

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R. G. Es. 510/2013

Giudice dell'Esecuzione: DOTT.ssa ANGELA NOTARO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
NELLA ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INTESA SAN PAOLO S.P.A.

contro

A) & B)

RELAZIONE DI STIMA RELATIVA UNITÀ IMMOBILIARI "B."
LOTTO 2 - SITO IN PALERMO (PA), VIA SANTICELLI N.106,
PIANO TERRA E PRIMO, ISCRITTO AL CATASTO FABBRICATI
DEL COMUNE DI PALERMO AL FOGLIO 114, PARTICELLA 2655,
SUB 2, CATEGORIA A/7, CONSISTENZA 9 VANI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Palermo, 16/05/2016

Il CTU

Arch. Calogero Buttice




ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Calogero Buttice

Via Vito La Mantia, 14 - 90138 Palermo cell. 3804559948 e-mail: calogerobuttice@hotmail.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione dell'immobile	pag. 3
Titoli di provenienza dell'immobile	pag. 4
Regolarità urbanistica	pag. 4
Ubicazione e Consistenza dell'immobile	pag. 5
Dati metrici	pag. 6
Criteri di valutazione	pag. 7
Criterio di stima	pag. 8
Valutazione dell'immobile	pag. 9
Confronto con valori O.M.I (Agenzia del territorio)	pag. 10
Conclusioni	pag. 11
Elenco allegati	pag. 12

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Calogero Butticè

Via Vito La Mantia, 14 - 90138 Palermo cell. 3804559948 e-mail: calogerobuttice@hotmail.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE "B"

Il bene oggetto della presente esecuzione, di seguito verrà identificato tramite una lettera dell'alfabeto "B", e farà parte del Lotto 2.

Immobile "B": Abitazione in Villino sito a Palermo (PA), via Santicelli, 106, posto al piano Terra e Primo, cat. A/7, vani 9, distinto al catasto fabbricati di Palermo al foglio 144, particella 2655 sub. 2.

Il fabbricato oggetto di esecuzione (immobile B), ricade in un lotto di terreno nelle previsione di P.R.G. di Palermo in zona Attrezzatura di interesse comune IC1 (Chiese e Centri Religiosi), identificato al N.C.E.U. Foglio di mappa 144 Particella 2655 con accesso dal civico n.106 della via Santicelli (Pa), ed è costituita da due elevazioni fuori terra, con tetto a falde non praticabile. Ai due piani, costituenti unica unità immobiliare, si accede a mezzo di scala interna in c.a.

L'edificio oggetto di esecuzione è ubicato nella parte sud est ed è confinante con la proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED]

Il fabbricato, non costituisce motivo di particolare interesse architettonico o monumentale, si può inquadrare come un tipo di edilizia ad uso residenziale.

Il fabbricato, è realizzato con struttura in cemento armato e i solai sono in latero cemento, la tramezzatura interna è in conci di calcarenite.

Detta costruzione non è ancora definita nel suo interno, mancano lo strato di finitura nelle parti, gli infissi interni e la pavimentazione e i servizi igienici.

Lo stato di manutenzione generale dell' edificio è comunque in ottimo stato

Lo stato di manutenzione generale dell' edificio è comunque in ottimo stato.

L'immobile si inserisce in un contesto caratterizzato dalla presenza di edilizia

residenziale, dotato di pochi servizi destinati alla residenza e poco servita da linee di trasporto pubblico; si tratta di una zona periferica che desta un certo interesse da parte del mercato immobiliare a destinazione residenziale.

Per la sua ubicazione e consistenza si propone alla fascia media del mercato immobiliare della zona per immobili con destinazione residenziale.

Il C.T.U. fa presente che nello stesso lotto di terreno insiste una altra costruzione ad una elevazione (Foglio 144, particella 2655 sub 3) utilizzata come abitazione primaria della sig.ra A) e un corte condominiale accatastato come bene comune non censibile (Foglio 144, particella sub 1).

Il C.t.u. ha riscontrato anche durante il sopralluogo del 16/07/2015 la presenza nella corte condominiale di una piscina esterna ed di una tettoia esterna.

TITOLI DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

Dall'esame del Certificato Notarile (ai sensi dell'articolo 567 comma 2) del notaio Dr.ssa Anna Ruffino depositata il 30/01/2014 in atti risulta che il terreno identificato con la particella 807 del foglio 144 su cui insiste il fabbricato "B.", era pervenuto a sig. B) in regime di comunione legale dei beni, per atto di compravendita ai rogiti del notaio Margherita Frosina del 9 febbraio 1996, trascritto a Palermo il 5 marzo 1996 ai nn. 8647/6815, da potere di E) per la quota di 1/3, di F) per la quota 1/3, e di G) per la quota di 1/3.

