



TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione Esecuzioni Immobiliari



AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA
relativa all'espropriazione immobiliare
promossa da



contro

e



(R. Es. 1030/95).

G. Es.: Dott.ssa Maria Cristina La Barbera



Palermo, 29 dicembre 2023



Il Consulente Tecnico
Ing. Francesco Lo Cicero



PREMESSA

La presente perizia di stima è stata redatta dallo scrivente ing. Francesco Lo Cicero, iscritto al n.4337 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo, su incarico della G.Es.I. Dott.ssa Maria Cristina La Barbera, nell'ambito dell'Espropriazione Immobiliare promossa da "██████████" contro "██████████" (R. Es. 1030/95).

Essa riguarda l'aggiornamento del valore di stima dell'immobile sito in Palermo Viale Regione Siciliana civ. 1899 valutato con una precedente perizia di stima risalente al marzo 2003; l'immobile è identificato presso il Catasto Fabbricati di Palermo al Foglio 71, p.lla 1399, cat. D/8.

L'immobile in oggetto risulta di proprietà dei coniugi "██████████" in comunione legale di beni; esso è costituito da tre piani (p. cantinato, p. rialzato, p. primo); fa parte dell'immobile avente un'area esterna pertinenziale di superficie 324,00 mq, compresa l'area di sedime del fabbricato stesso. L'immobile è in atto destinato ad attività commerciale e all'epoca della precedente perizia di stima (2003) risultava locato, rispettivamente:

- il p. cantinato al sig. "██████████", con contratto di locazione del 2.3.1994, che vi esercitava l'attività artigianale di restauro mobili;
- il p. rialzato e il p. primo, al sig. "██████████", n.q. di Legale Rappresentante della ditta "██████████" che vi esercitava l'attività di vendita generi di abbigliamento.

Si riportano di seguito alcune informazioni di carattere urbanistico già espresse nella precedente perizia risalente al 2003.

L'immobile, che sorge in zona periferica nella parte sud della città di Palermo ed ha una superficie commerciale complessiva pari a mq 566,40; esso, è stato costruito in assenza di concessione edilizia nel 1983. Nel 1987 è stata presentata un'istanza di sanatoria presso il 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, alla data prevista dalla legge di sanatoria in questione (01.10.1983), risultavano privi di tompagnamento, mentre il primo piano era stato realizzato dopo il 01.10.83, termine indicato sempre dalla legge 47/85. A seguito di ciò, il Comune ha emesso l'Ordinanza di demolizione n.1534/OS del 02.05.1994, la cui esecuzione non è mai stata avviata dallo stesso Comune. Pertanto, a tutt'oggi, l'immobile è, comunque, sottoposto al procedimento di demolizione di cui sopra.

Come già riportato ed affrontato con la precedente perizia, per le considerazioni sopra riportate, il valore attuale dell'immobile dovrebbe essere considerato nullo.

Pur tuttavia, lo scrivente ha comunque calcolato il valore di mercato dell'immobile, nell'ipotesi che esso possa essere regolarizzato accedendo ad una sanatoria straordinaria, così come previsto dall'art. 40 della L. 47/85. Tale normativa, infatti, prevede che se la data dell'insorgenza delle ragioni del credito e la data dell'abuso sono successive alla legge 47/85 ma precedenti all'entrata in vigore dell'art. 39, legge 724/94 e l'abuso è stato commesso prima del 31/12/1993 può essere presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85 come modificata dall'art. 39 legge 724/94.

Pertanto, essendo, nel caso in esame, rispettati entrambi i requisiti, può essere

presentata domanda di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.

VALORE DI STIMA AGGIORNATO

Negli anni successivi al 2003 il mercato immobiliare ha subito una flessione, peraltro, accentuata anche dalla trascorsa emergenza Covid; anche se, negli ultimi tempi, lo stesso sembra essere in leggera ripresa.

Avendo eseguito un'indagine di mercato relativa ad immobili di tipo commerciale nella zona oggetto di interesse, lo scrivente è pervenuto alle seguenti conclusioni:

- per il piano cantinato, ritenendo che possa essere utilizzato come deposito e/o laboratorio, si è desunto un valore medio al mq pari a circa € **450,00/mq**.
- per quanto concerne il piano rialzato ed il primo piano, che invece possono essere destinati a negozi e/o uffici, l'indagine di mercato ha evidenziato un valore medio di mercato pari a circa € **850,00/mq**.

Per quanto sopra espresso ne deriva che:

p. cantinato: mq 188.80 x € 450,00/mq = € 84.960,00

p. rialzato: mq 188.80 x € 850,00/mq = € 160.480,00

p. primo: mq 188.80 x € 850,00/mq = € 160.480,00

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

€ 84.960,00 + € 160.480,00 + € 160.480,00 = € 405.920,00

Tale valore va decurtato, poiché l'immobile è in atto locato e, quindi, il probabile futuro acquirente non ne avrebbe immediata disponibilità. Si applica, quindi, un



coefficiente riduttivo pari a 0,80.



Da cui

$$€ 405.920,00 \times 0,80 = € 324.736,00$$

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

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

$$€ 324.736,00 \times 0,93 = € 302.004,48$$

che in c.t. diventa **€ 300.000,00**



Tale cifra rappresenta il valore di stima che l'immobile avrebbe nel caso in cui fosse possibile accedere ad una legge di "sanatoria".

Ritenendo di avere compiutamente assolto all'incarico conferitomi dal Giudice Delegato, rimango comunque a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Palermo, 29 Dicembre 2023

IL C.T.U.
(Ing. Francesco Lo Cicero)



Espropriazione immobiliare promossa da "██████████" contro "██████████"
"██████████" (R. Es. 1030/95).

OGGETTO DELLA PERIZIA	Unità edilizia
UBICAZIONE	Palermo, Viale Regione Siciliana civ. 1899, costituita da tre piani, (p. cantinato, p. rialzato, p. primo), oltre annesso terreno pertinenziale di are 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	██████████, coniugi in comunione legale proprietari ciascuno per ½
VALORE DI MERCATO STIMATO	€ 300.000,00
IMMOBILE OCCUPATO	SI
OCCUPANTI	Piano cantinato: ██████████ Piano rialzato e Piano primo: "██████████" "██████████" (██████████)

