

Tribunale Civile di Palermo
Esecuzioni Immobiliari



RELAZIONE DI CONSULENZA

Tribunale Civile di Palermo

Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n. 473/92

Promosso da

Banco di Sicilia

Contro

G. ES. : dott. A. De Negri
CTU: arch. Simona Colajanni

- LOTTO D -

Relazione di descrizione della consistenza e dello stato dell'immobile

sito in Misilmeri (Pa) in via P/2 N.75

(c.da Caccamisi; strada provinciale Misilmeri-Belmonte Mezzagno),

e sua valutazione



Arch. Simona Colajanni

Via Leonardo da Vinci n. 65

90145 PALERMO



Palermo, Gennaio 2005

Tribunale di Palermo
Esecuzioni Immobiliari
Consulenza tecnica d'ufficio



- LOTTO D -

Relazione di descrizione della consistenza e dello stato dell'immobile

*sito in Misilmeri (Pa) in via P/2
(c.da Caccamisi; strada provinciale Misilmeri-Belmonte Mezzagno),
e sua valutazione*

I N D I C E

1. PREMESSA.....	pag. 2
2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	pag. 4
3. CRITERI DI VALUTAZIONE	pag. 9
4. VALUTAZIONE CONCLUSIVA	pag. 11

APPENDICI:

Appendice A: *Planimetria d'inquadramento dell'immobile.*

Aerofogrammetria del Comune di Misilmeri - Scala 1:10.000

Appendice B: *Planimetria di rilievo dell'edificio. Scala 1:100*

Appendice C: *Documentazione fotografica*

Appendice D: *Documentazione catastale*

Appendice E: *Certificato di destinazione urbanistica*

Appendice F: *Verbale di sopralluogo*

Appendice G: *Sanatoria. Calcolo dell'oblazione e degli oneri concessori*



1. PREMESSA

La sottoscritta arch. Simona Colajanni, residente a Palermo in via Leonardo da Vinci 65, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio per il procedimento in oggetto, ha prestato giuramento in data 28 Settembre 2004 per procedere alla valutazione dei beni immobili siti a Misilmeri (PA) in c.da Caccamisi, lungo la Strada Provinciale Misilmeri-Belmonte Mezzagno (Via P/2), così identificati nel pignoramento in esame:

- terreno esteso 14,70 are in catasto alla partita 7268 foglio 7 particella 135 (are 4,44) e alla partita 6403 foglio 7 particella 134 (are 10,26);
- appartamenti in Via P/2 n.75/b, piano terra, primo e secondo, iscritto al NCEU alla partita 6690 foglio 7 particella 136 sub 2, 3 e 4.

Nel corso dei sopralluoghi svolti si sono riscontrati altri edifici rispetto a quelli sopra citati e, in particolare (v. Planimetria Generale in Appendice A):

- Edificio in adiacenza alla pizzeria x, insistente sulle citate particelle 134 e 135, costituito da una struttura intelaiata di c.a. (piano terra, piano primo e con predisposizione ad una ulteriore sopraelevazione) ancora al rustico con compagnature solo al piano terra; tale immobile viene indicato nel seguito come **Lotto di vendita "A"**.
- Edificio in adiacenza lotto A di cui sopra, insistente sulle particelle 134 e 135, , adibito a locale Pizzeria "x"; tale immobile viene indicato nel seguito come **Lotto di vendita "B"**.
- Edificio in Via P/2 n.75/b, con piano terra adibito a Pizzeria x, con primo e secondo piano a civile abitazione, ubicato sulla particella 136 sub 2, 3 e 4; tale immobile viene indicato nel seguito come **Lotto di vendita "C"**
- Edificio adibito a Pizzeria x, costituito da un piano terra, con copertura a falde piane spioventi, veranda posta sul prospetto principale dell'edificio lotto C, adibita a locali cucina della pizzeria entrambi ubicati sulla particella 136 in adiacenza ai locali a piano terra dell'edificio lotto C,; tale immobile viene indicato nel seguito come **Lotto di vendita "D"**.