Sono compresi nelle donazioni tutti gli accessori, pertinenze, diritti, servitù attive e passive esistenti nonché le parti comuni, in particolare la corte comune circostante il fabbricato individuata dalla particella 767 sub 5 del foglio 144, piano terra, bene comune non censibile, con nesi locale autoclave e riscaldamento.

REGOLARITÀ URBANISTICA

Dalle verifiche effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, risulta che sono iniziati per la realizzazione del fabbricato (Immobile "B") senza alcuna concessione edilizia e interrotti nel 2001.

E' stato depositato una prima segnalazione n. 134/01 (vedi allegato 9) dal corpo di polizia municipale di Palermo (sezione edilizia abusiva) a seguito di sopralluogo effettuato in data 14/06/2001 nel lotto di terreno con accesso dal civico 106 della via Santicelli, dove veniva segnalato che la sig.ra A) nella qualità di proprietaria e responsabile dei lavori di costruzione dell'immobile B) descritto come un corpo di fabbrica in c.a. e muratura a due elevazione f.t. della superficie di mq 160 circa per piano In atto l'immobile era costituito dalla struttura, dal tompagnamento esterno e dalla copertura a falde con sovrastante manto di tegola. Il tutto era allo stato grezzo ed i lavori risultano fermi. Ai due piani costituenti unica unità immobiliare, si accedeva a mezzo di scala interna in c.a. In pari data erano stati apposti i sigilli al manufatto sopra descritto.

I vigili facevano presente anche che nello stesso lotto di terreno insisteva una costruzione in legno ad una elevazione della superficie di mq 60 circa con annesso tettoia di pertinenza di mq.25 circa, nonché un forno in muratura. Detta costruzione risultava definita in tutte le sue parti, in atto era utilizzata quale abitazione primaria dalla sig.ra A) con il proprio nucleo familiare. Sfornita anch'essa delle prescritte autorizzazione di legge.

E stata depositata una seconda segnalazione n. 371/03 (vedi allegato 10) dal corpo di polizia municipale di Palermo (sezione edilizia abusiva) a seguito di sopralluogo in data 25/11/2003 nello stesso lotto di terreno con accesso dal civico 106 della via Santicelli, dove veniva segnalato che la sig.ra A) nella qualità di proprietaria e committente dei lavori di trasformazione della

Architetto Calogero Buttice

Via Vito La Mantia, 14 - 90138 Palermo cell. 3804559948 e-mail: calogerobuttice@hotmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

costruzione in legno già segnalata nella prima segnalazione del 14/06/2001 (in occasione del sequestro dell'immobile B) in una costruzione in muratura ad una sola elevazione con copertura in travi e tavolato di legno sovrastanti da tegole. La superficie era rimasta di mq 60,00 circa con annesso tettoia di 25,00 circa. In atti la costruzione risulta ultimata e definita in tutte le sue parti ed era abitata dalla segnalata sig.ra B) con il proprio nucleo familiare.

Sfornita delle prescritte autorizzazioni di legge.

Al riguardo dell'immobile "B" (Foglio 144 Particella 2655 Sub 2), la sig. A) ha presentato al Comune di Palermo in data 24 marzo 2004 prot. n. 10747 Domanda relativa alla definizione degli illeciti ai sensi della D.L. n.269 del 3/09/2003.(allegato 8)

La pratica di condono edilizia è in fase di istruzione; le tre rate delle oblazioni risultano pagate. La prima e seconda rate degli oneri concessionari sono anche pagate; la terza rata è ancora da pagare.

Dalla pratica presentata risulta che l'immobile "B" realizzato per civile abitazione, composto da piano terra e piano primo, definito interamente ed esternamente, è stato ultimato il 12 dicembre 2002.

Al riguardo dell'altra immobile (Foglio 144 Particella 2655 Sub 3), adiacente all'immobile "B" abitato dalla sig.ra A) e non oggetto di esecuzione. Il sig. B) quale marito della sig.ra A) a presentato al Comune di Palermo in data 24 marzo 2004 prot. n. 10748 Domanda relativo alla definizione degli illeciti ai sensi della D.L. n.269 del 3/09/2003.

