

TRIBUNALE DI PALERMO – SEZ. ESEC. IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA
ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA BANCA DI
PALERMO S.P.A. E IRFIS MEDIOCREDITO DELLA SICILIA
CONTRO [A] E [B] (R.G.E.S. 66/08 E 282/2008)

LOTTO N. 22

8/18 DI APPARTAMENTO SITO IN PALERMO, VIA PERPIGNANO N. 29, PIANO
SECONDO A SINISTRA IDENTIFICATO AL N.C.E.U. DI PALERMO CON IL
FOGLIO 53 P.LLA 3465 SUB. 21 (EX P.LLA 683 SUB. 21).

La presente relazione di consulenza si suddivide nei seguenti capitoli:

1. Dati e descrizione del fabbricato sito in Palermo, via Perpignano dal n. 15 al n. 43
2. Dati e Descrizione dell'immobile sito Palermo, via Perpignano n. 29 piano secondo a sinistra.
3. Valutazione del bene;
4. Scheda riassuntiva;

1. DATI E DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

1.A CONFINI

Il fabbricato, ove ricade l'immobile oggetto di odierna valutazione, nel suo intero confina (v. All. n.1):

- a Nord: con proprietà ditta intestataria
- a Est: con proprietà aliena
- a Sud: con via Perpignano
- a Ovest: con proprietà ditta intestataria

1.B DESCRIZIONE

Il fabbricato ove ricade l'immobile oggetto di odierna valutazione trovasi in Palermo, via Perpignano dal n. 15 al n. 43 (v. all. n. 2).

La via Perpignano risulta essere un'importante arteria di collegamento tra il centro cittadino (Piazza Principe di Camporeale) e la Circonvallazione di Palermo (via Regione Siciliana), zona semicentrale di Palermo, caratterizzata per lo più da edilizia di tipo economico edificata, come il fabbricato in oggetto tra gli anni 30-40, costituita in gran maggioranza da palazzine sviluppantesi per lo più su tre-quattro elevazioni fuori terra (v. all. n. 1).

La cortina edilizia (v. All. n. 2 foto nn. 1-4) ove ricadono parte degli immobili oggetto di odierna valutazione, originariamente risultava essere la dimora degli operai della industria tessile e si presenta come una palazzina sviluppantesi per lo più su tre elevazioni fuori terra (piano terra, primo e secondo), copertura in parte a tetto ed in parte a terrazza piana praticabile (v. all. n. 1).

Struttura in muratura portante, prospetti intonacati e tinteggiati versanti in pessimo stato di manutenzione e conservazione (v. all. n. 2).

Balconi con solettina in marmo e mensole sottostanti in ferro dotati di ringhiere di protezione in ferro (v. all. n. 2).

Gli infissi esterni risultano essere realizzati in legno (v. all. n. 2).

Ai piani terra si rileva la presenza di alcune botteghe e di alcuni appartamenti, mentre ai piani elevati si rileva la presenza di immobili adibiti a civile abitazione (v. all. n. 2).

L'accesso ai piani elevati ossia primo e secondo, dell'intera stecca edilizia che va dal numero 15 al civico 43, avviene esclusivamente da tre portoni ubicati ai civici 19, 29 et 39 (v. All. n. 2).

Oltrepassando il portone in legno di cui al civico 19 della via Perpignano, si perviene in un androne condominiale pavimentato con mattoni di graniglia di cemento (v. all. n. 2 foto 7-8).

La scala presenta ringhiera in ferro ed alzate e pedate rivestite in marmo versanti in pessimo stato di manutenzione e conservazione (v. all. n. 2 foto 10-11). In ogni piano trovano ubicate due unità immobiliari (v. all. n. 2 foto 12).

Oltrepassando il portone in legno di cui al civico 29 della via Perpignano, si perviene in un androne condominiale pavimentato con mattoni di ceramica (v. all. n. 2 foto 13-14).

La scala presenta ringhiera in ferro ed alzate e pedate rivestite in marmo versanti in pessimo stato di manutenzione e conservazione (v. all. n. 2 foto 15). In ogni piano trovano ubicate due unità immobiliari (v. all. n. 2 foto 16).

