

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INERENTE LA STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL COMPLESSO INDUSTRIALE INTERESSATO DALLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DALLA ██████████ - PROC. ES. 495/96 - CUSTODE E DELEGATO NOTAIO G. FURITANO D.N. 57/03

LOTTO N.4

PORZIONE DI CAPANNONE SITA IN PALERMO VIA MESSINA MARINE NN. 391, 391/A E 391/B CENSITA AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI PALERMO AL FOGLIO 77 PARTICELLA 160 SUB 5 E IMMOBILI ACCESSORI IDENTIFICATI

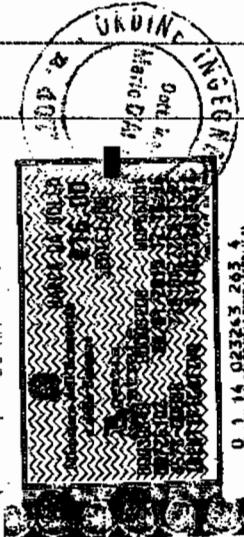
CATASTALMENTE DAI SUB 2, 11, 13, 14 E 15

La presente relazione di consulenza, che si suddivide nei seguenti capitoli, è da leggere unitamente al fascicolo introduttivo di cui costituisce parte integrante:

1. TITOLARITÀ
2. DATI CATASTALI
3. CONFINI
4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
5. REGOLARITÀ EDILIZIA
6. VALUTAZIONE DEL BENE
7. SCHEDA RIASSUNTIVA

1. Titolarità dei beni

Dall'esame dei documenti agli atti circa la titolarità dei beni immobili risulta quanto segue:



▪ Con atto di compravendita del 07/10/1997 (v. alligato n. 1) in Notar Tommaso Drago (Repertorio n. 148487, n. di Raccolta non presente), da potere di "A", la società [REDACTED] con sede in Palermo (PA), Via Ugo La Malfa n. 30, [REDACTED] diveniva proprietaria dell'immobile, sito in Palermo in Via Messina Marine n. 391 (P. T) distinto al Foglio 77 del N.C.E.U. del Comune di Palermo con la particella 160 sub 5.

Con successivo atto di compravendita del 25/01/2001 (v. alligato n. 2) in Notar Tommaso Drago (Repertorio n. 172441, n. di Raccolta non presente), da potere della società [REDACTED] con sede in Palermo (PA), Via Ugo La Malfa n. 30, [REDACTED] la società [REDACTED] diveniva proprietaria dell'immobile, sito in Palermo in Via Messina Marine n. 391 (P. T) distinto al Foglio 77 del N.C.E.U. del Comune di Palermo con la particella 160 sub 5.

▪ Con atto di compravendita del 26/11/1997 (v. alligato n. 3) in Notar Tommaso Drago (Repertorio n. 144969, n. di Raccolta non presente), da potere di "A", la società [REDACTED] con sede in Palermo (PA), Via Ugo La Malfa n. 30, [REDACTED] diveniva proprietaria degli immobili, siti in Palermo in Via Messina Marine n. 391 (P. T e S.I.) distinti al Foglio 77 del N.C.E.U. del Comune di Palermo con la particella 160 sub 11 - 12 - 13 - 14 e 15.

Gli immobili risultano venduti "con tutte le accessioni, pertinenze, con la comproprietà della corte comune (identificata in catasto al foglio 77, mappale 160, sub 7), servitù attive e passive legalmente costituite e

trascritte, o nascenti dallo stato dei luoghi o per destinazione del padre di famiglia, tutto incluso e nulla escluso.”

2. Dati Catastali

Lo scrivente c.t.u., dopo aver effettuato apposite visure presso l’Agenzia delle Entrate, ha individuato gli identificativi catastali del compendio immobiliare, interessato dalla procedura esecutiva di cui in epigrafe, ricadente nel Comune di Palermo (v. visure catastali in all. n. 4 e planimetrie catastali in allegato n. 5).

a) Gli immobili in testa alla ditta [REDACTED] con sede in Palermo, [REDACTED] avente diritto di proprietà per 1/1, sono censiti al N.C.E.U. del Comune Censuario Palermo (PA) con i seguenti identificativi catastali:

- Foglio 77 , Particella 160, sub 5, Zona Cens. 2, Categoria D/8, , rendita Euro 12.343,32

b) Gli immobili in testa alla [REDACTED] con sede in Palermo, [REDACTED] avente diritto di proprietà per 1/1, sono censiti al N.C.E.U. del Comune Censuario Palermo (PA) con i seguenti identificativi catastali:

