

Dot. Ing. ANGELO MORELLO
Viale Campania, 3
90144 PALERMO



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza tecnica per l'espropriazione immobiliare
promossa da [redacted] contro [redacted]

Illmo Signor Giudice della Esecuzione Immobiliare del
Tribunale di Palermo,

con provvedimento del 5 luglio 1991 la S.V. Illma
disponeva la mia nomina a Consulente Tecnico per la descrizione
la valutazione dei seguenti beni immobili di proprietà di [redacted]
[redacted] pignorati in favore di [redacted]

- 1) Appartamento in Terrasini, via Libertà n. 76, secondo piano,
int. 6 di fronte salendo, di metri quadrati 85 circa
- 2) 1/6 indiviso del vano cantinato adibito a garage in Terrasini
con ingresso in via Leonardo da Vinci n. 71, composto da un solo
ambiente esteso complessivamente mq. 160.
- 3) 1/6 indiviso del terrazzo di copertura dell'edificio in
Terrasini in cui è compreso l'appartamento sopra descritto con
ingresso in via Libertà n. 76, di mq. 145.

Prestato il giuramento ed assunto l'incarico all'udienza
del 17 ottobre 1991, dopo un'attenta disamina degli atti allegati al
fascicolo di procedura e dopo avere effettuato verifiche e controlli
presso il Comune di Terrasini e I.U.T.E. di Palermo, ho fissato la
data del sopralluogo per il giorno 12 novembre 1991 alle ore
11.00, informandone preventivamente le parti.

Deposito
il 11.11.1991
Il Consulente
[Signature]

ASPI
SISTEMI

Nel giorno stabilito, per il sig. [REDACTED] era presente la moglie sig.ra [REDACTED] e pertanto in sua presenza non potuto procedere con le operazioni di sopralluogo, rilevando la consistenza dei sopradescritti immobili e provvedendo infine a stilare l'allegato verbale di visita.

Premesso quanto sopra, la presente relazione è stata divisa in tre parti, la prima descrittiva degli immobili, la seconda di valutazione, la terza di attribuzione del prezzo base d'asta.

DESCRIZIONE - Gli immobili in esame sono compresi in un edificio a 3 elevazioni: fuori terra ed una seminterrata, situato in Terrasini fra le vie Leonardo da Vinci, Trieste e Libertà, con accesso dal numero civico 76 di quest'ultima via. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato, muratura di tamponamento di mattoni, solai di tipo misto. Le pareti sono a intonaco del tipo graffiato; gli infissi sono in legno tamburato. Lo stato di manutenzione generale dell'edificio è normale, con presenza di umidità sui cornicioni.

L'edificio è privo di impianto di riscaldamento, di ascensore e di autoclave. Il rifornimento idrico dei singoli appartamenti è garantito da serbatoi di riserva in eternit posti sulla terrazza di copertura.

All'U.T.E. l'edificio risulta censito alle partite nn. 3142 e 3331, part. 773 del fg. 10 del Comune di Terrasini, in testa a

[REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED], proprietari ognuno per un sesto, e [REDACTED] ved. [REDACTED] usufruttuaria per un terzo.

l'impianto meccanografico del 30.05.1991. I certificati catastali esistenti nel fascicolo relativi alla precedente configurazione dell'immobile sopra descritto, riportano l'antica ubicazione, Via 25 Ottobre e Via Pecorella, variata e sostituita con successive delibere del Comune di Terrasini, rispettivamente con Via Libertà e Via Leonardo da Vinci. Sono allegati alla consulenza i certificati catastali relativi alla nuova configurazione.

Nel programma di fabbricazione del Comune di Terrasini, l'area occupata dall'edificio ricade in zona B1, definita "residenziale di completamento e ristrutturazione", con altezza massima consentita di ml. 11.00 e densità edilizia 5 mc/mq.

Unità 1) - L'appartamento, abitato dal sig. [REDACTED] con la famiglia, è situato al secondo piano, int. 6, di fronte salendo, e confina a Ovest con via Leonardo da Vinci, a Nord con via Trieste, a Est col vano scala condominiale, e Sud con proprietà [REDACTED].

