

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. ES. : Dott. G. Sidoti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare

(R. Es. 454/06)

IMMOBILE A) scantinato sito in via A. La Marmora, 83, piano S1 di mq
403, annotato al NCEU fg. 31 particelle 355 sub 25 e 358 (graffate cat. C/2)

IMMOBILE B) negozio sito in Palermo via A. La Marmora 83/A e 83/b
piano terra di mq 216, annotato al NCEU fg 31 particella 355 sub 7, cat. C/1

Ill.mo Sig. G. Es. Dott. G. Sidoti della Sezione Esecuzioni immobiliari
del Tribunale Civile di Palermo.

In armonia all'incarico conferitomi dalla S. V. e sulla base degli
accertamenti e dei rilievi effettuati, ho redatto la presente relazione relativa ad
due degli immobili oggetto dell'Esecuzione Immobiliare.

Per comodità di consultazione, ho diviso la presente nei seguenti capitoli:

1) IL MANDATO.....	2
1.1 OPERAZIONI PERITALI PRESSO GLI IMMOBILI IN OGGETTO	5
2) IMMOBILE A - DESCRIZIONE E STATO DEL LOCALE SITO NEL COMUNE DI PALERMO VIA A. LA MARMORA N. 83, POSTO AL PIANO S1	6
2.1 DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA.....	11
3) IMMOBILE B - DESCRIZIONE E STATO DEL LOCALE SITO NEL COMUNE DI PALERMO VIA A. LA MARMORA N. 83/A E 83/B, POSTO AL PIANO TERRA .	15
3.1 DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA	21
4) CONCLUSIONI	24

RELAZIONE DI PERIZIA

1) IL MANDATO

La S. V. in data 04.12.2009 incaricava me Arch. Paolo Lombardo, residente in Palermo, Via Sciuti n. 138, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento inerente l'espropriazione in oggetto, per procedere alla valutazione degli immobili di prop. della soc. esecutata.

Ho provveduto ad reperire documentazione presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Palermo per rilevare i dati relativi agli immobili in oggetto e presso gli Uffici Tecnici di Palermo.

Gli immobili pignorati risultano i seguenti:

"1) scantinato sito in via A. La Marmora, 83, piano S1 di mq 403, annotato al NCEU fg. 31 particelle 355 sub 25 e 358 (graffate cat. C/2)

2) negozio sito in Palermo via A. La Marmora 83/A e 83/b piano terra di mq 216 , annotato al NCEU fg 31 particella 355 sub 7, cat. C/1

3) stabilimento industriale sito in Palermo viale regione Siciliana 4468, piano S1, annotato al NCEU fg 39 particella 1683 sub 1 cat. D/7

4) scantinato sito in Palermo viale regione Siciliana 4468, piano S2, di mq 2050, annotato al NCEU fg 39 particella 1683 sub 2 cat. C/6

5) ufficio sito in Palermo viale regione Siciliana 4468, piano terra, composto da 4 vani, annotato al NCEU fg 39 particella 1683 sub 3 cat. A/10

6) ufficio sito in Palermo viale regione Siciliana 4468, piano terra, composto da 2 vani, annotato al NCEU fg 39 particella 1683 sub 4 cat. A/10

7) ufficio sito in Palermo viale regione Siciliana 4468, piano terra, composto da 3 vani e mezzo, annotato al NCEU fg 39 particella 1683 sub 5 cat. A/10

8) ufficio sito in Palermo viale regione Siciliana 4468, piano terra, composto da 4 vani e mezzo, annotato al NCEU fg 39 particella 1683 sub 6 cat. A/10

9) scantinato sito in Palermo via Generale Arimondi 3 piano S1 di mq 1180 , annotato al NCEU al fg. 33 particella 117 sub 49 cat C/6

10) Appartamento facente parte del corpo di fabbrica denominato “lotto C” sito in Palermo viale Michelangelo n. 2020, indicato al NCEU al fg 38/c particella 4913 sub 2

11) Appartamento facente parte del corpo di fabbrica denominato “lotto C” sito in Palermo viale Michelangelo n. 2020, indicato al NCEU al fg 38/c particella 4913 sub 4”

Saranno quindi catalogati per la CTU nella seguente modalità:

A) scantinato sito in via A. La Marmora, 83, piano S1 di mq 403, annotato al NCEU fg. 31 particelle 355 sub 25 e 358 (graffate cat. C/2)

B) negozio sito in Palermo via A. La Marmora 83/A e 83/b piano terra di mq 216 , annotato al NCEU fg 31 particella 355 sub 7, cat. C/1