- Foglio 77 , Particella 160, sub 2, Zona Cens. 2, Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 2,5 vani, rendita Euro 142,03 (v. all. 4a e 5a)

c) Gli immobili in testa alla ditta [REDACTED] con sede in Palermo, [REDACTED] avente diritto di proprietà per 1000/1000, sono censiti al N.C.E.U. del Comune Censuario Palermo (PA) con i seguenti identificativi catastali:

- Foglio 77 , Particella 160, sub 12, Zona Cens. 2, Categoria A/10,

Classe 3, Consistenza 2,5 vani, rendita Euro 471,27 (v. all. 4b e 5b)

▪ Foglio 77, Particella 160, sub 13, Zona Cens. 2, Categoria C/2, Classe

8, Consistenza 39 mq, rendita Euro 68,48. (v. all. 4c e 5c)

▪ Foglio 77, Particella 160, sub 14, Zona Cens. 2, Categoria C/2, Classe

7, Consistenza 53 mq, rendita Euro 79,38. (v. all. 4d e 5d)

▪ Foglio 77, Particella 160, sub 15, Zona Cens. 2, Categoria C/2, Classe

8, Consistenza 50 mq, rendita Euro 87,80 (v. all. 4e e 5e).

Il quadro generale delle categorie, predisposto dalla Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali, ha il precipuo compito di qualificazione onde avere uniforme denominazione in tutte le zone censuarie. Ogni unità immobiliare urbana di ciascuna zona censuaria viene distinta secondo le caratteristiche intrinseche, che ne determinano la destinazione ordinaria e permanente.

. Nel quadro generale delle categorie:

▪ il gruppo A fa parte degli immobili destinati ad abitazioni e uffici ed in particolare:

1. quelli nella categoria A/3 risultano essere immobili adibiti ad abitazione di tipo economico;

2. quelli nella categoria A/10 risultano essere immobili adibiti a ufficio;

▪ il gruppo C fa parte degli immobili commerciali e pertinenze ed in particolare quelli nella categoria C/2 risultano essere Magazzini e locali di deposito.

▪ il gruppo D fa parte degli immobili a destinazione speciale ed in particolare quelli nella categoria D/8 risultano essere fabbricati

costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

3. Confini

L'immobile identificato catastalmente al sub 5 confina:

- a Nord: con il sub 7
- ad Est: con sub 7;
- a Sud: con il sub 7;
- ad Ovest: con sub 10.

L'immobile identificato catastalmente al sub 15 confina:

- a Nord: con il sub 7
- ad Est: con sub 7;
- a Sud: con il sub 7;
- ad Ovest: con sub 8.

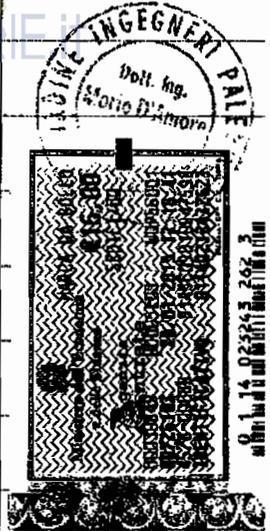
L'immobile identificato catastalmente al sub 14 confina:

- a Nord: con il sub 7
- ad Est: con sub 7;
- a Sud: con proprietà aliena;
- ad Ovest: con sub 7.

L'immobile identificato catastalmente al sub 13 confina:

- a Nord: con il sub 7
- ad Est: con proprietà aliena;
- a Sud: con tettoia;
- ad Ovest: con sub 7.

L'immobile identificato catastalmente ai sub 2 e 12 confina:



- a Nord: con il sub 7
- ad Est: con proprietà aliena;
- a Sud: con proprietà aliena;
- ad Ovest: con sub 7.

4. Descrizione degli immobili

Gli immobili oggetto di odierna valutazione si trovano in Palermo, via Messina Marine nn. 391, 391/a e 391/b e fanno parte di un complesso industriale (v. elaborato planimetrico descrittivo in all. n. 5).

Il fabbricato (indicato con la lettera "E" nell'elaborato in all. 5), risulta essere porzione di un capannone realizzato con struttura intelaiata in cemento armato, tompagnata in muratura. Il tetto a falde è realizzato con soletta in latero-cemento gravante su travi prefabbricate in cemento armato.

Detta soletta risulta rivestita con pannelli metallici ondulati.