Oltrepassando il portone in legno di cui al civico 39 della via Perpignano, si perviene in un androne condominiale pavimentato con mattoni di ceramica (v. all. n. 2 foto 19).

La scala presenta ringhiera in ferro ed alzate e pedate rivestite in marmo versanti in pessimo stato di manutenzione conservazione (v. all. n. 2 foto 21-23).

L'intera cortina edilizia dal civico 15 al civico 43 non risulta provvisto di servizio di portierato di impianto di riscaldamento centralizzato e di impianto di ascensore.

1.C - REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla visione della documentazione in atti nulla si evince circa la regolarità edilizia del fabbricato ove ricade l'immobile oggetto di stima ne alcun documento è stato fornito da parte esecutata e dal loro tecnico di fiducia.

Tuttavia dalla consultazione delle planimetrie catastali dell'immobile oggetto



di consulenza la stessa riporta come data di presentazione il 30.12.1939 (v. all. n.

3)

2. DATI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN PALERMO,

VIA PERPIGNANO, 29 PIANO SECONDO A SINISTRA.



2.A TITOLARITÀ DEL BENE

La società esecutata risulta essere proprietaria dell'intero fabbricato di cui l'immobile oggetto di odierna valutazione risulta fare parte per una quota indivisa pari a 8/18 a seguito dei seguenti atti:

QUOTA 1/9

Titolo: Atto di Compravendita in Notaio Enrico Mirto del 18.01.1985

Trascrizione: Conservatoria dei RR. II. di Palermo in data 26.02.1985 ai n.ri 7882/6183 (v. All. n. 4)

QUOTA 1/3

Titolo: Atto di Compravendita in Notaio Enrico Mirto del 14.06.1979

Trascrizione: Conservatoria dei RR. II. di Palermo in data 29.06.1979 ai n.ri 24481/20838 (v. All. n. 4)

ALLA LUCE DI QUANTO SOPRA PARTE ESECUTATA DETIENE UNA QUOTA INDIVISA DELL'IMMOBILE PARI A 8/18

2.B DATI CATASTALI

L'immobile sito in Palermo, via Perpignano, 29 piano secondo a sinistra, risulta essere contraddistinto al N.C.E.U. dai seguenti identificativi catastali (v. All. 5):

DATI IDENTIFICATIVI

Foglio: : 53

Particella: : 3465 ex 683

Subalterno : 21

DATI DI CLASSAMENTO

Categoria: : A/4

Classe: : 4

Consistenza : 5 vani

Rendita : € 126,53

Indirizzo : via Perpignano n. 29 piano 2

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 a destinazione ordinaria* ed in particolare quelli nella categoria A/4 risultano essere abitazioni di tipo popolare.

2.c CONFINI

Nel suo insieme l'immobile confina (v. All. n. 3):

- a Nord: con area libera di proprietà ditta intestataria
- a Est: con proprietà ditta intestataria e con vano scala condominiale
- a Sud: con via Perpignano
- a Ovest: con proprietà ditta intestataria

2.D DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN PALERMO, VIA PERPIGNANO,
29, PIANO SECONDO A SINISTRA

L'accesso al fabbricato di cui l'immobile oggetto di odierna valutazione fa parte avviene oltrepassando il portone in legno di cui al civico 29 della via

Perpignano (v. All. n. 3).

Oltrepassando la porta in legno a sinistra del pianerottolo di arrivo si accede nell'ambiente ingresso, con portafinestra di accesso al balcone a petto attestante lungo il retro prospetto dell'edificio. Oltrepassando la porta attestante lungo la parete sinistra dell'ingresso si accede in un piccolo corridoio realizzato all'interno dell'originario ambiente cucina oggi adibito a w.c., nonché nella parte terminale del corridoio due accessi, a destra l'accesso ad un ambiente realizzato dalla fusione di due ambienti, mentre a sinistra si rileva l'accesso ad un ambiente con tetto a volta e finestra attestante sulla terrazza dell'immobile (v. All. n. 6 e foto All. 7).

Dall'ambiente ingresso oltrepassando la porta ubicata nella stessa parete ove attesta la porta di ingresso sulla sinistra, si accede in un vano con tetto a volta e portafinestra di accesso alla terrazza attestante su via Perpignano (v. All. n. 6 e foto All. 7).

