette in un ampio vano pilastrato, di forma irregolare in pianta, privo di tramezzature e suddivisione interna. Da tale vano è quindi possibile accedere al locale tecnico in cui è installato il sistema antincendio. Questo si compone di quattro grossi serbatoi in PVC, mutuamente collegati tramite tubazioni in acciaio ad elettropompe che consentono la distribuzione idrica nell'intera unità immobiliare.

Sia l'ampio vano pilastrato che il locale tecnico presentano pavimentazione realizzata con un massetto in conglomerato cementizio, pareti rifinite con intonaco per interni e tinteggiatura e soffitti, parzialmente allo stato grezzo, rifiniti con intonaco cementizio. Detta area è caratterizzata dalla presenza delle tubazioni di scarico dell'edificio (che costituiscono, di fatto, servitù a carico dell'immobile), nonché delle tubazioni di distribuzione idrica dell'impianto antincendio.

L'area destinata ad uffici è accessibile mediante la predetta area adibita a deposito di attrezzatura. In particolare, percorrendo una breve rampa posta frontalmente rispetto al cancello scorrevole di ingresso si raggiunge un ampio disimpegno che conduce da un lato al locale tecnico di cui sopra, dall'altro alla predetta area. Questa si compone di due ampi vani mutuamente collegati, due ripostigli ed un ampio locale adibito ad archivio.

Sono altresì presenti due servizi igienici mutuamente collegati tramite antebagno.

Tale area presenta le medesime caratteristiche di quella destinata a studio di produzione audio-televisiva, ovvero pavimentazione in mattoni di ceramica, pareti rifinite con intonaco civile per interni e tinteggiatura e

soffitto rifinito con controsoffitto realizzato mediante una struttura metallica portante e pannelli in fibra minerale. Si segnala inoltre che i servizi

igienici presentano pavimentazione con piastrelle di ceramica smaltate e rivestimento parietale realizzato con le medesime piastrelle utilizzate per

il pavimento. Considerata la notevole estensione dell'unità immobiliare si rimanda all'allegato grafico e fotografico, per un pronto riscontro.

In merito agli impianti si segnala che nel corso del sopralluogo non è stato possibile verificarne il funzionamento per assenza di fornitura di ener-

gia elettrica, tuttavia dall'analisi della documentazione acquisita

nell'espletamento dell'incarico risulta che l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico, di messa a terra, di emergenza, di rilevazione

fumi, antincendio, di climatizzazione e di trattamento aria, tutti dotati di

dichiarazioni di conformità ai sensi della Legge n. 46/1990 e che pertanto necessitano di aggiornamento all'ultima normativa vigente.

In generale l'immobile si presenta in normale stato di conservazione in relazione all'uso cui lo stesso è preposto, con finiture ordinarie, fermo re-

stando le problematiche già segnalate relative all'area destinata a produzione audio-televisiva.

3.2 ACCESSI E CONFINI

L'unità immobiliare presenta accesso pedonale e carrabile dal civico n.

117 di via Aloisio Juvara. La particella 1280, su cui insiste l'immobile oggetto di stima confina ad ovest con la via Aloisio Juvara e nelle restanti direzioni con proprietà aliene. In particolare, questa confina a nord con la particella 2079, ad est con le particelle 1278 e 2685, a sud con la particella 634.

3.3 PERTINENZE ED ACCESSORI

L'immobile, per caratteristiche e per destinazione d'uso, viene considerato nella sua interezza, tuttavia al fine di identificare il valore del complesso si ritiene opportuno indicare l'estensione delle aree per diversa tipologia di destinazione. L'unità immobiliare si estende, complessivamente, su un'area di circa 1.480 mq, al netto dei locali condominiali e della chiostri- na interna che fornisce illuminazione naturale ad una porzione dell'unità immobiliare ed in cui è installata una delle scale antincendio.

In particolare, l'area adibita a studio di produzione televisiva ed audiovisiva presenta estensione pari a circa 770 mq, quella destinata ad uffici pre- senta estensione pari a circa 330 mq, mentre quella destinata al deposito di attrezzatura e locale tecnico presenta estensione pari a circa 380 mq.

3.4 DOTAZIONI COMUNI

L'unità immobiliare è di tipo indipendente sebbene la stessa, secondo le informazioni acquisite, ricada e forma parte integrante del Condominio di via Villasevaglios n. 30. Nel corso del sopralluogo si è riscontrata la pre- senza delle tubazioni di scarico condominiali. Tali tubazioni, ancorate al soffitto dell'immobile, costituiscono di fatto una servitù passiva.