C) stabilimento industriale sito in Palermo viale regione Siciliana 4468, piano S1, annotato al NCEU fg 39 particella 1683 sub 1 cat. D/7

D) scantinato sito in Palermo viale regione Siciliana 4468, piano S2, di mq 2050, annotato al NCEU fg 39 particella 1683 sub 2 cat. C/6

E) ufficio sito in Palermo viale regione Siciliana 4468, piano terra, composto da 4 vani, annotato al NCEU fg 39 particella 1683 sub 3 cat. A/10

F) ufficio sito in Palermo viale regione Siciliana 4468, piano terra, composto da 2 vani, annotato al NCEU fg 39 particella 1683 sub 4 cat. A/10

G) ufficio sito in Palermo viale regione Siciliana 4468, piano terra, composto da 3 vani e mezzo, annotato al NCEU fg 39 particella 1683 sub 5 cat. A/10

H) ufficio sito in Palermo viale regione Siciliana 4468, piano terra, composto da 4 vani e mezzo, annotato al NCEU fg 39 particella 1683 sub 6 cat. A/10

I) scantinato sito in Palermo via Generale Arimondi 3 piano S1 di mq 1180 , annotato al NCEU al fg. 33 particella 117 sub 49 cat C/6

L) Appartamento facente parte del corpo di fabbrica denominato “lotto C” sito in Palermo viale Michelangelo n. 2020, indicato al NCEU al fg 38/c particella 4913 sub 2

M) Appartamento facente parte del corpo di fabbrica denominato “lotto C” sito in Palermo viale Michelangelo n. 2020, indicato al NCEU al fg 38/c particella 4913 sub 4

NOTE DEL PERITO

La presente relazione tratta degli immobili ai punti:

A) 1 -scantinato sito in via A. La Marmora, 83, piano S1 di mq 403, annotato al NCEU fg. 31 particelle 355 sub 25 e 358 (graffate cat. C/2)

B) 2- negozio sito in Palermo via A. La Marmora 83/A e 83/b piano terra di mq 216 , annotato al NCEU fg 31 particella 355 sub 7, cat. C/1

Riservandomi di depositare in breve tempo la restante parte della consulenza riguardante gli altri immobili.

Di seguito specifico:

- la relazione notarile non presenta omissioni o discrasie rispetto agli elementi acquisiti.

- non risultano altri comproprietari per quanto riguardo gli immobili in oggetto

- non ci sono carenze riguardo l'atto di avviso ex art. 498 c.p.c. né riguardo l'atto di avviso ex art. 599.

1.1 Operazioni peritali presso gli immobili in oggetto

In data 12.02.2010 effettuai il sopralluogo del locale in Via La Marmora n. 83 a Palermo, dove erano presenti: Il Dott. F n.q di liquidatore dell'A, l'Arch C e l'Ing. D CTP della U e la mia collaboratrice Arch. E. Nel corso dell'accesso ai luoghi ho eseguito il rilievo metrico degli immobili coadiuvato dalla mia collaboratrice che ha inoltre eseguito una dettagliata ripresa fotografica.

Di seguito mi sono recato con gli stessi, eccetto il Dott. F, nei locali siti al piano scantinato al civico 83.

Ho riscontrato che in parte il locale risultava chiuso a box con saracinesca e non è stato possibile accedere all'interno degli stessi.

Successivamente, avendo appurato che i box erano detenuti da terzi senza titolo, e non avendo potuto accedere agli stessi, presentai istanza al G.Es. per la nomina di un Custode.

Fu nominato l'Avv. L che presenziò successivamente al sopralluogo in data 14.01.2011 nei locali di via La Marmora n. 83 piano scantinato. Erano inoltre presenti: la mia collaboratrice Arch. E, il Sig. M, in rappresentanza della Sig.ra N, la Sig.ra O, il Sig. P , il Sig. Q, in rappresentanza del Sig. R, il Sig. S. attuali occupanti l'immobile ad uso garage. In questa sede gli stessi presentano copia del preliminare di compravendita riguardante l'immobile in oggetto.

Erano inoltre presenti: la mia collaboratrice Arch. E, e l'Ing. D CTP della U.

2) IMMOBILE A - DESCRIZIONE E STATO DEL LOCALE SITO NEL COMUNE DI PALERMO VIA A. LA MARMORA N. 83, POSTO AL PIANO S1

L'immobile è costituito da un locale ad uso autorimessa sito nel Comune di Palermo, in via A. La Marmora n. 83, piano scantinato.

Descrizione generale dell'edificio.

L'edificio è di tipo condominiale, di tipologia e con finiture superiori alla media corrente; è composto da nove livelli fuori terra.

