

TRIBUNALE DI PALERMO – SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA
BANCA NUOVA S.P.A. (R.G. ES. N° 594/2013).
LOTTO D

Porzione di villa quadrifamiliare sita in Palermo, via Tommaso Natale n. 93/b; composta da piano semicantinato, piano rialzato e primo piano su un lotto di terreno di mq. 2.000 con piscina e locali accessori; iscritta al catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 15, particella 1081, sub 4, piano T-1-S1, cat. A/7, vani 25,5 compresa una quota indivisa di area urbana -p.Ila 1081 sub 1.

La presente relazione di consulenza, da leggere unitamente al fascicolo introduttivo di cui costituisce parte integrante, si suddivide nei seguenti capitoli:

1. DESCRIZIONE E DATI RELATIVI ALL'EDIFICIO OVE RICADE L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA;
2. DATI E DESCRIZIONI DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA;
3. VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI;
4. SCHEDA RIASSUNTIVA.

1. - DESCRIZIONE E DATI RELATIVI ALL'EDIFICIO OVE RICADE IL BENE
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

1.1.- DESCRIZIONE.

L'immobile oggetto della presente relazione di consulenza è una porzione di una villa quadrifamiliare (suddivisa in quattro lotti indipendenti denominati “D”, “E”, “F” ed “G”) che fa parte di un complesso condominiale di ville con ingresso sulla via Tommaso Natale, la storica strada che unisce le borgate di Tommaso Natale e Cardillo alla periferia nord di Palermo. Si tratta di una zona, un tempo legata ad un'economia prevalentemente agricola e dominata dalla presenza delle ville nobiliari con i loro fondi, che negli ultimi anni ha visto proliferare sia gli



insediamenti di tipo industriale che quelli residenziali. Sui vecchi fondi agricoli via via frammentati ed alienati dalla nobiltà palermitana in declino si è diffusa, a partire dagli anni '80, una edilizia estensiva costituita da ville più o meno lussuose racchiuse in complessi esclusivi.

Non fa eccezione il prestigioso residence di cui fa parte la villa in oggetto; vi si accede dall'ingresso carrabile, dotato di citofono e di cancello automatizzato, posto al civico n. 93/b della via Tommaso Natale. La dotazione di infrastrutture primarie e secondarie è discreta ma gli ottimi collegamenti con il centro cittadino, la vicinanza con le borgate costiere ed il sistema infrastrutturale correlato alla vicina circonvallazione rendono quest'area interessante anche per la residenzialità stabile e non soltanto stagionale.

Il lotto su cui sorge il fabbricato ha un'estensione di circa mq. 4.150 -circa mq. 800 del lotto originario sono stati destinati a parti comuni condominiali, compresi i mq. 453 costituiti dall'**area urbana** adiacente al confine nord del terreno- e risulta suddiviso in tre parti: la parte nord -antistante la costruzione ed estesa circa mq. 2.000- è di pertinenza del **Lotto D**, la parte centrale -estesa circa mq. 700- è di pertinenza del **Lotto E** e del **Lotto G**, la parte a sud -retrostante ed estesa circa mq. 1.450- è di pertinenza del **Lotto F** (v. "Documentazione fotografica", **all. n. 1**, foto aerea). Vi si accede dalla stradella condominiale, posta lungo il confine nord, e risulta recintato da un muro -alto m. 0,50/1,30- sormontato da una ringhiera in ferro forgiato; tre varchi -ciascuno chiuso da un cancello in ferro forgiato- introducono alle pertinenze esclusive delle porzioni in cui è suddiviso: il primo cancello è comune ai lotti "**E**" ed "**G**", il secondo è relativo al **Lotto D** (v. foto n. 1) ed il terzo dà accesso al **Lotto F**.

La villa presenta struttura intelaiata in cemento armato, ed è caratterizzata da un piano seminterrato e n.ro 3 elevazioni fuori terra, con copertura a terrazza. Il prospetto, versante in ottimo stato di conservazione e manutenzione, è rifinito con



mattonelle in klinker ed intonaco per esterni del tipo Li Vigni, al piano seminterrato sono presenti anche rivestimenti in porfido posato ad *opus incertum*; i parapetti di terrazzi e balconi sono realizzati in muratura, con coprimuro in cotto, o presentano ringhiere in ferro forgiato (v. foto n. 2). Gli infissi risultano costituiti da infissi in legno douglas e vetro. L'immobile risulta dotato di impianto citofonico, riserve idriche individuali con cisterne interrato, caldaie, generatori elettrici, sistema di smaltimento tramite fossa tipo Imhoff.

