

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica di Ufficio

Inerente il:

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. 730/1994 R.G.

GIUDICE ES.: DOTT. GIUSEPPE SIDOTI

UDIENZA: 16 NOVEMBRE 2012

ESPERTO STIMATORE: ING. LAURA LANTERI

RELAZIONE DI STIMA
LOTTO N.1

L'Esperto Stimatore
Ing. Laura Lanteri

RELAZIONE DI STIMA – LOTTO N° 1

La presente relazione fini espositivi viene articolata, come richiesto, nei seguenti punti:

- a) ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE CATASTALE dei beni componenti il lotto;
- b) UBICAZIONE;
- c) DESCRIZIONE complessiva e sintetica dei beni;
- d) STATO DI POSSESSO degli immobili;
- e) FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI;
- f) CONFORMITÀ URBANISTICA;
- g) VALUTAZIONE del lotto;
- h) CONCLUSIONI.

ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE CATASTALE dei beni componenti il LOTTO, così individuati dalle visure castali effettuate in data 04.10.2012:

N° 1: 1/1 di un bene immobile

<i>Comune</i>	L951 – VILLAFRATI (PA)		
<i>Indirizzo</i>	Via Gramsci		N° civ. 5
<i>Catasto</i>	FABBRICATI		
<i>Piano</i>	Terra		
<i>Sezione urbana</i>	FG. 9	P.III 748	Sub. 2
<i>Natura</i>	Categoria C/2	Classe 5	Cons. 219 mq

NB: Al Catasto viene riportato il seguente indirizzo: Via Aldo Moro s.nc, per cui in data 9 ottobre 2012 è stata inoltrata istanza per richiedere la correzione del suddetto indirizzo con quello attuale: Via Gramsci, 5

Intestatari: Debitore “A” e “B” – proprietà per 1/1;

Dall’esame della documentazione e degli atti relativi alla procedura in oggetto, lo scrivente ha rilevato che l’immobile è di parte eseguita per averlo costruito giusta concessione in sanatoria N°3 del 13.1.2000 su terreno acquistato con atto di compravendita del 27.12.1977 ai rogiti del notaio Dr. Alberto Cali, trascritto a Palermo il 20.01.1978 ai nn. 2534/2057.

UBICAZIONE

L'immobile è sito nel Comune di Villafrati in provincia di Palermo, raggiungibile dallo scorrimento veloce Palermo – Agrigento, SS 121, a 36 Km da Palermo.

Geograficamente il comune di Villafrati è sito a 475 m s.l.m. e dal punto di vista economico le attività in esso prevalenti sono quelle dell'agricoltura e del terziario.

Trattasi di un piccolo comune con popolazione inferiore ai 4.000 abitanti, comunque ricco di storia e cultura come la maggior parte dei paesi dell'entroterra siciliano.

L'immobile in esame è in prossimità dell'ingresso del paese in una zona che può definirsi periferica di sviluppo del centro urbano.

DESCRIZIONE complessiva e sintetica del bene

Strutture

Trattasi di un locale che occupa l'intero piano terreno di forma trapezoidale di un edificio realizzato con strutture intelaiate in c.a., tramezzi in blocchi di gesso intonacati e solai in travetti prefabbricati e pignatte.

Composizione

A seguito del sopralluogo effettuato si evince che rispetto a quanto riportato nei grafici di progetto in sanatoria ed in catasto sono state apportate alcune modifiche interne per la trasformazione dell'immobile da magazzino a ristorante. A tal fine è stata inserita una tramezzatura interna per dividere la sala ristorante dal vano di accesso al locale dove è posto il banco bar nonché il forno per la pizzeria. Alle spalle del banco bar sono stati realizzati la cucina con annessa dispensa. Ai servizi igienici, divisi per sesso, vi si accede attraverso un antibagno direttamente dalla sala ristorante.

Al locale si accede direttamente dalla via Gramsci ed anche il locale cucina è dotato di una porta di accesso indipendente, al civ. 1 di via Gramsci, conformemente a quanto disposto dalle norme igieniche. Dalla sala ristorante si può accedere ad un cortile interno il cui accesso dall'esterno è sempre sul fronte principale lungo via Gramsci.

In fondo a tale cortile vi è una scala esterna che conduce ad un terrazzino e da qui al piano primo dell'immobile.