La suddetta porzione di capannone si sviluppa su una elevazione fuori terra ed essendo stata oggetto di atti vandalici, appare priva di impianti ed infissi esterni.

A seguito della realizzazione di interventi di messa in sicurezza le finestre dell'immobile sono state protette da reti metalliche, per impedire l'intrusione di volatili.

I fabbricati (indicati con le lettere "F", "G", "L" e "M" nell'elaborato in all. 5), risultano essere corpi accessori, realizzati con struttura intelaiata in cemento armato, tompagnate in muratura.

La copertura è piana e le finestre e le porte di accesso, a seguito dei già citati interventi di messa in sicurezza, sono state murate.

Superfici degli immobili

Le superfici commerciali dei fabbricati a lordo dei muri perimetrali e di quelli interni, risultano essere quelle di seguito riportate:

a) **Porzione di capannone industriale, identificato con la lettera "E" in all. 6**

• Superficie complessiva mq. 1077,37

b) **Corpo accessorio, identificato con la lettera "F" in all. 6**

• Superficie complessiva mq. 74,25

c) **Corpo accessorio, identificato con la lettera "G" in all. 6**

• Superficie complessiva mq. 60,00

d) **Corpo accessorio, identificato con la lettera "L" in all. 6**

• Superficie complessiva mq. 42,75

e) **Corpo accessorio, identificato con la lettera "M" in all. 6**

• Superficie complessiva mq. 89,70

5. Regolarità edilizia

Dalla consultazione degli atti di compravendita (v. all. 1, 2 e 3) risulta che l'immobile è stato realizzato *"anteriormente al 1° settembre 1967 e successivamente alla sua realizzazione sono state apportate modifiche per le quali è stata rilasciata concessione edilizia n. 278 del 7.11. 1986 (v. all. 7), n. 266 del 12.7.1991 (v. all. 8) ed il relativo certificato di conformità del 22.9.1993"*.

Si precisa che nella zona ove sorge l'immobile solo a partire dal 1/9/1967, data di emanazione della legge 765/67, occorreva richiedere preventivamente licenza edilizia agli uffici comunali competenti.

Infatti con la legge 765/67, l'obbligo di premunirsi di licenza edilizia, già sancito peraltro dalla legge 1150/42 (secondo la quale chiunque intendesse

costruire all'interno del centro abitato o delle zone d'espansione doveva preliminarmente munirsi di licenza edilizia), venne esteso a tutto il territorio comunale.

In atto quindi l'immobile di che trattasi, ricadendo fuori dal centro edificato esistente nell'anno 1967, ed essendo stato costruito in data antecedente all'emanazione della suddetta legge 765/67, anche se sprovvisto di atto autorizzativo, è da considerarsi regolarmente edificato.

Dall'esame degli atti risulta altresì che:

▪ in data 19.12.1988 il Municipio di Palermo dichiarava agibile (v. all. 9)

"il complesso industriale accessibile da Via Messina Marine n/391-391/A e 391/B composto di:

- *Capannone industriale denominato "A" nei grafici di progetto suddiviso in tre grandi locali, di cui uno pilastrato con annesso un vano adibito ad assistenza tecnica;*

- *Corpo denominato "B" nei grafici di progetto, suddiviso in tredici locali, un W.C., corridoi e spazi di disimpegno, inoltre da corpo interrato accessibile dall'esterno mediante scala composto di locale autoclave, locale di sgombero, locale ENEL e corridoio di disimpegno;*

- *Corpo denominato "C" nei grafici di progetto, composto di quattro locali, un W.C. con batteria di docce, un ripostiglio e corridoio di disimpegno;*

- *Corpo denominato "E" nei grafici di progetto, composto da due locali con docce adibite a spogliatoio, due W.C. e corridoio di disimpegno."*

▪ In data 26.05.1992 Il Municipio di Palermo dichiarava agibile (v. all. 10)

"l'immobile accessibile dal civico 391/a di via Messina Marine, all'interno del capannone denominato "A" la stecca posta a destra guardando il prospetto; sviluppantesi in tre elevazioni, collegati fra di loro da scala interna e scala esterna, così composto:

- piano terra, dodici locali, due batterie di W.C. con anti W.C. con annessi due W.C.H, corridoio e spazi di disimpegno, altro grande locale pilastrato, e locale in adiacenza al locale ascensore;

- primo piano, un grande locale pilastrato, un W.C. ed altro locale in adiacenza al vano ascensore;

- secondo piano, ampio locale, un W.C. ed altro locale in adiacenza al vano ascensore;