3.5 CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in una zona semi-centrale della città di Palermo, in

prossimità del Porto di Palermo, di via Montepellegrino e della Fiera del Mediterraneo. L'accessibilità della zona è agevole e la tipologia di immobili prevalente è di tipo residenziale e commerciale.

L'unità immobiliare ricade in zona territoriale omogenea "B0a", ovvero aree che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte del centro urbano di Palermo. Lo stesso ricade, inoltre, all'interno della perimetrazione delle aree caratterizzate da cave storiche "a fossa", cedimenti e ribassamenti del suolo, sprofondamenti e crolli per la presenza di cavità sotterranee antropiche, nonché all'interno della perimetrazione degli Usi Civici "Ex Feudo Barca".

Le zone "B", in generale, risultano disciplinate dall'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al P.R.G. del Comune di Palermo, approvata con D.Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana. In tali aree sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai commi 4, 5 e 6 dell'art. 5 delle stesso Norme Tecniche, mentre gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia.

3.6 CONGRUITÀ CATASTALE

Come già indicato, l'immobile oggetto di stima è identificato al N.C.E.U. al foglio 35, particella 1280, sub. 88, zona 4, categoria D/8, rendita catastale € 17.440,00 e risulta catastalmente intestata alla Società Cooperativa "Videazione".

Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava, in generale, conforme rispetto a quanto rappresentato nella relativa planimetria catastale ad ec-

cezione della presenza del già menzionato soppalco, soprastante lo studio radiofonico, realizzato sfruttando la notevole altezza dell'unità immobiliare e di lievi difformità planimetriche. È stata inoltre riscontrata la presenza di un piccolo ambiente, delimitato da una struttura in alluminio e vetro, a guisa di veranda, insistente in un corridoio dell'area destinata ad attività di produzione audio-televisiva, non rappresentato nella planimetria.

3.7 STORIA DEL DOMINIO

Dalla consultazione della relazione notarile risulta che l'immobile è pervenuto alla società cooperativa [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, con atto di compravendita del 27/07/1992 al rogito del notaio Tommaso Porcelli (rep. n. 27826), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 12/08/1992 ai nn. 36796/26133, da potere della società [REDACTED]

La relazione notarile copre il ventennio antecedente il Decreto Assessoriale n. 4071 del 16/12/2019 con il quale la società "Videazione" è stata posta in liquidazione coatta amministrativa ai sensi dell'art. 2545 c.c.

3.8 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

L'unità immobiliare ricade in zona territoriale omogenea "B0a", ovvero aree che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A₂ facenti parte del centro urbano di Palermo. Lo stesso ricade, inoltre, all'interno della perimetrazione delle aree caratterizzate da cave storiche "a fossa", cedimenti e ribassamenti del suolo, sprofondamenti e crolli per la presenza di cavità sotterranee antropiche, nonché all'interno della perimetrazione degli Usi Civici "Ex Feudo Barca". Considerato che il P.R.G., per quanto riguarda il Comune di Palermo, è fruibile dal sito del Comune,

non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica. Le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'immobile sono state dedotte dalla suddetta documentazione con l'ausilio dei tecnici comunali.

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo risulta che l'edificio in cui sorge l'unità immobiliare oggetto di stima

è stato realizzato in forza dell'originaria Concessione Edilizia n. 317 del 22/06/1982. Con tale atto il Comune di Palermo autorizzava le opere di

"demolizione dell'immobile esistente e nella costruzione di un edificio, per civile abitazione, composto da piano cantinato, destinato a deposito, pia-

no terra, destinato a negozi e magazzini, tre (3) piani tipo, quarto e quinto piano parzialmente arretrati". A definizione dell'iter di costruzione del

nuovo edificio, il Comune di Palermo rilasciava il corrispondente Certificato di Abitabilità/Agibilità (prot. n. 531 del 16/12/1983) con il quale veniva

dichiarato agibile *"a piano cantinato con ingresso da via A. Iuvara 117 un locale composto da un grande ambiente e W.C."*. Per completezza di in-

formazione si rileva che l'area vincolata a parcheggio, ai sensi dell'art. 18 della Legge n. 765/1967, veniva individuata *"nello spazio libero sovra-*

stanti i piani terra ed è vincolato in base all'art. 40 della R.S. n/19 del 1972" e pertanto non interessa l'immobile in accertamento.

