

*Copia*  
AS PER NOTAI

Ing. Onofrio Palermo  
Via Cesenatico, 29  
90146 PALERMO  
tel 091 - 6717185

TRIBUNALE DI PALERMO  
SEZ. ESECUZIONE IMMOBILIARE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Parte attrice: BANCA SICULA  
Parte convenuta:

ESEC. N. 827/91

Giudice Es. Dott. Guido Librino

TRIBUNALE DI PALERMO  
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

G.E.S.: DOTT. GUIDO LIBRINO

Procedura esecutiva immobiliare promossa dalla  
Banca Sicula nei confronti del signor

Es. N. 827/91

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

Con riferimento alla succitata procedura il G.E.S., dott. Guido Librino, nell'udienza del 28.11.95 nominava C.T.U. il sottoscritto Ing. Onofrio Palermo, al fine di procedere alla valutazione dell'immobile soggetto a procedura esecutiva; in data 09.04.96, ho accettato l'incarico e contestualmente ho prestato il giuramento di rito.

Con lettera raccomandata del 14.05.96, inviata alle parti interessate, ho fissato per il giorno 11.06.1996, alle ore 14,00, l'inizio delle operazioni peritali con appuntamento in Palermo via Cruillas n. 83/b, ove trovasi ubicato l'appartamento sottoposto a procedura esecutiva.

Nel giorno ed all'ora fissata, mi sono recato sul luogo, ove sono stato ricevuto dal signor [redacted] ed ho effettuato le operazioni peritali

relative al bene soggetto ad esecuzione forzata,  
riservandomi di esperire successivamente le  
necessarie indagini di mercato.

Nel corso della visita di sopralluogo era stata  
richiesta verbalmente all'interessato copia della  
Concessione Edilizia al fine di espletare gli  
accertamenti necessari in ordine alla regolarità  
urbanistica dell'immobile.

Dopo vari solleciti telefonici, in data 29.06.96  
detta Concessione è stata richiesta con  
raccomandata a.r. del 29.06.96.

Essendo nel frattempo prossimo a spirare il termine  
di 90 gg. concesso dal G.Es., il 08.07.u.s. il  
sottoscritto ha avanzato richiesta per una  
ulteriore proroga di 60 gg. per la presentazione  
della relazione di valutazione.

In data 13.07.96 il signor faceva  
per venire per le vie brevi al mio studio copia  
della richiesta Concessione.

In data 23.08.u.s. mi sono recato presso gli uffici  
della Ripartizione Edilizia Privata del Comune di  
Palermo per avanzare richiesta di accesso alla  
documentazione relativa alla pratica di Concessione  
Edilizia; successivamente nei giorni 30.8 e 03.09,  
essendomi recato a sollecitare l'autorizzazione di

-4-

accesso, mi è stata rappresentata la difficoltà del personale addetto a trovare la documentazione richiesta; infine il 08.09 mi è stata messa una persona a disposizione con la quale si è iniziata una ricerca sistematica nei vari anni a partire dal 1979 fino alla data odierna, ed infine il 09.09 datta ricerca è stata ultimata con il risultato che a partire dal 1986 si perdono le tracce della pratica di Concessione; ciò significa che per qualche motivo inerente, o al mancato pagamento degli oneri, o al mancato rispetto di alcuni vincoli imposti dalla Sovrintendenza ai BB.CC., oppure alla realizzazione del fabbricato in qualche modo non conforme al progetto approvato, l'iter procedurale, che si sarebbe dovuto completare con il rilascio dell'abitabilità, non è stato completato.

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E SUA VALUTAZIONE**

##### **Individuazione e Consistenza**

Il bene oggetto della presente relazione consiste in un appartamento di civile abitazione ubicato in Palermo via Cruttas n. 83/B, scala "B", piano rialzato unico appartamento al piano, int. n.º di proprietà del signor nato a

Dall'accertamento effettuato sui luoghi, da quelli presso gli uffici del Catasto e presso la Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Palermo e dalle indagini di mercato sono pervenuto alle conclusioni esposte nel prosieguo della presente.

L'edificio cui l'appartamento appartiene, fa parte di un complesso di più edifici recintati al quale si accede dalla via Cruillas n. 83/B; detto complesso è composto da più corpi di fabbrica che si elevano di n.3 piani f.t. ciascuno ed aventi le caratteristiche dell'edilizia di borgata.

L'appartamento è composto da un grande salone partì a due ampie stanze, n.3 stanze, ingresso, cucina, due servizi, piccolo ripostiglio e n.2 ampie terrazze-giardino una a nord, alla quale si accede dal soggiorno, ed una a sud alla quale si accede dal salone.

Per quanto attiene la distribuzione interna dei locali, non sono state rilevate difformità fra la pianta catastale e lo stato di fatto dei luoghi, mentre si è rilevato che sulla terrazza a nord è stata eretta, abusivamente, una tettoia in struttura precaria di mq 24 per la realizzazione di un locale di sgombero ed un locale coperto adibito a cucina esterna; per tali lavori non è stata

presentata nei termini utili, richiesta di condono edilizio.