Nella parte centrale del capannone guardando il prospetto, e solo nella parte antistante tre elevazioni, collegati da una scala interna, così composti:

- a piano terra un grande locale pilastrato;

- a primo piano, tre locali, una batteria W.C. con anti W.C.;

- a secondo piano un ampio locale"

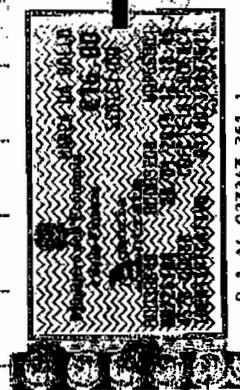
6. VALUTAZIONE DEL BENE

a. Metodologia di stima

Lo scrivente al fine di valutare l'immobile si è rifatto al così detto metodo sintetico comparativo.

METODO SINTETICO COMPARATIVO

Il metodo comunemente detto "sintetico - comparativo", consiste nel



1 192 52520 14 1 0

determinare l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto di stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco, e di cui si è a conoscenza dell'attuale valore di mercato.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche, quindi l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche, in genere si intendono la consistenza del bene, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi igienici e le comodità presenti ed insite nel bene stesso, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità etc.; mentre per condizioni estrinseche di un immobile in genere si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene come ad esempio il collegamento viario (servizi pubblici), la vicinanza a mercati, uffici pubblici, locali, banche, locali di attrazione e di cultura, etc. ossia il suo inserimento nel tessuto urbano limitrofo.

Al fine dell'applicazione del suddetto metodo sintetico, bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

L'adozione del metodo sintetico-comparativo, ha richiesto l'analisi di mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia a quella in esame.

Per la ricerca il sottoscritto si è basato sulla personale conoscenza del

mercato immobile da dati e valori tratti e desunti da pubblicazioni e da riviste specializzate nel settore immobiliari [Nomisma, Consulente Immobiliare, O.V.I., il Sole 24 Ore].

b. Valore di mercato degli immobili

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile lo scrivente ha analizzato i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, aggiornati al primo semestre del 2014, (v .all. n. 12) individuando i valori medi zionali degli immobili ad uso "residenziale", "terziario" e "produttivo".

Provincia: Palermo;

Comune: Palermo;

Fascia/zona: Periferica/ Erasmo - Romagnolo - Sperone -
Settecannoli;

Codice zona: D4;

Microzona: 8;

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico;

Destinazione: Residenziale.

Tipologia Valore Mercato (€/mq)

Min

Max

Uffici 880,00 1.150,00

Abitazioni di tipo economico 790,00 1.050,00

Magazzini 440,00 660,00

Provincia: Palermo;

Comune: Palermo;

Fascia/zona: Periferica/ Stazione Brancaccio - Torrelunga - Giafar -

Conte Federico - Pecoraino

Codice zona: D8;

Microzona: 9;

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico;

Destinazione: Residenziale.

Tipologia Valore Mercato (€/mq)

Min

Max

Capannoni industriali

380,00

550,00

I suddetti valori fotografano delle condizioni semestrali di mercato nell'ipotesi che gli immobili si trovino in condizioni conservative e manutentive di tipo "normale". Occorre sottolineare però che l'immobile necessita di manutenzioni straordinarie essendo stato sottoposto ad atti vandalici ed essendo stato soggetto ad interventi di messa in sicurezza volti ad inibire l'accesso all'interno dei fabbricati.

Alla luce di quanto testé esposto, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, piano, esposizione, ubicazione nell'ambito cittadino, non idonee condizioni di manutenzione e conservazione ecc.) dell'immobile oggetto di stima, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in Euro/mq relative ad immobili consimili a quello in esame, sulla scorta dei dati sopra riportati, da ricerche di mercato effettuate in loco ed in base alla conoscenza del mercato immobiliare della città di Palermo, si ritiene equo applicare per i fabbricati i seguenti valori unitari

a) Fabbricato "E" (v. all. 6)

450,00 €/mq.

b) Fabbricato "F" (v. all. 6)

450,00 €/mq.

c) Fabbricato "G" (v. all. 6) 450,00 €/mq.

d) Fabbricato "L" (v. all. 6) 450,00 €/mq.

e) Fabbricato "M" (v. all. 6) 700,00 €/mq.