Dopo aver assunto le necessarie informazioni tecniche, urbanistiche ed economiche, redige la seguente perizia in relazione al **Lotto di vendita “D”** di cui sopra (v. Planimetria in Appendice A) per quanto riguarda la descrizione della consistenza e dello stato dell’immobile, nonché la sua valutazione.

La relazione di perizia si articola nei seguenti punti:

- **Individuazione e descrizione dell’ immobile;**
- **Criteri di valutazione;**
- **Valutazione conclusiva.**

Fanno altresì parte della presente relazione la documentazione grafica e fotografica, le copie dei documenti catastali e di abitabilità riportati nelle appendici.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente relazione (Lotto D) è un edificio che sorge a Misilmeri (Pa) in c.da Caccamisi con accesso dalla Via P/2 (strada provinciale Misilmeri-Belmonte).

L'immobile di che trattasi insiste su terreno pervenuto in proprietà del debitore x, per atto di vendita del 12.10.1985 in notaio Scoma trascritto il 4.11.85 ai nn. 38065/29612.

L'edificio ricade in una zona di villeggiatura di buon pregio paesistico nell'ambito del noto Piano Stoppa in territorio comunale di Misilmeri a poca distanza da Gibilrossa. I tempi di percorrenza per raggiungere Misilmeri e Gibilrossa sono di pochi minuti e rendono, di fatto, la zona ad uso residenziale periferico abitata tutto l'anno, nonché la notevole percorrenza automobilistica giustifica la presenza di alcuni punti di ristoro e di attività commerciali.

Sotto il profilo urbanistico (v. Certificato di Destinazione Urbanistica in Appendice E) l'area di sedime in questione, da Programma di Fabbricazione e da Regolamento Edilizio Comunale, approvato dall'assessorato regionale. TT. AA. nel 1980, appartiene alla zona territoriale omogenea di tipo C/4 (zona di villeggiatura attrezzata). Nel P.R.G. adottato nel 2002 l'area è destinata a zona E/1 (verde agricolo normale); inoltre sull'area insistono i vincoli sismico, idrogeologico e, in parte, la fascia di protezione del nastro stradale della S.P. 38 Belmonte-S. Cristina Gela. In pendenza dell'approvazione del P.R.G. saranno applicate, quali misure di salvaguardia, le sospensioni delle determinazioni sulle domande di concessioni edilizie quando si riconosca che queste siano in contrasto con il piano adottato. Inoltre, per una parte dell'edificio risulta presentata, ai sensi della L. 47/85, domanda di condono edilizio prot. 21369 del 29.12.1986 intestata a x per la quale risulta altresì emesso provvedimento di diniego della stessa in data 10.6.1999 prot. 13134 e susseguente ingiunzione di demolizione (art. 7 L 28.12.1985 n.47) n.40 del 13.11.2001;

per quest'ultima è stato presentato ricorso al TAR datato 9.1.2002 per annullamento previa sospensiva. Le procedure amministrative di repressione di abusivismo edilizio non risultano definite secondo quanto reso noto dal Comune di Misilmeri (v. Appendice E).

Da colloqui intercorsi con il competente ufficio comunale (Area V – U.T.C.) è emersa la disponibilità dell'Amministrazione a sanare l'abuso.

Si tratta di una struttura intelaiata di cemento armato rivestita in pietra naturale con copertura a falde in legno e pannelli sandwich rivestiti il lamiera- (foto 4)

L'edificio è dotato di un corpo scala, senza ascensore.

Lo stato complessivo delle strutture si può definire buono.

L'edificio in esame è registrato al NCEU alla partita 6690 foglio 7 particella 136 sub 2 (piano T), e ricade nel terreno identificato catastalmente dal foglio 7, particella 136. L'immobile è confinante con proprietà x e strada provinciale Misilmeri-Belmonte.

Nei paragrafi seguenti si riporta la descrizione delle unità immobiliari dell'edificio.