La pratica di condono edilizia è in fase di istruzione; le tre rate delle oblazioni risultano pagate. La prima e seconda rate degli oneri concessionari sono anche pagate; la terza rata è ancora da pagare.

Dalla pratica presentata risulta che l'immobile realizzato per civile abitazione composto da una sola elevazione definito interamente ed esternamente, è stato ultimato il 1 gennaio 2003.



Dal rilievo aerofotogrammetrico di Palermo Foto Firenze n. 2069 del volo 10/05/1989 non si evince nessuna edificazione nel lotto terreno in oggetto.

(vedi allegato 14)

Dal rilievo aerofotogrammetrico di Palermo Foto Rossi n. 0144 del volo 24/05/2003 si evince l'immobile B) (Foglio 144 Particella 2655 Sub 2) e l'immobile (Foglio 144 Particella 2655 Sub 3) (non oggetto di esecuzione).

(vedi allegato 14)

Dal P.R.G. del Comune di Palermo aggiornato con i provvedimenti del d.p.r.s. n.110/a del 28/0/62 e con le successive varianti fino al giugno 1984 si evince che il terreno di via santicelli, 106 in oggetto è Zona verde agricolo con abitazioni sparsi (V4). (vedi allegato 11)

Dalla Variante Generale al P.R.G. 45/97 e dalla Variante Generale al P.R.G. adeguata al D.I. 358 e 124/DRU/02 di approvazione Luglio 2003 si evince invece che la Zona Verde Agricola del terreno in oggetto è diventata Zona Speciale: Servizi pubblici ed Attrezzatura per attività d'interesse comune: Chiese e centri religiosi (IC1). (vedi allegato 12 , 13)

La stessa zone non è gravata da vincoli di inedificabilità.

Secondo l'Art. 23 della Legge Regionale 37/85 (comma 1)

Possono conseguire l'autorizzazione in sanatoria, le opere eseguite ricadente in zone non gravate da vincoli discendenti da disposizioni legislativi statali o regionali a tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici,



Architetto Calogero Buttice

Via Vito La Mantia, 14 - 90138 Palermo cell. 3804559948 e-mail: calogerobuttice@hotmail.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

paesistici, ambientali, igienici, idrogeologici, delle coste marine, lacuali, fluviali nonché quelli imposti a tutela della difesa militare e della sicurezza interna.



Da un'attenta ricerca si evidenzia che sono passati più di 5 anni dalla variante del P.R.G. , i vincoli preordinati all'esproprio sono decaduti, e si prevede che se non è tempestivamente dichiarata la pubblica utilità dell'opera, il vincolo preordinato all'esproprio decade e trova applicazione la disciplina dettata dall'articolo 9 del testo unico in materia edilizia approvato con decreto 6 giugno 2001,n.380”

In altre parole, l'area sulla quale insisteva un vincolo preordinato all'esproprio è decaduto perché nel termine quinquennale di sua vigenza non è intervenuta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera e viene considerata alla stregua di un'area c.d. bianca ovvero priva di destinazione urbanistica, con conseguente applicazione della disposizione di cui all'art. 9 del T.U. dell'Edilizia



Infine il Consiglio di Stato, Sez. IV, con la recentissima sentenza 23 settembre 2004 n. 6216, ha affermato che “la scadenza di un vincolo d'inedificabilità relativo ad un terreno per l'inutile decorso del quinquennio di cui all'art. 2 della legge 19 novembre 1968 n. 1167 dall'assegnazione - in sede di approvazione del p.r.g. – della destinazione urbanistica di natura vincolistica, non rende l'area interessata priva di qualsiasi destinazione urbanistica, nel caso in cui sussista una specifica disposizione delle norme tecniche di attuazione del p.r.g. medesimo, secondo cui le aree sottoposte a vincoli preordinati all'espropriazione o a vincoli che comportino l'inedificabilità, alla scadenza di tali vincoli, assumeranno una determinata



destinazione d'uso.

Come risulta dalla motivazione della sentenza in rassegna, nella specie le norme tecniche di attuazione disponevano espressamente che “Ove le previsioni del PRG, nella parte in cui incidono su beni determinati ed assoggettano i beni stessi a vincoli preordinati all'espropriazione o a vincoli che comportino l'inedificabilità, avessero a perdere efficacia in forza di legge, le aree interessate da dette previsioni assumeranno la destinazione d'uso prescritta per le zone agricole”

E siccome il Comune di Palermo sta redigendo un Nuovo P.R.G., stante la porzione minima dell'area in oggetto destinata ad attrezzature d'interesse comune (IC1 chiese e centri religiosi), e visto che il costo dell'esproprio sarebbe il doppio del valore dell'immobile B), compreso il costo per la costruzione di un edificio ex nuovo, che sarebbe troppo oneroso.