Al N.C.E.U. è identificato con il sub. 9 del fg. 10, part. 773, della partita 3331, categoria cat. A/4, classe 3, vani 5.0, rendita catastale € 510.

L'unità è composta da tre stanze, cucina, W.C., bagno, ripostiglio e corridoio di disimpegno, per complessivi mq. 73, più due balconi per complessivi mq. 12. L'altezza utile è ml. 2.90.

I pavimenti sono a piastrelle di marmo o graniglia di marmo, le pareti sono tinteggiate, i servizi sono a piastrelle di ceramica con sanitari in vitreous china, gli infissi sono in legno tamburato.

Lo stato di manutenzione è sufficiente.

Da accertamenti effettuati presso gli Uffici tecnici del comune di Terrasini risulta che gli appartamenti al secondo piano sono stati costruiti senza concessione edilizia e che per essi non è stata successivamente presentata domanda di sanatoria. La difformità con la concessione rilasciata dal Comune è dovuta alla massima cubatura edificabile consentita nella zona B1 per il lotto considerato, pari a mc. 1000, che non è raggiunta dal fabbricato per le prime due elevazioni, ma che sarebbe stata superata con la terza elevazione (secondo piano). Poiché l'art. 17, comma quinto, della L. 47/85 prevede la possibilità per l'aggiudicatario da atti derivanti da procedure esecutive immobiliari di presentare la domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria, subordinata al pagamento di un'oblazione che l'art. 13 della medesima legge stabilisce in misura doppia rispetto a quella fissata dall'art. 34 e tabella allegata, la valutazione dell'appartamento sarà ridotta del costo previsto per il rilascio della concessione in sanatoria.

Unità 2) Il locale scantinato, con accesso da via Leonardo da Vinci n. 71 e dalla scala condominiale, occupa buona parte della superficie dell'immobile (si veda la planimetria allegata) ed è composto da un ampio vano adibito a garage di mq. 74 nella parte sottostante l'unità a), da sei piccoli locali adibiti a ripostiglio-cantina e un vano sottoscala per la restante parte di mq. 54. L'altezza utile è ml. 2,10.

Al N.C.E.U. è identificato con il sub. 11 del fg. 10, part. 773 della partita 3142, categoria cat. C/6, classe 4, consistenza mq. 123,

Fondità catastale E. 467

Il pavimento è in cemento, le pareti di mattoni sono intonacate e lasciate al grezzo, gli infissi metallici.

Unità 3) - Il terrazzo di copertura, con accesso dalla scala condominiale dell'immobile, ne occupa l'intera superficie ed è composto da un'area piana a forma di elle su cui emergono la torretta del corpo scala e quella del pozzo luce.

Al N.C.E.U. è identificato con il sub 10 del fg 10, part. 773 della partita 3331, consistenza mq. 145.

Il pavimento è in graniglia di cemento, i muretti parapetto sono intonacati. Sul lato Sud sono posti i serbatoi idrici e le antenne televisive. Non si notano lesioni, né irregolarità del pavimento.

VALUTAZIONE - Trattandosi di immobili facilmente commerciabili per la considerevole richiesta di appartamenti a Terrasini, pur ricordando le incombenze necessarie per la messa in regola dell'abitazione al secondo piano, si adottano per la valutazione del seminterrato e dell'appartamento i metodi di stima più comunemente usati in questi casi: la capitalizzazione dei redditi effettivi o presunti, il valore commerciale e il costo di costruzione. Quest'ultimo metodo sarà applicato, relativamente alla quota inerente il costo dell'area, anche per la valutazione della terrazza di copertura, per quanto il regolamento vigente a Terrasini non consente ulteriori sopraelevazioni e rende pertanto assai modesto il valore dell'area sovrastante l'edificio.

Per il primo metodo, quello della capitalizzazione del reddito, si ritiene opportuno valutare l'appartamento in base



ASTE
GIUDIZIARIE

all'equo canone. Va osservato che nel calcolo dell'equo canone, la superficie convenzionale dell'unità sarà incrementata delle quote corrispondenti al posto macchina e alla cantina ricavata nel vano garage. In base al reddito catastale aggiornato rivalutato sarà stimato il solo locale seminterrato.