Parte della terrazza di cui sopra, attestante su via Perpignano, risulta essere stata chiusa con struttura precaria in alluminio, nonché risulta essere stato realizzato un piccolo corpo ripostiglio (v. All. n. 6 e foto All. 7).

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche del bene sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

Pavimenti: alcuni ambienti presentano pavimentazione in mattoni di cemento (v. All. n. 7).

Rivestimenti interni: tutte le pareti risultano intonacate e tinteggiate e versanti in discreto stato di manutenzione e conservazione, il w.c. presenta rivestimento parietale in piastrelle di ceramica (v. All. n. 7).

Infissi interni: in legno (v. All. n. 7);

Infissi esterni: in legno. Gli infissi esterni risultano costituiti da ante esterne con persiane e ante interne con riquadri in vetro e scuretti versanti in discreto stato di manutenzione e conservazione (v. All. n. 7).

Impianto elettrico: non conforme alla normativa vigente (L. 46/90 e s.m.i.)

Impianto di riscaldamento: non realizzato

Impianto idrico: allacciato alla rete idrica comunale

Fornitura del gas in bombola

L'immobile presenta altezza interna variabile. I due vani con controsoffitto a volta presentano vani presentano altezza pari a ml 4,00. La cucina, il bagno e la camera da letto presentano una altezza pari a ml 3,40.

2.E REGOLARITÀ EDILIZIA

Per la regolarità edilizia dell'intero fabbricato si rimanda al paragrafo 1.c.

Dalla consultazione della planimetria catastale rinvenuta dallo scrivente presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Palermo si evince che la stessa risulta essere stata redatta in data 30.12.1939 (v. all. n. 3).

Quindi alla luce di quanto sopra esposto si evince che l'intero edificio ove ricade anche l'immobile oggetto di stima risulta essere stato edificato anteriormente al 1942, anno di entrata in vigore della legge fondamentale dell'urbanistica la n. 1150 del 17 agosto 1942.

Per quanto concerne la regolarità edilizia dell'immobile la legislazione vigente, nel periodo in cui è stato realizzato, recita che una prima limitazione al diritto di costruire è accennata nella legge 25/06/1865 n. 2359 art. 89.

Ma il dovere giuridico per i costruttori di munirsi preventivamente di una autorizzazione edilizia è sancito per la prima volta nel R.D.L. del 25 marzo 1935, n. 640 convertito nella legge 25/04/1938 n. 710, avente per titolo 'Norme tecniche

di edilizia con speciali prescrizioni per località colpite da terremoti”.

L'art. 6 di quest'ultimo decreto detta sanzioni contro chiunque esegua nuove costruzioni o modifichi edifici già esistenti, ma poichè è stata compiutamente disciplinata dagli artt. 32 e 41 della legge fondamentale dell'urbanistica n. 1150 del 1942, le disposizioni contenute nel citato art. 6 sono da considerarsi abrogate.

La succitata legge urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942 è la prima che esplicitamente sancisce l'obbligo giuridico nei confronti di chiunque intenda eseguire nuove costruzioni, di munirsi della licenza edilizia. Alla luce di quanto sopra esposto considerato che la costruzione del fabbricato può ritenersi antecedente al 1942 (planimetria catastale datata 1939), quindi anteriore alla data di entrata in vigore della legge urbanistica n. 1150 del 1942, si può senz'altro affermare che non vi era, all'epoca, l'obbligo del preventivo rilascio della licenza edilizia (oggi concessione edilizia) e conseguentemente il rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità.

Alla luce di quanto sopra esposto, il fabbricato risulta essere stato realizzato in data anteriore al 1942 quindi antecedente alla data di entrata in vigore della legge urbanistica n. 1150 del 1942, si può quindi affermare che non vi era, all'epoca, l'obbligo del preventivo rilascio della licenza edilizia (oggi concessione edilizia) e conseguentemente il rilascio del certificato di abitabilità.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in possesso dello scrivente si evincono delle difformità, in particolare il corridoio risulta essere porzione dell'originario ambiente cucina oggi w.c. nonché i due piccoli vani ubicati nella parte nord-ovest dell'immobile risultano essere stati fusi e all'interno dello stesso è stato realizzato parte



del corridoio di accesso.