In corrispondenza di tale terrazzino a piano terra è stato realizzato un vano adibito a deposito a servizio dell'attività di ristorazione.

Il calcolo della **Superficie Commerciale** del bene, facendo riferimento alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, si determina misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune.

A tale valore bisogna aggiungere quello della superficie omogeneizzata del cortile interno. Quindi in conclusione si ottiene il seguente valore:

Scoperta = ca 270 + 50 mq = 320 mq

S cortile = ca 100.00 x 0.25 = 25.00

Superficie Commerciale Sc = ca 345,00 mq

Finiture

L'immobile si presenta rifinito in ogni sua parte ad eccezione che per il locale deposito che è ancora allo stato grezzo. La sala ristorante e tutti gli ambienti ad essa annessi sono conformi ai requisiti richiesti dalla normativa in vigore e si presentano in ottime condizioni. I pavimenti sono in segato di marmo e le pareti dei wc, della cucina e della dispensa sono rivestite in piastrelle. Gli infissi sono in alluminio preverniciato.

Impianti

L'immobile è allacciato alla reti idropotabile e di scarico comunale ed è dotato sia di impianto di riscaldamento che di condizionamento.

In tutto il locale vi è una buona aerazione naturale grazie alle ampie aperture prospicienti sia la via Gramsci che il cortile interno.

L'impianto elettrico è conforme alle norme in vigore.

Confini:

L'immobile confina con corte comune, proprietà ████████ e via A. Gramsci.

STATO DI POSSESSO

L'immobile è nel possesso degli esecutati che vi svolgono attività occasionale.

FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI

Poiché l'immobile ha subito un cambio di destinazione d'uso ed un ampliamento non regolarizzati su esso gravano tutti le formalità e gli oneri non ancora sanati.

(v.di paragrafo seguente)

CONFORMITA' URBANISTICA

A seguito delle indagini svolte dalla scrivente presso i competenti uffici comunali si è appurato che l'intero edificio sopra descritto è stato realizzato abusivamente in assenza di regolare concessione edilizia dai soggetti eseguiti su terreno di loro proprietà.

A seguito di domanda di condono edilizio ai sensi della L.N. 47/85 (pratica N° 650/592/314 – prot. N° 25 del 02.01.1987) è stata ottenuta regolare Concessione edilizia N° 3 del 13.01.2000 per la: *“Realizzazione di un fabbricato a n.2 elevazioni fuori terra con strutture portanti in c.a., composto da **magazzino a piano terra** e da n. 2 appartamenti a piano primo, sito in via Gramsci, 3, iscritto al NCEU al fg.9, p.lla 748 sub. 2/4/5 come da denuncia di variazione N. 064408 del 26.07.1991, confinante con proprietà ████████ proprietà ████████ e via Gramsci.”*

In data 29.07.2002 è stata inoltre ottenuta l'Autorizzazione per l'abitabilità del piano primo, fg. 9 – p.lla 748 sub.4 e l'agibilità del piano terra adibito a magazzino Fg. 9, p.lla 748, sub. 2. (Autorizzazione N°11 del 29.07.2002)

Poiché le suddette autorizzazioni sono state rilasciate per un magazzino il cambio di destinazione d'uso apportato a quest'immobile che è stato adibito a ristorante dovrà essere regolarizzato sotto il profilo urbanistico. Inoltre rappresenta un abuso edilizio anche l'ulteriore cubatura realizzata per il locale di deposito.

Poiché le suddette modifiche sono conformi agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera, sia ad oggi, è possibile sanare tali abusi richiedendo la concessione edile ai sensi dell'art. 13 L.N. 47/85 nonché successiva richiesta di agibilità oppure trattandosi di un immobile assoggettato a procedura esecutiva immobiliare *ai sensi dei c.5 e c.6 dell'art. 40 della legge 47/85 può essere presentata domanda di sanatoria, entro 120 gg. dall'atto di trasferimento dello stesso “... Purché (come in effetti è) le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore dell'ultima sanatoria in vigore L.N. n. 326/2003”* e successive modifiche ed integrazioni.

Calcolo, approssimativo, delle spese necessarie per le suddette pratiche di regolarizzazione edilizia secondo la L.N. 326/2003:

Tipologia di Abuso n. 2:

Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del presente provvedimento.