Per il secondo metodo si tratterà di applicare alla superficie degli immobili il prezzo a metro quadrato ricavato per sintesi comparativa dei prezzi correnti del mercato edilizio relativi all'ubicazione e alla tipologia delle unità.

Per il terzo metodo si tratta di ricavare separatamente la quota relativa alle singole unità del costo dell'area su cui sorge l'intero edificio e il costo dei materiali in opera.

Poiché la stima commerciale fornisce i valori più attendibili, il prezzo base d'asta di seminterrato e appartamento verrà ricavato facendo la media tra i valori stimati col primo e terzo metodo e, successivamente, mediando il valore così trovato con quello ricavato col secondo metodo. Cioè, come sarà più chiaro in seguito:

$$\text{Prezzo base d'asta} = 0.25 a) + 0.50 b) + 0.25 c)$$

a) Stima a reddito

In applicazione alla legge sull'equo canone saranno considerate le seguenti caratteristiche dell'appartamento: categoria catastale A/4, ubicazione centro, piano ultimo, anno di costruzione 1974 (in base ai dati ricavabili dalla divisione del 25/5/1975, notaio Orlando in Cini, trascritta al 25/5/1975 al n. 15768/74, secondo i quali il nuovo edificio, non ancora rifinito, ma

completo nelle sue parti strutturali, viene dichiarato all'UTE in data 06/12/1974), comune con popolazione fino a 10.000 abitanti, stato di manutenzione normale, costo base convenzionale a metro quadrato £. 225.000, superficie convenzionale mq. 92,6 (66x1,1 + 12x0,25 + 8x0,25 + 75x0,20).

Coeff. di detrazione tipologia, 0,8; demografia, 0,8; vetusta, 0,88.

Coeff. di rivalutazione ISTAT dal 6/1978 al 10/1991: 258,2 %

Poiché il valore locativo rivalutato non è altro che la capitalizzazione del reddito lordo, si ottiene il primo valore a reddito:

Unità 1) £. 42.000.000

Per il reddito catastale si tratta di moltiplicare la rendita aggiornata (G.U.R.I. 30/09/1991) per la consistenza dell'unità e per il coefficiente di rivalutazione 100.

Unità 2) £. 1.400 x mq. 123 x 100 = £. 17.220.000

b) Stima commerciale

Unità 1) - mq. 77 x £./mq. 900.000 = £. 69.300.000

Unità 2) - mq. 123 x £./mq. 500.000 = £. 61.500.000

c) Stima a costo di costruzione

Per la quota relativa al costo dell'area su cui sorge l'immobile, poiché la volumetria complessiva è non inferiore a quella edificabile consentita, si tratta di moltiplicare il valore presunto dell'area fabbricabile al centro di Terrasini (in mancanza di effettivi spazi edificabili di tale tipo, rivalutando i prezzi relativi agli anni passati), per l'aliquota millesimale di comproprietà spettante alle unità in questione.

costo area:

$$\text{Unità 1)} \quad \text{£ } 136.000.000 \times 0,153 = \text{£ } 20.808.000$$

$$\text{Unità 2)} \quad \text{£ } 136.000.000 \times 0,201 = \text{£ } 27.336.000$$

$$\text{Unità 3)} \quad \text{£ } 136.000.000 \times 0,100 = \text{£ } 13.600.000$$

Per tenere conto della ineditabilità dell'area
corrispondente la terrazza si è scelto un coefficiente di riduzione per il
valore dell'unità 3) pari al 10%.

Relativamente al valore residuo di costruzione, si
considera il prodotto tra la cubatura vuota per pieno delle unità 1)
e 2) e il costo di costruzione, corretto in base alle qualità
costruttive ed ai servizi di cui è dotato l'immobile.