Il piano terra è occupato da un locale ad uso negozio, oggetto della presente; la rimanente parte è occupata dal vano scala ed androne condominiale; lo scantinato è occupato dall'immobile ad uso autorimessa, anch'esso oggetto della presente relazione.

Il prospetto dell'edificio presenta un aspetto gradevole nella forma, anche se non di particolare rilevanza architettonica ed è in buono stato.

La zona

L'immobile è situato nelle immediate vicinanze dell'asse viario di via Libertà (zona Statua), in zona semicentrale di pregio densamente urbanizzata, caratterizzata da un preminente sviluppo residenziale, con abitazioni multipiani di tipologia prevalente in linea di tipo medio-alto e signorili.

La zona è altresì interessata dalla presenza di svariate attività commerciali (negozi di vario tipo di ampiezza medio-piccola), nonché di molti uffici e scuole.

Descrizione dell'immobile e stato d'uso.

Il locale oggetto di stima è costituito da un ampio locale pilastrato ed occupa l'intero piano scantinato di un edificio per civile abitazione, avente struttura in calcestruzzo armato (cfr. alleg. fotografico 2.5).

L'immobile è adibito ad uso autorimessa con accesso dalla via A. La Marmora n. 83, a Palermo; ad esso si perviene direttamente dalla pubblica via, tramite rampa carrabile scoperta fornita di cancello carrabile in ferro munito di apertura elettrica.

La rampa è di tipo rettilineo ed è privo di passaggio d'accesso pedonale.

Il locale si estende per complessivi mq. 431,68 lordi; è fornito di un varco carrabile ed un varco pedonale, entrambi afferenti la rampa di accesso; gode di illuminazione naturale, in gran parte proveniente da ampi infissi posti in affaccio sulla rampa, in parte da un lucernario; ha sufficiente livello di ventilazione ed illuminazione naturale.

L'immobile presenta una differente composizione planimetrica rispetto alla planimetria catastale in quanto è stato abusivamente suddiviso in box, in



epoca imprecisata, mediante la messa in opera di tramezzi in muratura e con l'uso, in parte, di saracinesche in lamiera.

Il sottoscritto, a seguito di rilievo dei luoghi, ha redatto un elaborato grafico allegato alla presente (cfr. alleg. 2.6), al fine di rappresentare l'immobile nell'assetto attuale.

L'immobile era originariamente composto da un unico grande locale pilastrato, dotato di un servizio wc con antibagno. La trasformazione attualmente riscontrata è frutto di una operazione edilizia compiuta senza alcuna autorizzazione.

L'acquirente ad asta pubblica deve quindi ripristinare lo stato originario dei luoghi, così come rappresentato nella pianta depositata presso l'ufficio del catasto ed allegata alla presente (cfr. alleg. 2.2). I costi di tali lavori saranno calcolati in apposito paragrafo.

Il locale presenta altezza libera pari a m. 3,60; inoltre, esso è dotato di pilastratura e corsie di manovra ampie e regolari.

Tutte le pareti sono state tinteggiate con pittura muraria (idropittura); pavimenti in battuto di cemento.

Impianti: elettrico ed idrico-sanitario, sotto traccia; acqua municipale.

Il locale è in stato di manutenzione sufficiente e ricade in una zona ad alta difficoltà di parcheggio.

Utilizzo

Il locale è attualmente occupato da terzi senza titolo. Gli stessi hanno prodotto un preliminare di compravendita, nella forma di scrittura privata, tra la soc "A" e loro stessi in data 19.4.2004 (all. -----).

Regolarità urbanistica

L'edificio è stato costruito giusta licenza edilizia n. 720 del 20.8.1968 e successiva variante n. 15 del 10.1.1970, relativamente ai progetti approvati dalla Commissione Edile di Palermo nelle sedute del 6.5.1968 e del 17 aprile 1969. E' stato rilasciato il certificato di agibilità e abitabilità per l'edificio in data 31 marzo 1971, dal Comune di Palermo.

Dall'esame del vigente P.R.G. risulta che l'immobile ricade in zona urbanistica denominata "B2" e non è soggetto a particolari prescrizioni.

L'immobile risulta vincolato a parcheggio ai sensi dell'art.18 della legge 765 del 6 agosto 1967 e dell'art. 40 della L.R. 19 del 31 marzo 1972 con atto di vincolo n. 76784

Dislocazione urbana

L'immobile ricade nel quartiere "Libertà – Statua", zona semicentrale di pregio a sviluppo residenziale e commerciale, ampiamente dotata di attrezzature pubbliche e negozi di prima necessità.