La superficie commerciale è:

- superficie linda abitativa: mq 166,12

- balconi e terrazze scoperte

mq 268,12 x 0,25 : " 67,03

- struttura precaria

mq 24 x 0,375 : " 9,00

Totale superficie commerciale " 242,15

che si arrotonda a mq 242.

La superficie commerciale convenzionale della struttura precaria viene valutata pari al 75% di quella effettiva; poiché è stata realizzata abusivamente, viene calcolata commercialmente pari ad 1/2 della superficie convenzionale;

per cui:  $100 \times 0,75 \times 0,50 = 0,375$ .

E' individuato nel N.C.E.U. del comune di Palermo alla part. 1504069 in testa a ..., fgl 39, pcl 2851 sub 2.

Detto appartamento confina:

a NORD con prop. ....

a EST con atrio interno,

a SUD con atrio interno adibito a parcheggio  
condominiale,

a OVEST con atrio interno adibito a parcheggio

condominiale e con appartamento di proprietà aliena.

L'immobile trovasi ubicato in zona periferica della città, scarsamente dotata di infrastrutture; l'edificio, cui esso appartiene, risulta realizzato con struttura portante in c.a. in opera; è interamente adibito a civile abitazione ed è stato realizzato con Concessione Edilizia n.779 rilasciata dal Comune di Palermo in data 25.09.80; per i motivi in precedenza esposti, allo stato l'appartamento risulta privo di abitabilità.

Le rifiniture dell'intero complesso sono del tipo economico mentre quelle dell'appartamento sono del tipo medio.

Per quanto attiene la distribuzione della superficie abitabile, l'appartamento risulta funzionalmente distribuito.

Lo stato di conservazione sia dell'appartamento che dell'intero edificio è buono; l'intero stabile è dotato di autoclavé centralizzata con relativa vasca di accumulo acqua, ma non di impianto di riscaldamento centralizzato.

#### Criteri di valutazione

Fatti i relativi rilievi, si è proceduto alle necessarie ricerche sui lunghi, assumendo le

informazioni occorrenti e facendo i dovuti confronti e paragoni con compra-vendite di immobili vicini ed, eseguite tutte le operazioni, si è addivenuti al seguente criterio di calcolo del valore dell'immobile dianzi descritto.

Si procederà ad una stima sintetica in base ai parametri tecnici commerciali (€/mq); essa sarà confortata da una stima per capitalizzazione dei redditi sulla base del reddito netto medio annuo presunto.

Il valore di collocazione sul mercato sarà desunto mediando opportunamente i due valori.

Per il tasso di capitalizzazione, considerata l'epoca di costruzione dell'immobile (1982 ca.), il tipo di rifiniture e lo stato di conservazione, si è prudentemente scelto lo 0,04 (4,0%).

#### Calcolo del valore degli immobili

Nel determinare detto valore si terrà conto del prezzo corrente di mercato, delle condizioni dell'immobile, (livello di piano, stato di conservazione, ubicazione topografica, grado di appetibilità del bene sul mercato, vetustà dell'immobile).

L'appartamento fa parte di un complesso di edifici di relativa recente costruzione, in buone

condizioni d'uso, ubicato in zona periferica mediamente appetita dal mercato; desta, pertanto, l'interesse di una tipologia di acquirenti dotati di medie risorse finanziarie che preferiscono abitare lontano dal caos del centro cittadino anche rinunciando alla vicinanza di alcuni servizi.

Nel determinare il parametro tecnico-commerciale di stima si terrà anche conto del fatto che al momento l'appartamento risulta non dotato di certificato di abitabilità.

Per quanto considerato, si ritiene congruo stimare detto immobile in base ad parametro tecnico-commerciale di £/mq 1.500.000, per cui si avrà:

$$- \text{mq } 242,00 \times \text{£}/\text{mq } 1.500.000 = \text{£ } 363.000.000$$

La stima per capitalizzazione del reddito sarà:

- reddito presunto annuo £ 12.000.000

- detrazioni per imposte,

manutenzione, sfitti, ecc. £ 2.400.000

- reddito netto annuo £ 9.600.000

- valore capitale al tasso

del 4,0% £ 240.000.000

Il valore di collocazione commerciale in condizioni di vendita coatta, si individua pertanto nella media fra i due valori e sarà pari quindi a £

301.500.000.

Per quanto attiene le opere abusive per le quali non è stata presentata istanza di sanatoria, in base al DL 551/94 e successive modifiche ed integrazioni, il costo previsto ammonta a:

- per oneri di obblazione:

$$£/\text{mq} \ 162.000 \times \text{mq} \ 24 = £ \ 3.888.000$$

- per oneri di concessione:

$$£/\text{mq} \ 150.000 \times \text{mq} \ 24 = £ \ 3.600.000$$

per un costo totale di £ 7.488.000

Per quanto attiene invece l'abitabilità, qualora venisse posto in vendita senza che, nel frattempo, il signor De Castro abbia risolto il problema, sempre in base al DL 551/94 e successive modifiche ed integrazioni, il costo previsto per la sanatoria ammonterebbe a:

- per oneri di obblazione:

$$£/\text{mq} \ 162.000 \times \text{mq} \ 233 \ (166+67) = £ \ 37.746.000$$

- per oneri di concessione:

$$£/\text{mq} \ 150.000 \times \text{mq} \ 233 = " \ 34.950.000$$

per un costo totale di £ 72.696.000.