Successivamente la cooperativa Videazione richiedeva il rilascio di autorizzazione ai sensi dell'art. 10 della L.R. 37/85 per il cambio di destinazio-

ne d'uso da "deposito" a "centro di produzione televisivo e audiovisivo", con esecuzione di opere di diversa distribuzione interna rispetto al proget-

to relativo alla Concessione Edilizia n. 317 del 22/06/1982, prevedendo la realizzazione di laboratorio fotografico, sala registrazione, sala informati-

ca, uffici, magazzini, teatro di posa, servizi igienici, camerini con annessi

servizi igienici e quant'altro necessario per l'espletamento dell'attività,

nonché la realizzazione di n. 3 scale per uscite di sicurezza. Per tale istan-

za veniva quindi rilasciato il parere favorevole del Responsabile del Setto-

re Igiene e Sanità Pubblica della A.U.S.L. n. 6 (prot. n. 3250/IP del

28/07/2003 ed assunto dal Comune di Palermo al prot. n. 19020 del

01/08/2003) ed il parere preventivo favorevole del Comando Provinciale

dei Vigili del Fuoco (prot. n. 22306 del 16/09/2003). Il Comune di Paler-

mo, con Autorizzazione Edilizia n. 16 del 12/02/2008, autorizzava il cam-

bio di destinazione d'uso da magazzino e sede di produzione televisiva ed

audiovisiva *"mediante la realizzazione di una diversa distribuzione interna*

e la realizzazione di n. 3 scale per le uscite di sicurezza, di cui la prima ha

la via di fuga dal sovrastante piazzale - parcheggio condominiale, la se-

conda dal corridoio principale prospiciente l'ingresso - scivolo, la terza già

esistente sempre dal superiore piazzale".

A seguito dell'esecuzione dei lavori previsti dal progetto di cambio di de-

stinazione d'uso (comunicazione di fine lavori assunta al prot. n. 667303

del 01/10/2008) veniva presentata la dichiarazione d'inizio attività presso

il Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Palermo - Ufficio Prevenzione

Incendi (prot. n. 23529 del 02/09/2008) e successivamente il Comune di

Palermo con Certificato n. 674261 del 02/10/2008 dichiarava agibile

l'unità immobiliare con la destinazione d'uso di *"sede di produzione televi-*

siva e audiovisiva". A tale certificato veniva allegata, costituendone parte

integrante ai fini della conformità dell'unità immobiliare, la planimetria ca-

tastale del 16/07/2008 (prot. PA0321004).

Dal confronto tra la tavola grafica allegata al predetto certificato di agibilità e lo stato attuale dei luoghi si è riscontrata sostanziale conformità ad eccezione della presenza del soppalco realizzato sulla sagoma della stanza "Sala Regia Audio" e dell'omessa realizzazione di un tramezzo per la realizzazione del secondo servizio igienico in prossimità della rampa carrabile di accesso all'unità immobiliare. Si è altresì riscontrato che nel corridoio adiacente alla "Sala Regia Audio" sono presenti una piccola stanza realizzata con struttura in alluminio e vetro, suscettibile di facile rimozione, ed un volume inaccessibile che nella planimetria catastale viene identificato come "servizio igienico".

Per il ripristino della regolarità urbanistica, consistente nello smontaggio del soppalco e della predetta stanza realizzata con struttura metallica, nonché nella realizzazione del tramezzo del servizio igienico di cui sopra, si stima un costo complessivo di € 13.000,00, complessivo di eventuale pratica edilizia (verosimilmente tali opere, trattandosi di ripristino dello stato regolare, potranno essere realizzate in regime di edilizia libera, salvo diverso parere degli enti preposti).

Dal confronto tra la planimetria catastale con l'attuale stato dei luoghi si è riscontrata sostanziale conformità, ad eccezione delle difformità menzionate. Tuttavia, nel momento in cui tali difformità saranno oggetto di ripristino, lo stato dei luoghi tornerà ad essere conforme anche con quanto rappresentato nell'attuale planimetria catastale.

Si segnala infine, per completezza di informazione, che non sono state reperite nel fascicolo edilizio informazioni relative alla legittimazione dell'immobile sul cosiddetto ex "Feudo Barca" e, relativamente allo stesso,

la cooperativa Videazione si era impegnata a "riconoscere e far salvi i diritti dell'Amministrazione comunale sul c.d. ex "Feudo Barca" sulla base degli esiti del contenzioso in atto pendente; riconoscere e quindi corrispondere dal momento in cui saranno richiesti i canoni dovuti, attinenti gli usi civici; rinunciare e nulla a pretendere per l'aumento di valore derivate al fabbricato, oggetto dell'intervento, per effetto delle opere eseguite sullo stesso". Considerata l'incertezza connessa all'avvenuta legittimazione dell'unità immobiliare si stima un costo per la legittimazione ed attività connesse di € 6.000,00.