L'intorno dell'immobile è caratterizzato dalla presenza di tipologie abitative costituite prevalentemente da edifici di sette-otto livelli, di qualità medio-alta, aventi distribuzione in pianta simile all'immobile in esame.

Il bene in oggetto prospetta su una strada di medio scorrimento e visibilità, traversa della via Libertà, arteria principale di grande scorrimento.

Dati catastali.

L'immobile risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Palermo, foglio n. 31, part. n. 355 - 358, sub 25, z.c. 3, cat. C/2, cl. 7, cons. 403 mq, r.c. € 1019,85.

Sono allegati alla presente visura e pianta catastale (cfr. allegati 2.1 -2.2).

Titolo di proprietà

L'immobile appartiene per la piena proprietà alla soc. "A", pervenuto per atto di regolarizzazione di società di fatto in società in nome collettivo, stipulato dal Notaio Tommaso Drago di Palermo in data 31 dicembre 1984, trascritto il 30 gennaio 1985 ai nn. 4296/3344.

Confini

Il locale confina con area sottostante via A. La Marmora, propr aliena.

Dati metrici.

Superficie lorda coperta

mq. 431,68

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrà essere venduto, è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico, perché la situazione del mercato è tale che non c'è attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Procederò quindi alla stima del locale col metodo del confronto, esso si esplica in due fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare.

Per l'applicazione del metodo di stima adottato si è fatto riferimento ai seguenti testi:

- F. Tamborrino “*come si calcola il valore originario e attuale degli immobili*”, trattato pratico, Pirola editore;
- F. Romano, “*sintesi operativa di estimo urbano, industriale, locativo e fiscale*”, Maglioli editore;
- Prestinenz-Puglisi, “*guida alla stima delle abitazioni*”, terza edizione, DEI;

Elemento fondamentale per l’elaborazione della stima è costituito dalla consistenza degli immobili.

La consistenza che si considera nelle comuni trattative è riferita, per le abitazioni, alla composizione degli alloggi. Ad evitare un eccesso di approssimazione, la consistenza si determina quindi di norma, ai fini delle stime, in base alla *superficie* dell’immobile.

2.1 DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA

Appetibilità del bene.

Riassumendo le principali caratteristiche peculiari dell’immobile (meglio e diffusamente esposte nel corpo della relazione), avremo:

- Immobile catastato come locale scantinato con vincolo a parcheggio, sito in zona semicentrale di pregio a sviluppo residenziale del comune di Palermo (zona via Libertà - Statua);
- Costruito nel 1971.
- Facente parte di un immobile di qualità medio-alta.
- è ben ripartito in pianta, in quanto è fornito di pilastratura ampiamente disposta e corsie di manovra regolari;
- è sufficientemente ventilato e illuminato;

- è attualmente occupato da terzi senza titolo;
- è in zona ad alta difficoltà di parcheggio;
- dovrà essere riportato alle condizioni originarie per mezzo di lavori di demolizione dei box abusivi.

Per quanto sopra espresso ne consegue che il grado di appetibilità da parte del mercato è medio.

Valori immobiliari di riferimento.

Al fine di attribuire all'immobile il più probabile valore di mercato, si è fatto riferimento agli ultimi dati pubblicati dall'OMI (osservatorio del mercato immobiliare) dell'Agenzia del Territorio per il mercato immobiliare della zona di Palermo. Inoltre il dato è stato ulteriormente raffrontato con i valori di compravendita editi da Tecnocasa (società immobiliare operante sul tutto il territorio nazionale).

Il valore di mercato, per immobili destinati a "posti auto coperti", in condizioni d'uso normali, aventi le stesse caratteristiche di quello in oggetto e situati nella stessa zona è compreso mediamente fra un valore minimo pari a € 1.200,00/mq. ed un valore massimo pari a € 1.700,00/mq.. I valori espressi sono tratti dalla più recente pubblicazione periodica dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliari) per l'Agenzia del territorio; fanno riferimento alla zona semicentrale "Sciuti – Notarbartolo - Villabianca - De Gasperi" (cfr. alleg. 2.4).

In questa sede, considerando lo scopo della stima (vendita ad asta pubblica) e le caratteristiche peculiari dell'immobile, si ritiene congruo assumere un valore prudenziale pari a € 1.200,00/mq..

Calcolo della superficie commerciale (superficie di parcheggio).

Al fine di procedere alla stima dell'immobile, applicando il metodo sintetico per confronto, è necessario computarne la *superficie commerciale*, cioè la superficie normalmente considerata nel mercato immobiliare.