Pertanto il costo globale previsto per la regolarizzazione sarà:

$$£ \ 7.488.000 + £ \ 72.696.000 = £ \ 80.184.000$$

#### CONCLUSIONI

Nella procedura esecutiva immobiliare promossa dalla Banca Sicula nei confronti del signor es. n. 827/91, il G.A.E.S., dott. Guido Librino, nominava C.T.U. il sottoscritto Ing. Onofrio Palermo, al fine di:

- procedere alla descrizione ed alla valutazione dell'immobile soggetto a procedura esecutiva;
- accertare la corrispondenza dei dati catastali risultanti nell'atto di pignoramento, nell'estratto storico catastale e nelle certificazioni delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni,
- indicare almeno tre confini,
- accertarne la individuazione catastale,
- accertarne la regolarità allo strumento urbanistico vigente nel comune di ubicazione ed in caso di difformità accertare l'eventuale istanza di sanatoria edilizia.

Fatte le necessarie visite di sopralluogo, le constatazioni e le verifiche occorrenti, in sintesi, si può concludere come segue.

Appartamento di civile abitazione ubicato in Palermo via Frullas n. 83/B, scala "B", piano rialzato unico appartamento al piano, int. n.2, di proprietà del signor

natu. s

; esso è composto da un grande salone pari a due ampie stanze, n.3 stanze, ingresso, cucina, due servizi, piccolo ripostiglio e n.2 ampie terrazze-giardino una a nord, alla quale si accede dal soggiorno, ed una a sud alla quale si accede dal salone.

La superficie commerciale è di mq 242.

E' individuato nel N.C.E.U. del comune di Palermo alla part. 15Q4069 in testa a , fgl 39, pcl 2851 sub 2.

E' stata accertata la rispondenza degli estremi di individuazione catastale su tutti i documenti.

Confina:

a NORD con prop.

a EST con atrio interno,

a SUD con atrio interno adibito a parcheggio condominiale.

a OVEST con atrio interno adibito a parcheggio condominiale e con appartamento di proprietà aliena.

L'appartamento non è dotato di certificato di abitabilità ed il costo totale per la regolarizzazione ammonterebbe a £ 80.184.000

Il valore di collocazione commerciale si individua in £ 301.500.000.

Tanto stimo io sottoscritto, in evasione al mandato conferitomi e pertanto rassegno la presente restando a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento o ulteriore indagine.

Sono allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:

- n.1 verbale di sopralluogo,
- pianimetria catastale dell'appartamento,
- nota di visure catastale,
- copia della Concessione Edilizia n. 779 del 25.09.1980,
- copia della richiesta di accesso alla documentazione presentata al Municipio di Palermo in data 23.08.1996.

Palermo li 10.09.1996

Il C.T.U.

(ing. Onofrio Palermo)

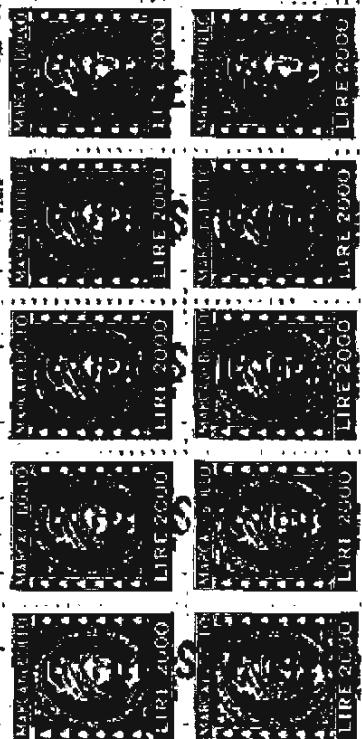


# Verbale di sopralluogo

B.E.S. 874/91

Banca Licalo catena

l'anno mille novemcentonovantasei il giorno  
11 del mese di giugno alle ore 16 mi  
sono recato presso l'appartamento di via  
Giovanni 87/B piano rialzato sezione "B"  
ove mi sono incontrato con il signore  
che era stato prenotato



... per avvisare con ragionevolezza

O.R. n. 6514 del 14/5/96.

Il signore ... ha immediatamente  
dimostrato disponibilità per cui si è dato  
subito avvio alle operazioni per i dati.

Si è proseguito col listino <sup>una piccola</sup> dei confini  
dell'appartamento, le rispondenze fra le  
pietanze esterne, le porte di fatto,  
il tipo di finiture, le condizioni generali  
dell'appartamento, nonché le sue dimensioni.

Alle ore 14.00 essendosi concluse le operazioni  
per i dati il presente verbale viene chiuso -  
detto comprende e sottoscritto  
il C.T.U. *D. Gherardi*