

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.Es. n. 390/83 + 546/85 + 642/85 + 66/89

PROMOSSA DA



PROMOSSA DA

BANCO di SICILIA sez. CREDITO FONDIARIO

(rappresentato dall'Avv. Francesco PUNZO)

CONTRO

DEBITORI "A", "B", "C", "D"¹

Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione

Immobiliare R.Es. n. 390/83 + 546/85 + 642/85 + 66/89



LOTTO "Y"

"Piena proprietà di un locale Box sito in Palermo, con accesso da Via Ausonia n. 50, piano cantinato int. 19 - 20 - 21, distinto al N.C.E.U. al Foglio 30 p.lla 1724 sub 19, 20 e 21"

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Liotta Vincenzo



C.T.U.: Dott. Ing. Salvatore Agrusa

¹ Il nominativo degli esecutati è stato omesso ed inserito in una busta come quanto disposto dal

SOMMARIO**Risultati degli accertamenti**

1. Dati catastali aggiornati	1
2. Descrizione ed identificazione del bene	3
3. Conformità in materia urbanistica	5
4. Determinazione del valore di mercato del bene	7
5. Conclusioni	9

Allegati

- A.01 Visura e planimetria catastale;
- A.02 Assi Viari e foto aerea;
- A.03 Planimetria dello stato di fatto;
- A.04 Documentazione fotografica;
- A.05 Certificato di agibilità/abitabilità;
- A.06 Osservatorio valori immobiliari.

Circa i quesiti posti, il C.T.U. è nelle condizioni di riferire e sottoporre alla cortese attenzione del Sig. Giudice quanto segue:

1. DATI CATASTALI AGGIORNATI

Dopo le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, si riporta l'identificazione catastale dell'immobile oggetto del pignoramento.

Unità immobiliare. Dati identificativi (V. allegato n. 1):

(Box) Comune censuario: Palermo

- Ubicazione: Via Ausonia n. 50 piano S1 – int. 19;
- Foglio: 30;

- Particella: 1724;

- sub. 19;

- Zona Cens.: 4;

- Categoria: C/6 (Box o posti auto pertinenziali)

- Classe: 8;

- Consistenza: 19 m²;

- Rendita: € 40,23;

Intestatari:

- **Debitore "A" – Proprietà 1000/1000.**

Unità immobiliare. Dati identificativi (V. allegato n. 1):

(Box) Comune censuario: Palermo

1. Ubicazione: Via Ausonia n. 50 piano S1 – int. 20;

2. Foglio: 30;

3. Particella: 1724;

4. sub. 20;

5. Zona Cens.: 4;

6. Categoria: C/6 (Box o posti auto pertinenziali)

7. Classe: 8;

8. Consistenza: 21 m²;

9. Rendita: € 44,47;

Intestatari:

- **Debitore "A" – Proprietà 1000/1000.**

Unità immobiliare. Dati identificativi (V. allegato n. 1):

(Box) Comune censuario: Palermo

- Ubicazione: Via Ausonia n. 50 piano S1 – int. 21;

- Foglio: 30;
- Particella: 1724;
- sub. 21;
- Zona Cens.: 4;
- Categoria: C/6 (*Box o posti auto pertinenziali*)
- Classe: 8;
- Consistenza: 19 m²;
- Rendita: € 40,23;

Intestatari:

- **Debitore "A" – Proprietà 1000/1000.**

2. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nella zona centrale di Palermo, più precisamente nella VI circoscrizione, in via Ausonia al numero civico n. 50, nel quartiere "Resuttana - San Lorenzo". (V. allegato n. 2)

Il quartiere sorge nella parte nord – ovest della città di Palermo, il periodo di maggior splendore del quartiere risale intorno al XVIII secolo, quando divenne quartiere residenziale di diverse famiglie nobili, dove furono costruite ville e giardini che abbellirono la zona, facendola diventare una delle più belle di tutta Palermo.

Nel corso del Settecento, un antico baglio divenne proprietà dei principi di Valguarnera di Niscemi, che, attraverso diverse ristrutturazioni divenne l'attuale Villa Niscemi, attuale sede di rappresentanza del Comune di Palermo. Alla fine del Settecento il re Ferdinando III di

Borbone, si trasferì a Palermo, dove ricevette in donazione una vasta area di boschi e giardini dove creò il Parco della Favorita, dove attualmente sorge la Palazzina Cinese, edificio storico in stile “orientaleggiante”. (V. allegato n. 2)

La zona è caratterizzata da agglomerati edilizi multipiano, con un’ottima presenza di scuole ed edifici di interesse pubblico e commerciale.

L’immobile, ha una **superficie commerciale di circa mq 60,50**, calcolata sulla base delle indicazioni della UNI 10750.

Entrando dal civico 50 di via Ausonia, percorrendo la discenderia sulla sinistra, si accede alla corsia interna del piano cantinato del fabbricato prospiciente via Val di Mazzara. Il box oggetto della presente, partendo dal primo e proseguendo in senso orario, risulta il diciannovesimo.