Nella fattispecie, in considerazione che le quotazioni di zona edite dall'O.M.I. fanno riferimento alla superficie di un singolo posto auto coperto, in questa sede, al fine di potere assumere per la presente stima tali valori ufficiali, risulta necessario calcolare la “superficie di parcheggio” del bene, corrispondente alla superficie utile al parcheggio, ovvero la risultante dalla superficie totale sottratta la superficie destinata agli spazi di manovra e servizi. Pertanto si avrà:

$$\begin{aligned} \text{superficie di parcheggio} &= \text{sup. totale} - \text{spazi di manovra ed accessori} = \\ &= \text{mq. } 431,68 - \text{mq. } 145 = \text{tot. mq. } 286,68 \end{aligned}$$

Valore commerciale dell'immobile

Il valore di mercato, per immobili nuovi o di recentissima costruzione, aventi le stesse caratteristiche di quello in oggetto e situati nella stessa zona è, mediamente, di € 1.200,00 – 1.700,00/mq.; in questa sede si assume il valore prudenziale pari a € 1.200,00/mq.

Al fine di individuare il prezzo reale dell'immobile in oggetto, si applicano di seguito i relativi coefficienti di differenziazione, come indicato dalla pratica corrente dell'estimo. Nel caso in esame si rende necessario applicare un solo coefficiente:

$$K8 - \text{lavori manutenz. ordinaria} = 0,98$$

Per calcolare il valore commerciale dell'immobile si applicherà la seguente formula:

Valore commerciale = Quotazione al nuovo $\times K_n \times$ superficie di parcheggio.

Pertanto si avrà:

Valore commerciale = € / m² 1.200,00 \times 0,98 \times m² 286,68 = € 337.135,68

L'intero sviluppo del calcolo è stato esplicitato in apposito elaborato (cfr. alleg. 2.3).

Ai fini della vendita all'asta pubblica si considera, in questa sede, l'eliminazione dell'abuso edilizio mediante: la demolizioni dei locali box e delle partizioni abusive.

Sarà inoltre ripristinata la condizione d'uso normale del locale.

Tale intervento sarà a cura e spese dell'aggiudicatario dell'immobile.

▪ *Calcolo dei costi di dismissione degli abusi edilizi e ripristino dei luoghi.*

In riferimento agli abusi edilizi, di cui si è relazionato in dettaglio nel paragrafo "*descrizione dell'unità immobiliare e stato d'uso*", ai fini della vendita si calcolerà, in questa sede, il costo necessario per la dismissione di tali abusi ed il ripristino dei luoghi originari.

Si elencano, di seguito, le opere edili necessarie al ripristino dell'assetto originario, cioè precedente gli abusi. Tali opere consistono in:

- dismissione e conferimento a discarica degli infissi dei n. 6 locali box (saracinesche);
- demolizione e conferimento a discarica dei tramezzi dei locali box e di tutte le partizioni interne non originarie;

- rifacimento dell'intonaco sulle parti mancanti a causa delle demolizioni, compreso la strato di finitura;
- opere di tinteggiatura e finiture varie.

Tale intervento sarà a cura e spese dell'aggiudicatario dell'immobile.

Riguardo ad i costi dell'intervento, trattandosi di lavori di piccola entità e di semplice realizzazione, è ipotizzabile in questa sede computare un costo forfetario delle opere.

Pertanto, l'insieme delle opere sopra elencate ammontano ad un importo forfetario lordo pari a € 7.000,00.

Si annota che nel calcolo del valore commerciale del bene è stato introdotto il coefficiente K8 che tiene conto inoltre del costo delle opere di manutenzione ordinaria.

▪ Calcolo del valore finale a base d'asta

Nel caso in esame, è oggetto di vendita ad asta pubblica il bene immobiliare per un importo pari valore venale del bene, detratti i costi necessari alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile, ovvero i costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per l'esecuzione delle opere atte a riportare il bene alle condizioni originarie, precedenti l'abuso edilizio.

Pertanto, si avrà:

Prezzo a base d'asta (lotto "A") = valore commerciale – costi abuso edilizio
 $= € 337.135,68 - € 7.000,00 = € 330.135,68$

3) IMMOBILE B - DESCRIZIONE E STATO DEL LOCALE SITO NEL COMUNE DI PALERMO VIA A.

LA MARMORA N. 83/A E 83/B, POSTO AL PIANO TERRA

L'immobile è costituito da un locale terrano, ad uso negozio, sito nel Comune di Palermo, in via A. La Marmora n. 83/a e 83/b, piano terra.

Descrizione generale dell'edificio.