Per Cambio di destinazione d'uso ed ampliamento

Essendo un immobile ad uso NON residenziale la superficie da considerare alla base del calcolo è data dal 60% della superficie realizzata: S deposito = 50 mq quindi

Snr per ampliamento = 30,00 mq

S cambio dest. D'uso = 226.00 mq

Nuova istanza ai sensi della L.N. 326/2003

Oblazione per ampl. Sup. non residenziale €/mq 100,00	€ 3.000,00
Anticipazione degli oneri di concessione per comuni con Abitanti < 10.000 e per ampliamenti €/mq 38	€ 1.140,00
Anticipazione degli oneri di concessione per comuni con Abitanti < 10.000 e per cambio dest. D'uso €/mq 18	€ 4.068,00
Diritti di segreteria = ca.	€ 60,00
Marche e varie = ca.	€ 50,00
Onorario di un Prof. (Ing/Arch.) = ca.	<u>€ 1.000,00</u>
	€ 9.318,00

Aggiornamento catasto (classe C1 e adeg. Planim.)

Redazione DOCFA da parte prof. abilitato	<u>€ 700,00</u>
------------------------------------------	-----------------

Richiesta del Certificato di Agibilità

Sanzione amministrativa = ca	€ 150,00
Diritti di segreteria = ca	€ 60,00
Marche e varie = ca.	€ 50,00
Perizia Giurata – marche e diritti cancelleria = ca.	€ 20,00
Onorario di un Prof. (Ing/Arch.) = ca.	<u>€ 1.000,00</u>
	€ 1.280,00

TOT. ca € 11.298,00

VALUTAZIONE del lotto

Criteri generali .

La presente perizia estimativa ha per scopo principale la ricerca del più probabile “valore di mercato“ degli immobili posti nell’ambito del Comune.

L’applicazione esatta dell’aspetto economico o criterio di stima è la base essenziale di ogni valutazione in quanto ormai è principio fondamentale della dottrina estimativa, che ad un bene economico possono essere attribuiti valori diversi secondo il criterio od aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Nel caso in specie, il criterio di stima si identifica con il valore di mercato dell’immobile, nel suo attuale stato di fatto, e nel suo aspetto massimo, cioè il maggior valore ricavabile dalla vendita dell’immobile.

Il giudizio di stima è al netto delle spese necessarie per l’eliminazione dell’abuso edilizio realizzato.

Criteri specifici .

La valutazione del bene avviene con **metodo comparativo** diretto per valori tipici, basato su una esauriente indagine della realtà del mercato nel Comune di Villafrati ed in particolare della zona in cui il bene esecutato è collocato.

Si è proceduto alla valutazione applicando la seguente formula:

$$V_a = (S_c \times V_{um} \times K_1 \times K_2) - \text{Spese sanatoria}$$

In cui:

V_a = valore attuale da stimare

S_c = superficie commerciale in mq. (dato noto)

V_{um} = valore unitario medio di mercato a nuovo

K₁ = coefficiente di vetustà, usura, ecc.

K₂ = coefficiente di decurtazione per peculiarità della vendita insite nella procedura.

A seguito dell’ indagine di mercato diretta, eseguita assumendo informazioni presso agenzie immobiliari ubicate nella zona, nonché a seguito della consultazione della Banca Dati Nazionale sulle quotazioni immobiliari OMI istituita presso L’Agenzia del Territorio, tenendo altresì conto dell’ubicazione dell’immobile, delle potenzialità che esso possiede, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona si è posto:

V_{um} = € . 960,00/mq

In funzione delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare, delle qualità costruttive del fabbricato, delle parti accessorie, del grado di vetustà e dello stato generale di conservazione, si è posto:

$$K1 = 1$$

Considerando che generalmente il prezzo base di un immobile all'asta parte da una cifra inferiore tra il 20 ed il 30% del prezzo di mercato al momento della perizia, si è posto:

$$K2 = 0.80$$

Quindi sviluppando i calcoli si ottiene:

$$V_a = (\text{mq. } 345 \times 960,00 \text{ €/mq} \times 1 \times 0.75) - 11.298,00 = \text{ca € } 240.000,00$$

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico, la sottoscritta ringrazia per la fiducia accordatale rimanendo a disposizione per qualsiasi, ulteriore chiarimento .

Palermo, Ottobre 2012

L'Esperto Stimatore
Ing. Laura Lanteri

Allegati:

- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Visure / planimetrie;
- Planimetria stato attuale.