Visto che non c'è vincolo di in edificabilità, e la sanatoria dell'immobile B) sarebbe raccogliabile.

Il Comune di Palermo potrebbe scegliere nel Nuovo P.R.G. di individuare un'altra zona da destinare a attrezzature d'interesse comune e ripristinare a Verde Agricola il terreno di via santicelli,106 dov'è ubicato l'immobile B”.

UBICAZIONE E CONSISTENZA DELL' IMMOBILE “B”

Immobilie “B”: Abitazione in Villino sito a Palermo (PA), via Santicelli, 106, posto al piano Terra e Primo, cat. A/7, vani 9, distinto al catasto fabbricati di Palermo al foglio 144, particella 2655 sub. 2.

L'abitazione (cfr. planimetria di rilievo in Allegato 5 e planimetria catastale in Allegato 4), di proprietà degli Esecutati A) e B), è costituito da una

villa a due elevazione ad unica unità immobiliare, con una scala interna in
c.a. d'accesso al piano superiore.

Nello stesso lotto di terreno insiste una costruzione ad una elevazione e una
tettoia, un forno in muratura e una piscina esterna.

L'unità immobiliare "B" al momento dell'accesso ai luoghi risulta definita
esternamente, e non occupato.

L'immobile "B" è costituito da:

- salone soggiorno (Allegato 1 - foto 7, 8, 9, 10);
- cucina abitabile (Allegato 1 – foto 11, 12)
- disimpegno 1 (Allegato 1 – foto 13)
- we bagno 1 (Allegato 1 – foto 14)
- soppalco (Allegato 1 – foto 17, 18)
- corridoio (Allegato 1 – foto 19)
- cameretta 1 (Allegato 1 – foto 20, 21)
- we bagno 2 (Allegato 1 – foto 22, 23)
- cameretta 2 (Allegato 1 – foto 24, 25)
- camera da letto matrimoniale (Allegato 1 – foto 26, 27)
- disimpegno 2 (Allegato 1 – foto 28)
- we bagno 3 (Allegato 1 – foto 29)
- portico (Allegato 1 – foto 3, 4, 5)
- balcone (Allegato 1 – foto 6)

L'ambiente abitabile riceve luce e aria direttamente dall'esterno.

I lavori di finitura degli ambienti interni all'immobile sono rimasti
incompleti: manca la pavimentazione in tutta la superficie e le pareti ed
soffitti mancano la rifinitura con idropittura di tipo ducotone.

Mancano anche i pezzi sanitari e lavello cucina.

Gli infissi esterni sono di tipo a battente in alluminio anodizzato color finto legno con vetrocamera. Mancano le porte interne. La porta d'ingresso all'immobile "B" è blindata

L'unità immobiliare è provvista dei seguenti impianti:

- idrico sottotraccia
- elettrico sottotraccia
- sfornito di impianti di riscaldamento

Nel complesso, l'immobile "B" presenta ottimo stato di conservazione.

Nel corso del sopralluogo effettuato il 16/07/2015 nei luoghi oggetto di causa il C.T.U. non ha evidenziato delle difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto riscontrato relativo all'immobile "B".

Il C:T:U: ha invece evidenziato delle difformità all'elaborato planimetrico (foglio 144 particella 2655) per la presenza di una tettoia annessa al muro di confine entrando a destra dal accesso al lotto di terreno e di una piscina esterna nella parte centrale a destra.

Si evince che la tettoia e la piscina sono stati costruiti abusivamente dopo il 31/03/2003 perché dal rilievo aerofotogrammetrico di Palermo (Foto Rossi n. 0144 del volo 24/05/2003) non risultano.

Non si può dunque presentare domanda di sanatoria entro i centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile. ai sensi del comma sesto dell'art. 40 della legge 47/85, ultima modifica art. 32 delle legge 28/11/03 n. 326

Inoltre riguardo all'immobile "B", la sig. A) ha presentato al Comune di Palermo in data 24 marzo 2004 prot. n. 10747 una Domanda relativo alla definizione degli illeciti ai sensi della D.L. n.269 del 3/09/2003,

e riguardo all'immobile adiacente all'immobile "B", il sig. B) ha presentato al Comune di Palermo in data 24 marzo 2004 prot. n. 10748 una Domanda relativo alla definizione degli illeciti ai sensi della D.L. n.269 del 3/09/2003, il C.T.U. ha riscontrato che lo stato di fatto risulta di diversa consistenza.