L'edificio è di tipo condominiale, di tipologia comune e con rifiniture superiori alla media corrente; è composto da nove livelli fuori terra.

Il piano terra è occupato dall'immobile oggetto della presente relazione, la rimanente parte è occupata dal vano scala ed androne condominiale.

Il prospetto dell'edificio presenta un aspetto gradevole nella forma, di non particolare rilevanza architettonica; è in buono stato.

Descrizione dell'unità immobiliare e stato d'uso.

Il locale ha due luci/ingressi sulla via A. La Marmora n. 83/a e 83/b, muniti di infissi sia esterni in alluminio anodizzato e vetro in parte apribili, con saracinesca in ferro a maglie.

Sono state riscontrate alcune difformità rispetto la planimetria catastale, in riferimento alla partizione di una parte del locale. Inoltre si è reso necessario riportare correttamente la posizione ed ampiezza di numerosi infissi esterni. Pertanto ho provveduto ad effettuare un rilievo planimetrico ed un nuovo elaborato grafico per documentare lo stato di fatto (cfr. alleg. 3.6).

Le nuove partizioni rientrano fra le opere previste dall'articolo 9 della L.R. 37/85 (opere interne). Trattasi di opere che non necessitano di particolare autorizzazione per essere eseguite ma per le quali è necessario provvedere a comunicazione, allegando una relazione a firma di tecnico abilitato.

La mancata ottemperanza comporta eventualmente l'emissione di una sanzione modesta (pari a circa € 100,00).

L'acquirente ad asta pubblica deve quindi provvedere all'aggiornamento della documentazione grafica dei luoghi, da depositare presso l'ufficio del catasto.

Il locale è composto da: un ampio locale, due wc e una terrazza scoperta; quest'ultima ospita un ampio lucernaio posto a servizio del sottostante locale scantinato (cfr. alleg. fotografico 3.5).

L'immobile in oggetto occupa il piano terra di un edificio con marcato sviluppo longitudinale, avente i fronti corti liberi e i lati lunghi ciechi.

Allo stato attuale l'immobile necessita di normali opere di manutenzione in quanto è rimasto da diverso tempo inutilizzato e sottoposto ad incuria diffusa. In particolare, è necessario provvedere alla sostituzione della pavimentazione, previa verifica della tenuta del sottofondo; bisogna, inoltre provvedere alla fornitura e collocazione dei sanitari per uno dei servizi igienici.

Il locale presenta in massima parte altezza libera pari a m. 3,20.

Impianti: elettrico e idrico sotto traccia.

L'immobile è disposto a nord – est -sud; è discretamente aerato e soleggiato.

Il locale è attualmente interamente sgombero; risulta privo di tutti gli infissi interni; l'infisso esterno che afferisce alla terrazza è in alluminio anodizzato, munito di serranda.

Il locale ha ospitato, per un certo periodo, la sede di una concessionaria di automobili. Si ritiene che esso sia tuttora molto idoneo ad essere usato come negozio.

Utilizzo

Il locale è interamente sgombero e non locato.

Regolarità urbanistica

L'edificio è stato costruito giusta licenza edilizia n. 720 del 20.8.1968 e successiva variante n. 15 del 10.1.1970, relativamente ai progetti approvati dalla Commissione edile di Palermo nelle sedute del 6.5.1968 e del 17 aprile 1969. E' stato rilasciato il certificato di agibilità e abitabilità per l'edificio in data 31 marzo 1971 dal Comune di Palermo.

Dall'esame del vigente P.R.G. risulta che l'immobile ricade in zona urbanistica denominata "B2" e non è soggetto a particolari prescrizioni.

Dislocazione urbana

L'immobile ricade nel quartiere "Libertà – Statua", zona semicentrale di pregio a sviluppo residenziale e commerciale, ampiamente dotata di attrezzature pubbliche e negozi di prima necessità.

L'intorno dell'immobile è caratterizzato dalla presenza di tipologie abitative costituite prevalentemente da edifici di sette-otto livelli, di qualità medio-alta, aventi distribuzione in pianta simile all'immobile in esame.

Il bene in esame prospetta su una strada di medio scorrimento e visibilità, traversa della via Libertà, arteria principale di grande scorrimento.

Dati catastali.

L'immobile risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Palermo, foglio n. 31, part. n. 355, sub 7, z.c. 3, cat. C/1, cl. 6, cons. 216 mq, r.c. € 5.901,24 (cfr. visura alleg. 3.1).

È necessario provvedere all'aggiornamento della pianta catastale (cfr. alleg. 3.2).