Tale intervento è da annoverare tra le opere interne soggetto a semplice comunicazione.

Nonché come precedentemente accennato nella terrazza risulta essere stata realizzata una tettoia con struttura precaria in alluminio, nonché un piccolo corpo accessorio adibito a ripostiglio.

Per tale abuso se ne prevederà la demolizione

2.F SUPERFICIE DELL'IMMOBILE

La superficie dell'immobile, calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni, ivi compresa quella della terrazza al piano computata per 1/10 secondo la consuetudine commerciale locale, risulta pari mq 84 circa.

3. VALUTAZIONE DEL BENE

Il metodo comunemente detto "sintetico - comparativo", consiste nel 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 succitato 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 sia sulla personale conoscenza del mercato immobiliare che da dati e valori tratti da pubblicazioni e da riviste specializzate nel settore immobiliari [Nomisma, Consulente Immobiliare, O.V.I., il Sole 24 Ore].

Da una serie di studi delle quotazioni del mercato immobiliare, condotti anche con la collaborazione di agenzie locali, si è accertato che i margini di variazione delle quotazioni in €/mq. relative alle unità immobiliari consimili a quelle in esame in zone limitrofe e similari a quella in cui ricadono i beni in oggetto, alla data odierna, oscilla tra € 1.500,00/mq. e 2.100,00/mq. (v. All. n. 8).

Alla luce di quanto sopra 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 un valore unitario pari a **1.400,00 €/mq**

Pertanto si avrà:

$$\text{mq. } 84,00 \times \text{€/mq. } 1.400,00 = \quad \text{€} \quad 117.600,00$$

a detrarre

costi per il ripristino dello stato dei luoghi (demolizione dei due corpi abusivi realizzati nella terrazza attestante lungo il prospetto principale del fabbricato.

Da conteggi effettuati in fogli separati il costo per tali lavorazioni ammonta a € 5.000,00

Si avrà quindi:

$$\text{€ } 117.600,00 - \text{€ } 5.000,00 = \quad \text{€} \quad 112.600,00$$

Occorre, tuttavia, considerare che la società esecutata, come già rappresentato in precedenza, risulta proprietaria di quota parte, pari ad 8/18 del bene in questione.

Il sottoscritto trattandosi di una quota indivisa del bene ritiene quindi equo l'applicazione di un coefficiente di svalutazione dell'immobile pari al 20% del valore di mercato del bene stesso.

I coefficienti altro non sono che dei numeri moltiplicatori i quali permettono di correggere, come nel caso in specie il valore del bene a causa della sua minore appetibilità sul mercato.

Tali motivazioni chiaramente sono alla base del deprezzamento applicato al valore dell'immobile.

Di conseguenza si avrà:

- Coefficiente di svalutazione dell'immobile 20% per quota indivisa

Valore dell'immobile svalutato: € 117.600,00 x 0,80 = € 90.080,00

Per la determinazione della quota parte del bene si dividerà il valore del bene per il numero di quote in cui esso è diviso, quindi si avrà:

Valore immobile svalutato = € 90.080,00

Si avrà: € 90.080,00 x 8/18 = € 40.035,56

In cifra tonda € 40.000,00

4. SCHEDA RIASSUNTIVA

8/18 DI APPARTAMENTO SITO IN PALERMO, VIA PERPIGNANO N. 29, PIANO SECONDO A SINISTRA IDENTIFICATO AL N.C.E.U. DI PALERMO CON IL FOGLIO 53 P.LLA 3465 SUB. 21 (EX P.LLA 683 SUB. 21).

Superficie commerciale: 84,00 mq.

Identificativi catastali: foglio 53, p.lla 3465 sub. 21 del Comune di Palermo (PA)

Confini:

- a Nord: con area libera di proprietà ditta intestataria
- a Est: con proprietà ditta intestataria e con vano scala condominiale
- a Sud: con via Perpignano
- a Ovest: con proprietà ditta intestataria

Valore: Valore commerciale: € 117.600,00

Valore quota parte pari ad 8/18: € 40.000,00

Si rileva la presenza di abusi edilizi si rimanda al paragrafo 2.E

Palermo, li 2.11.2011