Dunque sia la tettoia che la piscina non possono essere sanati e vanno demoliti per ripristinare lo stato dei luoghi al momento della presentazione delle domande di sanatoria già presentate, e permettere la prosecuzione delle stesse istruttorie.

I costi per il ripristino allo stato dei luoghi saranno ripartiti in misura uguale tra il nuovo acquirente dell'immobile B) e l'altro condomino proprietario dell' immobile adiacente.

. DATI METRICI

- IMMOBILE "B" .

Abitazione in Villino sito a Palermo (PA), via Santicelli, 106, posto al piano Terra e Primo, cat. A/7, vani 9, distinto al catasto fabbricati di Palermo al foglio 144, particella 2655 sub. 2.

Superficie utile	99,55+81,420	= mq 180,97
Superficie lorda	116,36x2	= mq 232,72
Superficie portico		= mq 51,26
Superficie balcone		= mq 2,40

CRITERI DI VALUTAZIONE

Per la determinazione del valore di mercato delle unità immobiliare "B", lo scrivente utilizzerà i criteri di valutazione sulla base dei prezzi di mercato.

Si base sulla comparazione di prezzi di mercato di fabbricati analoghi,

- nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,
- nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

$$= 232,72 + (25 \times 30\%) + (51,26-25 \times 10\%) + (2,40 \times 30\%)$$

$$= \text{Superficie commerciale Totale Immobile «B»} = \underline{\underline{\text{mq 243,57}}}$$

CRITERIO DI STIMA:

La finalità della presente valutazione è quella di conoscere il più probabile valore venale dell'immobile "B" oggetto di stima, cioè il valore che esso può assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alle leggi della domanda e dell'offerta. Si intende cioè ricercare il più probabile valore attribuito al bene immobile da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Tenuto conto dell'oscillazione dei canoni di locazione, causata dall'attuale momento di crisi del mercato immobiliare, non si è ritenuto opportuno applicare il metodo della capitalizzazione del reddito, in quanto, avendo tale metodo come parametri di riferimento oltre al canone stesso di locazione, il tasso di capitalizzazione del reddito presunto, di difficile determinazione, non si otterrebbero valori di mercato attendibile e congrui.

Dunque nel caso in oggetto si è ritenuto opportuno, vista la tipologia del bene in esame, procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato tramite l'applicazione del metodo sintetico-comparativo per confronto diretto, attraverso cioè la comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili esistenti nella medesima zona e per i quali

siano noti i valori di mercato alla data cui è riferita la stima. L'analogia dei beni immobili con quello da stimare viene accertata attraverso l'esame delle relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche.



Tra le caratteristiche intrinseche, ai fini delle successive stime, sono state prese in esame e valutate: la superficie usufruibile, la presenza dell'impianto di riscaldamento, il tipo e lo stato di conservazione dei serramenti sia interni che esterni, la qualità e lo stato di conservazione degli apparecchi sanitari dei servizi igienici, la dotazione degli impianti, la tipologia e lo stato dei pavimenti e delle pareti.

Tra le caratteristiche estrinseche, sono state prese in esame e valutate: lo stato della costruzione dell'edificio, lo stato di manutenzione dell'edificio, la presenza ed il livello qualitativo delle attività commerciali a servizio della zona, la presenza ed il livello qualitativo dei servizi pubblici, le caratteristiche generali del quartiere.



Per l'indagine di mercato si è adottato quale parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale.

In base al suddetto parametro si è determinato per l'immobile oggetto di causa una quotazione unitaria di mercato, cioè la quotazione di mercato per metro quadrato di superficie commerciale.

In definitiva, in base al metodo sopra descritto, il valore venale di un immobile è dato dal prodotto della superficie commerciale per la quotazione unitaria di mercato.



Architetto Calogero Buttice

Via Vito La Mantia, 14 - 90138 Palermo cell. 3804559948 e-mail: calogerobuttice@hotmail.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Metodo Sintetico-Comparativo

Il metodo "sintetico-comparativo" si basa sul confronto con valori commerciali al mq di immobili della stessa tipologia, della stessa zona e dello stesso periodo di costruzione. Questi valori sono stati desunti, trovando conferma anche da ricerche effettuate presso Agenzie immobiliari operanti in zona, nonché dalle quotazioni pubblicate nel sito Immobiliare.it.