3.9 STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero e non utilizzato.

3.10 FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

Dalla documentazione in atti e dalla relazione notarile, nonché da quanto acquisito dallo scrivente, si evincono i seguenti oneri gravanti sul bene.

3.10.1 A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dagli atti consultati presso il Comune di Palermo e dalla consultazione della Variante Generale al P.R.G. risulta che l'unità immobiliare ricade in zona territoriale omogenea "B0_a", ovvero aree che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A₂ facenti parte del centro urbano di Palermo.

Lo stesso ricade, inoltre, all'interno della perimetrazione delle aree caratterizzate da cave storiche "a fossa", cedimenti e ribassamenti del suolo, sprofondamenti e crolli per la presenza di cavità sotterranee antropiche, nonché all'interno della perimetrazione degli Usi Civici "Ex Feudo Barca".

3.10.2 DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI

Dalla documentazione in atti è stata riscontrata l'esistenza di:

Iscrizioni Ipotecari:

1) Ipoteca iscritta il 30/09/1992 ai nn. 40641/5983 in forza del contratto di mutuo del 24/09/1992 al rogito del notaio Tommaso Porcelli (rep. n. 28223), iscritta in rinnovazione il 14/09/2012 ai nn. 39452/3638)

in favore dell'Istituto Regionale per il Credito alla Cooperazione IRCAC;

2) Ipoteca iscritta il 10/02/2009 ai nn. 12784/2291, in forza del contratto di mutuo del 04/02/2009 al rogito del notaio Tommaso Porcelli (rep. n. 55601) in favore dell'Istituto Regionale per il Credito alla Cooperazione IRCAC;

3) Ipoteca giudiziale iscritta il 15/06/2015 ai nn. 22306/2431, giusta sentenza di condanna del 20/03/2015 (rep. n. 779) emessa dal Tribunale di Palermo – sezione lavoro.

Trascrizioni pregiudizievoli:

1) Atto di pignoramento notificato il 11/06/2012, trascritto il 01/08/2012 ai nn. 35715/28561 in favore della società ██████████ ██████████, con sede in Palermo.

Difformità urbanistico-edilizie:

Il costo per il ripristino della regolarità urbanistica è stimato in € 13.000,00. Tale costo verrà detratto dal valore di stima.

Difformità catastali:

Secondo quanto indicato al § 3.8 le opere di ripristino della regolarità urbanistica consentiranno di ripristinare anche la conformità catastale.

3.10.3 BENE RICADENTE SU SUOLO DEMANIALE

Secondo quanto indicato al § 3.8, nell'espletamento dell'attività peritale

non sono state reperite informazioni relative alla legittimazione dell'immobile sul cosiddetto ex "Feudo Barca" e, relativamente allo stesso, la cooperativa Videazione si era impegnata a "riconoscere e far salvi i diritti dell'Amministrazione comunale sul c.d. ex "Feudo Barca" sulla base degli esiti del contenzioso in atto pendente; riconoscere e quindi corrispondere dal momento in cui saranno richiesti i canoni dovuti, attinenti gli usi civici; rinunciare e nulla a pretendere per l'aumento di valore derivate al fabbricato, oggetto dell'intervento, per effetto delle opere eseguite sullo stesso". Considerata l'incertezza connessa all'avvenuta legittimazione dell'unità immobiliare si stima, prudenzialmente, un costo per la legittimazione e le attività connesse di € 6.000,00.

Tale costo verrà detratto dal valore di stima.

3.10.4 ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta l'esistenza di altri pesi od oneri.

3.11 SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI IN CORSO

Con nota del 18/07/2024 l'amministratore pro-tempore del Condominio di via Villasevaglios n. 30 ha comunicato che "l'importo medio annuo delle spese condominiali per detta unità immobiliare è di € 272,00", che "non vi sono spese straordinarie deliberate", nonché che "non vi sono attualmente D.I. in essere", allegando inoltre un prospetto di calcolo degli oneri condominiali a carico dell'immobile ma non corrisposti, calcolati dal Gennaio 2022. Sulla scorta di quanto indicato nel predetto prospetto di calcolo risulta che tale importo è pari ad € 921,12. Tale importo verrà detratto dal valore di stima.

Dalla documentazione in atti non risultano altre formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

3.12 VALUTAZIONE DEL LOTTO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico comparativo basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quelli in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Sono stati presi a riferimento i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

L'OMI sulla scorta di numerose indagini di mercato e con la collaborazione di operatori del settore quali, FIAIP, FIMAA, CNI e AICI, determina semestralmente il *range* dei valori di mercato riferiti ad immobili che rivestono carattere di ordinarietà (valori medi di mercato). Tali valori sono stati successivamente confrontati con i valori di mercato di immobili similari, a quelli in oggetto, quotati da agenzie immobiliari di rilevanza nazionale nonché da agenzie immobiliari della zona.