Titolo di proprietà

L'immobile appartiene per la piena proprietà alla soc. "A" pervenuto per atto di regolarizzazione di società di fatto in società in nome collettivo stipulato dal Notaio Tommaso Drago di Palermo in data 31 dicembre 1984, trascritto il 30 gennaio 1985 ai nn. 4296/3344.

Confini

Il locale confina con via A. La Marmora, androne condominiale, scivolo di accesso ad immobile stessa propr.

Dati metrici.

- Superficie lorda coperta mq. 221,37
- Superficie terrazza mq. 56,80

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrà essere venduto, è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico, perché la situazione del mercato è tale che non c'è attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Procederò quindi alla stima del locale col metodo del confronto, esso si esplica in due fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare.

Per l'applicazione del metodo di stima adottato si è fatto riferimento ai seguenti testi:

- F. Tamborrino *“come si calcola il valore originario e attuale degli immobili”*, trattato pratico, Pirola editore;
- F. Romano, *“sintesi operativa di estimo urbano, industriale, locativo e fiscale”*, Maglioli editore;
- Prestinenza-Puglisi, *“guida alla stima delle abitazioni”*, terza edizione, DEI;

Elemento fondamentale per l'elaborazione della stima è costituito dalla consistenza degli immobili.

La consistenza che si considera nelle comuni trattative è riferita, per le abitazioni, alla composizione degli alloggi. Ad evitare un eccesso di approssimazione, la consistenza si determina quindi di norma, ai fini delle stime, in base alla *superficie* dell'immobile.

Calcolo della superficie commerciale.

Al fine di procedere alla stima dell'immobile, applicando il metodo sintetico per confronto, è necessario computarne la *superficie commerciale*, cioè la superficie normalmente considerata nel mercato immobiliare.

Per i negozi si computa la sola superficie, prescindendo dall'altezza dei locali, solo se questa è compresa nella misura minima di m. 2,70 fino ad un

max. di m. 4,50. Per altezze superiori si introduce un coefficiente maggiorativo pari a 1,20.

La superficie commerciale comprende, oltre la superficie utile netta (superficie calpestabile), anche l'ingombro dei muri, dei pilastri ed i cavedi. Pertanto, si calcolerà tutta la superficie lorda occupata in pianta dall'immobile, inclusi i muri perimetrali (tompagni) nonché la metà spessore dei muri confinanti con parti comuni o in condivisione con altre unità.

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile è necessario considerare che le pertinenze (balconi, terrazze, cantine, ecc.) hanno valore diverso rispetto ai locali principali. Pertanto, è necessario applicare per essi i coefficienti di differenziazione indicati dall'estimo corrente. Nella fattispecie si ha:

- | | | | | |
|---|------------------------------------|-----------------------|------------|-------------------|
| - | <i>Superficie lorda coperta</i> | | <i>mq.</i> | 221,37 |
| - | <i>Superficie terrazza mq.</i> | $56,80 \times 0,10 =$ | <i>mq.</i> | <u>5,68</u> |
| | <i>Superficie commerciale Tot.</i> | | | <i>mq.</i> 227,05 |

Si annota che per il calcolo della superficie commerciale della terrazza si è fatto uso di un basso coefficiente di ragguaglio, pari al 10%, al fine di tenere conto della penalizzazione dovuta alla presenza dell'ingombrante lucernaio.

3.1 DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA

Appetibilità del bene.

Riassumendo le principali caratteristiche peculiari dell'immobile (meglio e diffusamente esposte nel corpo della relazione), avremo:

- Immobile catastato come locale terrano, sito in zona semicentrale di pregio a sviluppo residenziale del comune di Palermo (zona via Libertà - Statua);

- Costruito nel 1971.

- di qualità medio-alta; necessita di diffuse opere di manutenzione ordinaria ed è in cattive condizioni d'uso;

- è ben ripartito in pianta, è ben ventilato e illuminato;

- è attualmente sgombero e non locato;

Per quanto sopra espresso ne consegue che il grado di appetibilità da parte del mercato è medio.

Valori immobiliari di riferimento.

Al fine di attribuire all'immobile il più probabile valore di mercato, si è fatto riferimento agli ultimi dati pubblicati dall'OMI (osservatorio del mercato immobiliare) dell'Agenzia del Territorio per il mercato immobiliare della zona di Palermo. Inoltre il dato è stato ulteriormente raffrontato con i valori di compravendita editi da Tecnocasa (società immobiliare operante sul tutto il territorio nazionale).