Il box, risulta accorpato ai limitrofi box int. 20 e 21, ha una forma pressoché rettangolare, dove in fondo a destra è stato realizzato un soppalco in latero cemento con elementi portanti in acciaio, dotato di illuminazione naturale e presenta un’altezza di circa 3,80 metri. (V. allegato n. 3)

Si può asserire che, l’edificio nel complesso così come l’immobile oggetto della presente, risulta in buone condizioni di manutenzione e conservazione. (V. allegato n. 4)

Di seguito si articolano le caratteristiche tecniche ed impiantistiche dell’immobile:

Rivestimenti esterni: i prospetti sono trattati con intonaco tipo Li Vi-

gni; (V. allegato n. 4)

Rivestimenti interni: le pareti risultano intonacate (V. allegato n. 4)

Pavimentazioni: l'immobile è pavimentato in battuto di cemento; (V. allegato n. 4)

Impianti: l'impianto elettrico non è rispondente alla normativa vigente.

Inoltre risulta installato l'impianto idrico.

Pertinenze: //.

Stato di possesso: L'immobile risulta in uso ai Debitori.

3. CONFORMITA' IN MATERIA URBANISTICA

Dai documenti estrapolati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, risulta che, per l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto della presente, la Commissione Edilizia in data 10.04.1964 ha espresso parere favorevole al progetto, per la costruzione di un edificio composto da un piano seminterrato e dieci elevazioni fuori terra, successivamente in data 03.08.1964 con licenza edile n. 1071 sono stati autorizzati i lavori del suddetto progetto.

Successivamente la Commissione Edile con licenza n.263 del 18.03.1966, ha espresso parere favorevole alla variante del superiore progetto del 16.02.1966.

Con lettera del 30.05.1966 n°3643/12 e del 07.10.1966 n° 6891/12 sono stati trasmessi all'Ufficio di Igiene i rapporti coi quali si esprimeva parere favorevole per il rilascio del certificato di abitabilità e di agibilità del fabbricato, rilasciato in data 11.11.1966 con prot. n. 13690. Nello stesso si legge che sono stati dichiarati agibili, "...al pia-

no cantinato una corsia di percorrimiento con ubicati ventitré ambienti...”

(V. Allegato n. 5)

Sulla scorta del sopralluogo effettuato e dal confronto con la planimetria catastale, sono state rilevate alcune difformità planimetriche, consistenti: **nell'accorpamento di tre unità immobiliari, realizzazione una solamente.**

Tali opere rientrano tra quelle classificabili come opere interne in quanto: “...l'accorpamento di una o più unità immobiliari contigue o l'ampliamento di una unità per effetto dell'accorpamento di uno o più vani appartamenti all'unità limitrofa, poiché di fatto si ottiene una diminuzione del numero delle stesse unità immobiliari...” comporta una semplice comunicazione di opere interne ai sensi dell'art. 9 della Legge Regionale n. 37/1985, previo versamento dei diritti fissi presso la tesoreria del Comune, ma essendo le opere già state realizzate si deve utilizzare la verifica di doppia conformità urbanistica, consistente nella richiesta di sanatoria ai sensi dell' art. 13 L.47/85.

Oltre al versamento sopra riportato, per l'immobile oggetto della presente dovrà essere presentato all'Ufficio dell'Agenzia del Territorio del Comune di Palermo la nuova planimetria catastale sopprimendo i superiori sub. 19, 20 e 21, oltre ad una relazione tecnica asseverata a firma di un tecnico abilitato all'esercizio professionale.

Per le attività di accatastamento e per il completamento della pratica sotto il profilo urbanistico e per l'onorario dovuto al tecnico incaricato, si ritiene quantificare l'importo, da detrarre al valore complessivo del bene, in € 8.000,00. (Valore A)

4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al **1° semestre 2012**.

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio, in collabora-

zione con la FIAP e la FIMAA. Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali.

I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo sul sito dell'Agenzia del Territorio ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia *per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.*

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa a **Box.**

Utilizzando **tale tipologia con stato di conservazione normale** si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di **€ 1.700,00/mq** ad un massimo di **€ 2.350,00/mq** (V. allegato n. 6).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle dimensioni, dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di stima, delle rifiniture interne, delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq. relative ad immobili consimili a quello in esame, si ritiene equo fissare il prezzo unitario in **€ 1.800,00/mq.**

Superficie commerciale lorda di mq 60,50.

Prezzo unitario = € 1.800,00/mq.

Si ottiene : mq 60,50 x € 1.800,00/mq. = € 108.900,00 (Valore B)

Il valore di mercato dell'immobile, considerando gli oneri gravanti l'accatastamento e per il completamento della pratica sotto il profilo urbanistico resta così determinato:

Valore B - Valore A

€ 108.900,00 - € 8.000,00 = € 100.900,00 $\cong$ in c.t. € 100.000,00
(leggasi euro centomila/00)

5. CONCLUSIONI

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

IMMOBILE	CONSISTENZA	VALORE
	sup. comm. lorda	STIMATO
Piena proprietà di un locale Box sito in		
Palermo, con accesso da Via Ausonia n.		
50, piano cantinato int. 19 - 20 - 21,	Mq 60,50	€ 100.000,00
distinto al N.C.E.U. al Foglio 30 p.lla		
1724 sub 19, 20 e 21		

Certo di aver adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente ringraziando il Sig. Giudice dell'Esecuzioni per la fiducia accordatagli.

Monreale, li 15 Maggio 2013

Il C.T.U.

Dott. Ing. Salvatore Agrusa