Risulta che i valori medi di vendita per immobile con caratteristiche analoghe a quello in oggetto oscillano tra **1.100,00 €/mq e 1600,00 €/mq**

In relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di pignoramento e il parziale stato di finitura degli ambienti interni, si può attribuire un valore commerciale opportunamente corretto tramite l'utilizzo dei coefficienti correttivi specifici dell'immobile oggetto di stima.

Si ottiene dunque il valore di **1.500,00 €/mq**.

Considerando la superficie commerciale dell'immobile pari a **mq 243,57**

Il **valore di mercato dell'Immobile "B"** si ottiene, quindi, dal prodotto superficie commerciale x valore commerciale:

$$\text{mq } 243,57 \times \text{€/mq } 1.500,00 = \text{€ } 365.355,00$$

In cifra tonda **€ 365.350,00**

(euro trecentosessantacinquemilatrecentocinquanta,00)

Al valore di mercato dell'immobile "B" si provvederà in considerazione alle spese tecniche, amministrative e oneri concessionari per il perfezionamento della pratica di sanatoria fino all'ottenimento dell'agibilità dell'immobile compreso spese per ripristino allo stato di fatto del bene comune, e i costi per la redazione dell'Attestato di prestazione energetica a una detrazione di circa

€ 25.000 del valore di mercato del Lotto Unico.

Dunque il **valore di mercato dell'immobile "B" al netto delle spese a carico dell'acquirente:**

€ 365.350,00- € 25.000 = € 340.350,00

(euro trecentoquarantemilatrecentocinquanta,00)

CONFRONTO CON VALORI O.M.I.:(AGENZIA DEL TERRITORIO)

Le quotazioni immobiliari OMI pubblicate con cadenza semestrale, individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. Restano esclusi quindi gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza.

Nell'ambito dei processi estimativi, perciò, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione ricade nella zona OMI per il comune di Palermo denominata: **Zona E23 "Zona Suburbana/Ospedale Ingrassia-Molara-Pagliarelli-Riserva Reale- Villa Nave**

Nel caso in questione si è fatto riferimento agli ultimi valori disponibili, risalenti al secondo semestre dell'anno 2015, per il Comune di Palermo,

In particolare, tali valori sono compresi tra €/mq **1050,00 e 1.550,00** per la categoria Abitazioni Civili

CONCLUSIONI

Dalla stima effettuata sulla base dei prezzi di mercato, si ottiene dunque il seguente valore:

LOTTO 1 IMMOBILE "B":

-ABITAZIONE IN VILLINO SITO A PALERMO (PA), VIA SANTICELLI, 106, POSTO AL PIANO TERRA E PRIMO, CAT. A/7, VANI 9, DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DI PALERMO AL FOGLIO 144, PARTICELLA 2655 SUB. 2.

Valore Stimato dell' Immobile "B":

€ 340.350,00

(euro trecenquarantamilatrecentocinquanta,00)

Con quanto sopra ritengo di aver assolto al mandato conferitomi e rassegnato tutto quanto alla S.V. Ill.ma Giudice Angela Notaro , rimanendo a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero ritenersi opportuni o necessari.

Palermo, 11/05/2016

Il C.T.U.

Arch. Calogero Butticiè

ELENCO ALLEGATI

1. documentazione fotografica immobile "B";
2. visura catastale immobile "B"
3. visura storica catastale immobile "B"
4. estratto di mappa terreno
5. planimetria catastale immobile "B";
6. elaborato planimetrico
7. planimetria di rilievo immobile "B";
8. domanda sanatoria prot. 10747 del 24/03/2004
9. segnalazione n.134/01 corpo polizia municipale Palermo
10. segnalazione n.371/03 corpo polizia municipale Palermo
11. stralcio P.R.G. AGGIORNATO del 28/06/62 Comune Palermo
12. stralcio VARIANTE GENERALE P.R.G. 45/97 Comune Palermo
13. stralcio VARIANTE GENERALE P.R.G. 2003 Comune Palermo
14. vista Aerofotogrammetriche Via Santicelli, 106 Palermo
15. valori OMI



Architetto Calogero Butticè

Via Vito La Mantia, 14 - 90138 Palermo cell. 3804559948 e-mail: calogerobuttice@hotmail.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009