La formulazione del "valore unitario lordo" per metro quadrato di superficie ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Sono state considerate la vetustà e la struttura del fabbricato, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche e la destinazione della zona. In sintesi sono stati considerati tutti gli elementi che possano creare uno scostamento, in più o in meno, del valore dei beni, oggetto della stima, rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà.

Sulla scorta di quanto già esposto e del sopralluogo effettuato, tenendo

contorno delle caratteristiche complessive degli immobili e della zona, si è assunto un valore unitario lordo pari a 400,00 €/mq, pari a circa ½ valore minimo relativo ad Uffici ed al minimo del *range* relativo a "magazzino".

Tuttavia nel caso specifico, vista la peculiarità del bene oggetto di stima, si è pure considerato il valore ottenuto mediante valutazione del bene sul-

la scorta del valore della rendita catastale diviso per il saggio di redditività. Risulta infatti che l'art. 10 della legge 11 agosto 1939, n. 1249 modifi-

cata con D. Lgs. N. 514/1948, recita testualmente: "*la rendita catastale delle unità immobiliari costituite da opifici ed in genere dai fabbricati di cui*

all'art. 28 della Legge 8 giugno 1936, n. 1231 (omissis) costruiti per le speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale non suscettibili di

una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni, è determinata con stima diretta per ogni singola unità". La stima

del bene si calcola pertanto in modo indiretto in base al beneficio fondiario (ovvero valore di mercato) secondo la seguente formula:

$$\text{Rendita catastale} = \text{Beneficio fondiario} \times \text{Saggio di redditività}$$

Tenuto conto della vigente normativa e disposizioni, nonché della giurisprudenza oramai consolidata si è assunto un saggio di redditività pari al 4% per la valutazione degli immobili appartenenti al gruppo "D".

3.13 SUPERFICIE COMMERCIALE

Considerata la peculiarità dell'unità immobiliare, nonché le destinazioni e le estensioni di ciascuna area, alla superficie commerciale destinata propriamente attività "*centro di produzione televisivo e audiovisivo*" deve essere sommata la superficie derivante dagli accessori diretti ed indiretti di pertinenza, ciascuno con differente coefficiente di ponderazione.

Considerata la peculiarità del bene si è ritenuto opportuno adottare i seguenti coefficienti di ponderazione in relazione alle caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare:

60% per area destinata ad uffici

50% per locale "carico e scarico"

La superficie commerciale risulta quindi pari, in cifra tonda, a 1.158 mq
(770 mq + 330 mq x 0,60 + 380 mq x 0,50)

3.14 STIMA

Metodo Sintetico Comparativo

Quota: 1/1

Valore unitario lordo: 400,00 €/mq

Superficie commerciale: 1.158,00 mq

Valutazione dell'immobile: 400,00 €/mq x 1.158,00 mq = € 463.200,00

Metodo del Beneficio Fondiario

Rendita catastale: € 17.440,00

Saggio di redditività: 4%

Valutazione dell'immobile: € 17.440,00 / 4% = € 436.000,00

Sulla scorta di quanto indicato l'unità immobiliare può essere stimata, in cifra tonda, in complessivi **€ 450.000,00**.

Tale valore deve essere decurtato della somma dei costi necessari per il ripristino della regolarità urbanistica (€ 13.000,00), per la legittimazione

dell'immobile rispetto al cosiddetto ex "Feudo Barca" (€ 6.000,00), nonché per onori condominiali non corrisposti (€ 921,12), pertanto il valore,

già arrotondato, dell'immobile viene stimato in **€ 430.000,00**.

3.15 QUOTE INDIVISE E DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare ha un'estensione tale da poter essere considerata divisibile, tuttavia in ragione dell'utilizzo, della presenza di un unico accesso, e della destinazione urbanistica del bene, non si ritiene che l'unità possa essere comodamente divisibile senza esecuzione di opere edili e presentazione di pratiche edili di non trascurabile entità.

4. INDICE DEGLI ALLEGATI

Allegato 1 - Visure e planimetrie (documentazione catastale e grafici redatti dall'esperto);

Allegato 2 - Rilievi fotografici;

Allegato 3 - Documentazione prodotta e/o acquisita.

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione, di avere assolto l'incarico ricevuto e, ringraziando per la fiducia, rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Palermo, 19/07/2024

Ing. Claudio Pollaci