Il valore di mercato, per immobili destinati a "negozi", in condizioni d'uso normali, aventi le stesse caratteristiche di quello in oggetto e situati nella stessa zona è compreso mediamente fra un valore minimo pari a € 2.600,00/mq. ed un valore massimo pari a € 3.600,00/mq.. I valori espressi sono tratti dalla più recente pubblicazione periodica dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliari) per l'Agenzia del territorio; fanno riferimento alla

zona semicentrale “Sciuti – Notarbartolo - Villabianca - De Gasperi” (cfr. alleg. 3.4)..

In questa sede, considerando lo scopo della stima (vendita ad asta pubblica) e le caratteristiche peculiari dell’immobile, si ritiene congruo assumere un valore prudenziale pari a € 2.600,00/mq..

Valore commerciale dell'immobile

Il valore di mercato, per immobili nuovi o di recentissima costruzione, aventi le stesse caratteristiche di quello in oggetto e situati nella stessa zona è, mediamente, di € 2.600,00/mq. (valore prudenziale).

Al fine di individuare il prezzo reale dell’immobile in oggetto, si applicano di seguito i relativi coefficienti di differenziazione, come indicato dalla pratica corrente dell’estimo.

<i>K3 – riscaldamento. / condizionam.: NO =</i>	<i>0,97</i>
<i>K6 – illuminaz /ventilaz: =</i>	<i>1,02</i>
<i>K9 – lavori di manutenz. =</i>	<i>0,90</i>
<i>K13 – sistema di protezione attiva e/o passiva: NO =</i>	<i>0,98</i>

Per calcolare il valore commerciale dell’immobile si applicherà la seguente formula:

Valore commerciale = Quotazione al nuovo x K_n x superficie commerciale

Pertanto si avrà:

Valore commerciale = € /m² 2.600,00 x 0,97 x 0,90 x 0,98 x m² 227,05
 = € 515.151,95

L'intero sviluppo del calcolo è stato esplicitato in apposito elaborato (cfr. alleg. 3.3).

Tale valore commerciale si assumerà quale prezzo a base d'asta.

Prezzo base d'asta = € 515.151,95

4) CONCLUSIONI

LOTTO A

Locale ad uso autorimessa sito nel Comune di Palermo, in via A. La Marmora n. 83, piano scantinato; composto da un ampio locale pilastrato in parte abusivamente chiuso a box, dotato di un wc di servizio con antibagno. Deve essere dismessa la tramezzatura abusiva e riportato nella consistenza originaria; i costi di dismissione delle opere abusive sono stati detratti dal valore del bene; esteso complessivamente mq. 431,68 di superficie lorda coperta; risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Palermo, foglio n. 31, part. n. 355 - 358, sub 25, z.c. 3, cat. C/2, cl. 7, cons. mq. 403,00; r.c. € 1.019,85. Confina con area sottostante via A. La Marmora, propr aliena.

L'immobile è occupato da terzi senza titolo.

Il prezzo base d'asta è pari a € 337.135,68

LOTTO B

Locale terrano, ad uso negozio, sito nel Comune di Palermo, in via A. La Marmora n. 83/a e 83/b, piano terra; composto da un ampio vano, una stanza, due wc servizio, una terrazza; esteso complessivamente, mq. 221,37 di superficie lorda coperta; dotato di terrazza pari a mq. 56,80; risulta iscritto al N.C.E.U. del Comune di Palermo, foglio n. 31, part. n. 355, sub 7, z.c. 3, cat.

C/1, cl. 6, cons. 216 mq, r.c. € 5.901,24; confina con via A. La Marmora, androne condominiale, scivolo di accesso ad immobile stessa propr.

L'immobile è sgombero e non locato.

Il Prezzo base d'asta è pari a € 515.151,95

Ritenendo di avere espletato completamente il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, ringraziando la S. V. della fiducia accordatami, e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente gli allegati relativi all'immobile esaminato:

1 – stralcio verbale di sopralluogo;

2 -immobile sito in via la Marmora n. 83 (autorimessa)

2.1 - visura catastale;

2.2 – pianta catastale;

2.3 – scheda di valutazione;

2.4 – valori OMI;

2.5 – riprese fotografiche;

2.6 – pianta dello stato attuale;

3 -immobile sito in via la Marmora n. 83/a e 83/b (negozio)

3.1 - visura catastale;

3.2 – pianta catastale;

3.3 – scheda di valutazione;

3.4 – valori OMI;

3.5 – riprese fotografiche;

3.6 - pianta dello stato attuale;

4 - ricevute trasmissioni relazione di perizia alle parti

5 – lista identità

Palermo lì, 01 ottobre 2011

Il C. T. U.

Arch. Paolo Lombardo