Pizzeria al piano terra dell'edificio residenziale denominato lotto "C"

Al piano terra è registrato l'appartamento al NCEU alla partita 6690 foglio 7 particella 136 sub 2 (piano T), categ. A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani intestato a x

Attualmente il piano terra dell'edificio è stato adibito a locale pizzeria "x x". In particolare, fatta eccezione dell'androne d'ingresso alla scala per i piani superiori, la rimanente parte dell'appartamento è stato modificato in modo da ottenere un vano impiegato come dispensa (foto 17), un ambiente aperto al pubblico (foto dalla 5 alla 12) che contiene il bar, la cella frigo e la cassa e, in ultimo, alcuni servizi igienici per il pubblico (foto 13 e 14).

Dall'ambiente aperto al pubblico di cui sopra si accede, con un'apertura sul prospetto principale, ad una veranda impiegata come cucina e anti-cucina (foto dalla 17 alla 21).

In adiacenza all'ambiente aperto al pubblico è presente la sala pranzo della pizzeria x; quest'ultima è posta a quota lievemente inferiore a quella del piano terra dell'edificio; i due ambienti sono collegati con alcuni gradini (foto 5 e 6).

Le porte interne sono in legno e si presentano in buone condizioni (foto 13 e 14); gli infissi esterni, anch'essi in buone condizioni, sono in legno (foto 17), i pavimenti sono in monocottura smaltata in buono stato di conservazione.

I servizi igienici presentano pavimento e rivestimento in ceramica, i sanitari sono in buone condizioni; lo scarico avviene tramite cassetta interna.

Tutte le pareti interne degli ambienti aperti al pubblico sono rivestiti con pietra calcarea (foto da 5 a 12); il soffitto è rivestito di legno (foto 6 e 7).

Tutti gli impianti (elettrico, idrico e di scarico) sono completi e di recente realizzazione anche se non sembrano essere messi a norma.

Complessivamente l'immobile presenta un buono stato di conservazione di tutte le sue parti.

In Appendice B si riporta il rilievo planimetrico dell'immobile.

La superficie utile lorda è pari a (382,00 – 46,00) mq con (329,000 – 44) mq di superficie utile netta, dove il secondo termine in parentesi indica la superficie dell'anticucina che, come esposto nel N. B. al paragrafo 4, viene assegnato come pertinenza del lotto di vendita "C" per svincolare l'accesso agli appartamenti del lotto "C" da quello del lotto "D".

Pertanto le superfici lorde e nette del presente lotto "D", ai fini delle valutazioni di seguito esposte, sono pari a :

superficie lorda 336,00 mq

superficie netta 285,00 mq

La superficie ragguagliata dell'immobile (S_r), che deve valutarsi come la somma della superficie abitabile lorda ($S_{a,l}$) coincide quindi con quella lorda:

$$S_r = S_{a,l} = 336,00 \text{ mq}$$

L' altezza libera dell'interpiano varia tra 2,70 m e 3,90 m.



Nella tabella seguente si riporta una sintesi dei principali dati relativi all'immobile in esame con riferimento ai quesiti posti dal G. Es..



QUESITO		DESCRIZIONE	
A	IDENTIFICAZIONE IMMOBILE	Tipologia immobile	edificio per uso commerciale (pizzeria)
		Comune	Misilmeri
		Quartiere	Contrada Caccamisi - Piano Stoppa
		Ubicazione	via P/2 (sp Misilmeri - Belmonte Mezzagno), piano secondo
		Accesso	Via P/2
		Dati catastali	N.C.T: foglio 7, particella 136 sub 2
		Pertinenze e accessori	Spazio sul fronte per accesso da via P/2
		Concessione edilizia	nessuna (diniego domanda condono 1985)
		Abitabilità	nessuna
B	DESCRIZIONE IMMOBILE	Complesso immobiliare	—
		Destinazione zona	zona agricola
		Periodo costruzione	—
		Struttura portante	intelaiata di cemento armato
		N. vani	—
		N. servizi igienici	2
		N. cucine	1
		N. balconi	—
		Superficie lorda abitabile (mq)	236
		Superficie netta abitabile (mq)	285
		Superficie balconi (mq)	
		Superficie ragguagliata (mq)	236
		Impianto distribuzione acqua calda/fredda	presente
		Impianto di scarico	presente
		Impianto distribuzione gas	presente
		Pavimenti	monocottura smaltata
		Rivestimenti pareti	intonaco/pietra
		Infissi interni	legno
		Infissi esterni	legno
		Stato tramezzature	buono
		Stato strutture portanti	buono
		Stato dell'appartamento	buono
		Stato del palazzo	buono
N. ascensori	nessuno		
Servizio di portineria	no		
Esposizione media appartamento	buona		
C	POSSESSO	Occupazione del debitore	no
		Occupazione di terzi	si
		Titolo dei terzi	—
VALUTAZIONE (euro)		235.000,00	