Costo residuo di costruzione (costr. in economia):

$$\text{Unità 1)} \quad \text{£ } / \text{mc } 200.000 \times \text{mc } 233,6 = \text{£ } 46.720.000$$

$$\text{Unità 2)} \quad \text{£ } / \text{mc } 100.000 \times \text{mc } 307,2 = \text{£ } 30.720.000$$

Pertanto i valori stimati con tale metodo sono:

$$\text{Unità 1)} \quad \text{£ } 20.808.000 + \text{£ } 46.720.000 = \text{£ } 67.528.000$$

$$\text{Unità 2)} \quad \text{£ } 27.336.000 + \text{£ } 30.720.000 = \text{£ } 58.056.000$$

$$\text{Unità 3)} \quad \text{£ } 13.600.000$$

d) Stima delle spese di oblazione ed oneri di urbanizzazione
per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria
relativa all'unità 1).

Le opere considerate possono essere assimilate alla
tipologia 1 prevista dalla tabella allegata alla L. 47/85 per il calcolo
dell'oblazione dovuta. Pertanto, per il periodo 29/1967-29/1/1977
si ha una misura pari a £/mq. 25.000. Da cui:

$$\text{mq } 80 \times \text{£ } / \text{mq } 25.000 \times 2 = \text{£ } 4.000.000$$



Per gli oneri di urbanizzazione e le ulteriori spese necessarie ad ottenere il certificato di abitabilità si ipotizza una spesa nella misura del 50 per cento dell'oblazione dovuta. La cui:

$$£. 4.000.000 \times 0,5 = £. 2.000.000$$

La spesa totale prevista è £. 6.000.000

I valori stimati per le tre unità sono:

$$\text{UNITÀ 1)}: (1/4 a) + (1/2 b) + (1/4 c) - d) = £. 55.032.000$$

$$\text{UNITÀ 2)}: (1/4 a) + (1/2 b) + (1/4 c) = £. 50.819.000$$

$$\text{UNITÀ 3)}: c) = £. 13.600.000$$

PREZZO BASE D'ASTA

Si attribuisce il valore definitivo ricavato ripostando in cifra tonda i prezzi stimati, dividendo per sei il totale relativo alle unità 2) e 3) poiché, come previsto dal quesito posto, la stima riguarda soltanto il valore di un sesto di tali immobili.

Non si ritiene necessaria applicare una riduzione per tale motivo, perché un eventuale acquirente potrebbe fruire delle frazioni indivise delle due unità, secondo la loro attuale destinazione, senza alcun inconveniente e limitazione.

1) Appartamento in Terrasini, via Libertà n. 76, secondo piano, int. 6 di fronte salendo, di metri quadrati 73 + 12 (balconi) circa, composto di tre vani ed accessori, confinante con via Leonardo da Vinci, via Trieste, area condominiale e proprietà [redacted].
Identificato al N.C.E.U. con la particella 773/9 del fg. 19 del comune di Terrasini, partita 3331

PREZZO A BASE D'ASTA

£. 56.000.000

Leggansi lire cinquantasei milioni.

2) 1/6 indiviso del vano cantinato adibito a garage in Terrasini con ingresso in via Leonardo da Vinci n. 71, composto da un vano garage e accessori per complessivi mq. 128, confinante con via Leonardo da Vinci, via Trieste, vano scala e proprietà all'enea identificato al N.C.E.U. con la particella 773/11 del fg. 10 del comune di Terrasini, partita 3142.

PREZZO A BASE D'ASTA £. 8.500.000

Leggansi lire otto milioni cinquecentomila.

3) 1/6 indiviso del terrazzo di copertura dell'edificio in Terrasini in cui è compreso l'appartamento sopra descritto con ingresso in via Libertà n. 76 e accesso dal vano scala condominiale di mq. 145. Identificato al N.C.E.U. con la particella 773/10 del fg. 10 del comune di Terrasini, partita 3331.

PREZZO A BASE D'ASTA £. 2.300.000

Leggansi lire due milioni trecentomila.

Tanto mi onoro rassegnare alla S.V.M. ma ad espletamento dell'incarico affidatomi.

Si allegano: n. 2 certificati catastali;

n. 1 estratto dal Progr. di Fabbricazione di Terrasini

n. 3 planimetrie stato attuale;

n. 1 verbale di visita.

Palermo, 6.12.1991