Pertanto si avrà:

a) Fabbricato "E" (v. all. 6)

mq. 1077,37 x €/mq. 450,00 = € 484.816,50

b) Fabbricato "F" (v. all. 6)

mq. 74,25 x €/mq. 450,00 = € 33.412,50

c) Fabbricato "G" (v. all. 6)

mq. 60,00 x €/mq. 450,00 = € 27.000,00

d) Fabbricato "L" (v. all. 6)

mq. 42,75 x €/mq. 450,00 = € 19.237,50

e) Fabbricato "M" (v. all. 6)

mq. 89,70 x €/mq. 700,00 = € 62.790,00

Il valore a basse d'asta può porsi pari a € 627.000,00 in c.t. (Euro

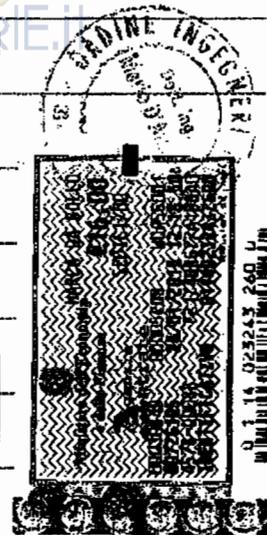
Seicentoventisettemila/00 in c.t.)

Tale valore tiene conto:

- del valore dell'area di sedime e delle parti comuni.
- dei costi da sostenere per la manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati mediante ripristino di impianti idrico ed elettrico, ripristino dei vani di ingresso murati, realizzazione di infissi interni ed esterni, riparazione cause di infiltrazione, interventi di consolidamento strutturale.

7. SCHEDA RIASSUNTIVA

Dati catastali



a) Gli immobili in testa alla ditta [REDACTED] con sede in Palermo [REDACTED] avente diritto di proprietà per 1/1, sono censiti al N.C.E.U. del Comune Censuario Palermo (PA) con i seguenti identificativi catastali:

- Foglio 77 , Particella 160, sub 2, Zona Cens. 2, Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 2,5 vani, rendita Euro 142,03

b) Gli immobili in testa alla [REDACTED] con sede in Palermo, C.F. 04136800820, avente diritto di proprietà per 1000/1000, sono censiti al N.C.E.U. del Comune Censuario Palermo (PA) con i seguenti identificativi catastali:

- Foglio 77 , Particella 160, sub 12, Zona Cens. 2, Categoria A/10, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, rendita Euro 471,27
- Foglio 77 , Particella 160, sub 13, Zona Cens. 2, Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 39 mq, rendita Euro 68,48.
- Foglio 77 , Particella 160, sub 14, Zona Cens. 2, Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 53 mq, rendita Euro 79,38.
- Foglio 77 , Particella 160, sub 15, Zona Cens. 2, Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 50 mq, rendita Euro 87,80.

Confini

L'immobile identificato catastalmente al sub 5 confina:

- a Nord: con il sub 7
- ad Est: con sub 7;
- a Sud: con il sub 7;
- ad Ovest: con sub 10.

L'immobile identificato catastalmente al sub 15 confina:

▪ a Nord: con il sub 7

▪ ad Est: con sub 7;

▪ a Sud: con il sub 7;

▪ ad Ovest: con sub 8.

L'immobile identificato catastalmente al sub 14 confina:

▪ a Nord: con il sub 7

▪ ad Est: con sub 7;

▪ a Sud: con proprietà aliena;

▪ ad Ovest: con sub 7.

L'immobile identificato catastalmente al sub 13 confina:

▪ a Nord: con il sub 7

▪ ad Est: con proprietà aliena;

▪ a Sud: con tettoia;

▪ ad Ovest: con sub 7.

L'immobile identificato catastalmente ai sub 2 e 12 confina:

▪ a Nord: con il sub 7

▪ ad Est: con proprietà aliena;

▪ a Sud: con proprietà aliena;

▪ ad Ovest: con sub 7.

Il valore a base d'asta può porsi pari a € 627.000,00 in c.t. (Euro

Seicentoventisettemila/00 in c.t.)

Palermo, li 20.01.2015

Ing. Mario D'Amore

Alligati

1. Atto di compravendita del 07/10/1997;

2. Atto di compravendita del 25/01/2001;

3. Atto di compravendita del 26/11/1997;

4. Visure catastali;

5. Planimetrie catastali;

6. Planimetria descrittiva;

7. Atto di concessione n. 278 del 07.11. 1986;

8. Atto di concessione n. 266 del 12.07.1991;

9. Certificato di agibilità del 19.12.1988;

10. Certificato di agibilità del 26.05.1992;

11. Valori Osservatorio Mercato Immobiliare