3. CRITERI DI VALUTAZIONE

Il mandato assegnato alla sottoscritta prevede la stima del bene così come indicato nel mandato del G.E., salvo verificarne la rispondenza alla realtà, determinandone il valore di mercato ai fini della vendita.

Per quanto esposto al paragrafo 2, in considerazione della disponibilità dell'Amministrazione a sanare l'abuso edilizio, nel seguito si riporta la stima dell'immobile nell'ipotesi di vendita e sanatoria.

La previsione del valore di un bene, che costituisce la stima, dipende dall'aspetto economico, funzione dello scopo della stessa. Si hanno, cioè, per un medesimo bene più valori, generalmente diversi tra loro, a seconda dello scopo della valutazione. Nel caso in esame il fine della stima è la determinazione della quantità di denaro che il bene potrà rendere alienandolo mediante un'asta giudiziaria.

I criteri utilizzati nell'estimo classico per la determinazione del valore del bene di un immobile sono riconducibili a due, denominati criterio *analitico* o di *capitalizzazione del reddito* e criterio *sintetico* o *comparativo*.

Il primo si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto possibile, negli anni a venire. Il secondo, invece, consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile analogo, il cui prezzo sia noto.

Dall'esperienza degli ultimi anni, fatta dai tecnici del settore, si è consolidato, prevalentemente, l'uso del metodo sintetico; la stima analitica, infatti, ha spesso prodotto valori del bene che erano distanti dal reale valore di mercato, influenzato sensibilmente dal particolare momento economico.

Per quanto attiene al metodo di stima sintetico o comparativo, il consulente ha effettuato delle indagini di mercato nell'area in cui si trova l'immobile, raccogliendo dati sui prezzi di vendita dei beni immobili equivalenti a quello in oggetto. Quindi, dall'analisi dei dati raccolti, rapportati alle superfici ed alle condizioni di conservazione

degli immobili, è stato determinato il valore di mercato del bene in oggetto per unità di superficie commerciale, pari a:

$$V_u = 700,00 \text{ €/mq}$$



Il valore complessivo dell'immobile è pari al prodotto fra il valore unitario (V_u) e la superficie ragguagliata dell'immobile (S_r):

$$V_o = V_u \times S_r = 700,00 \text{ €/mq} \times 336,00 \text{ mq} = 235.200,00 \text{ €}$$



4. VALUTAZIONE CONCLUSIVA

Locale commerciale ad uso ristorazione

In conclusione, per l'immobile di cui al presente Lotto D, locale ad uso commerciale adibito a pizzeria, il C.T.U., arrotondando il valore di cui sopra, esprime la seguente valutazione di mercato del bene:

 $V_0 = 235.000,00 \text{ € (455.000.000 £ circa)}$

N. B.:

Al fine di svincolare l'accesso agli appartamenti del 1° e 2° piano del lotto "C" deve prevedersi che l'area sotto veranda, attualmente adibita ad anticucina della pizzeria x" del lotto "D" (vedi area retinata in grigio nella planimetria in appendice "b"), deve considerarsi di pertinenza dei medesimi appartamenti nella previsione di realizzarvi una scala di accesso direttamente dalla strada provinciale, consentendo l'ingresso senza l'obbligo di passaggio attraverso la pizzeria x di cui al lotto "D", come in atto.

Ritenendo con ciò, in stretta aderenza allo spirito ed all'oggetto dell'incarico affidatomi, di avere risposto a quanto richiesto, rassegno la presente relazione restando a disposizione per ogni chiarimento che la riguardi.

Palermo, gennaio 2005

Il C.T.U.


Arch. Simona Colajanni