Oltrepassato il cancello di ingresso alla porzione di villa in oggetto, si perviene al piazzale -pavimentato in porfido dell'Alto Adige e cotto (v. foto n. 3)- alla cui sinistra si trova la zona parcheggio ed alla cui destra si trova la piscina interrata di m. 5,5 x 11 -con rivestimento interno in piastrelle e profondità variabile- circondata da un ampio solarium pavimentato in cotto (v. foto n. 4) e due locali tecnici interrati (v. foto n. 5) a cui si accede tramite una scala in muratura con rivestimento in cotto. Un giardino che ospita numerosi esemplari di pregiate piante ornamentali occupa il terreno di pertinenza di questa porzione della villa ad eccezione della zona in prossimità della costruzione che risulta pavimentata (v. foto n. 6); tutte le pavimentazioni esterne risultano realizzate in porfido e cotto toscano.

1.2.- CONFINI

Il lotto di terreno confina:

- a Nord : con stradella condominiale;
- a Sud : con proprietà aliena;
- a Est : con proprietà aliena;
- a Ovest : con proprietà aliena.

1.3.- REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla lettura dell'atto di compravendita (**v.all. n. 2**) i venditori dichiarano che *“in data 28.06.1975 hanno ottenuto dal Municipio di Palermo una licenza edilizia n. 706 ...omissis... per la costruzione di una casa unifamiliare composta da piano*



interrato, piano terra pilastrato e primo piano; ...omissis... che hanno proceduto alla costruzione in difformità alla detta licenza edilizia, e pertanto usufruendo della legge 47/85, hanno presentato domanda di Sanatoria presso il Comune di Palermo ...omissis... il 29.06.1987 protocollo n. 9834 ...omissis... e la relativa oblazione è stata interamente pagata". Dopo l'acquisto da parte della signora (**B**), sono state realizzati -in assenza dei dovuti permessi- ampliamenti della villa e costruzioni sul lotto di terreno di pertinenza per i quali sono state presentate richieste di sanatoria edilizia. Da ricerche effettuate dalla scrivente presso gli Uffici competenti, per tali opere risultano depositate n. 3 diverse istanze di condono edilizio:

- 1) Prot. n. 9834 del 29.06.87: relativa agli ampliamenti ultimati prima del 1976.
- 2) Prot. n. 4485 del 27.02.95: relativa alla costruzione dell'attico (ampliamento di mq. 178,60.
- 3) Prot. n. 4497 del 27.02.95: relativa alla costruzione di due piscine interrate scoperte.

Tutte le istanze -per le quali è stata interamente versata l'oblazione calcolata e gli oneri accessori- sono state unificate nel 2001 e risultano complete di documentazione, comprese le integrazioni richieste; risulta altresì effettuata la variazione catastale e depositata la perizia giurata (n. prot. 281575 del 12.04.2010) dalla quale si evince un credito per i pagamenti effettuati pari ad € 25.825,34. La pratica risulta assegnata per il completamento dell'iter in data 15.12.2010 ma, a tutt'oggi, non ancora trattata.

Da informazioni assunte dai tecnici del Comune di Palermo la sottoscritta ha dedotto che potrebbero sussistere rilievi relativi alle superfici calcolate nel condono n. 2) ma che nulla osta il rilascio delle relative concessioni in sanatoria -anche per le singole unità immobiliari ricavate, previo completamento delle pratiche avviate. Per quanto attiene alle somme da rimborsare, queste saranno



imputate al proprietario dell'immobile dopo il rilascio delle concessioni in sanatoria e dell'attestazione del credito da parte dell'Ufficio competente.

2.- DATI E DESCRIZIONE RELATIVI AGL'IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

2.1.- DATI E DESCRIZIONE RELATIVI ALLA PORZIONE DI VILLA SITA IN PALERMO, VIA TOMMASO NATALE N. 93/B.

2.1.1.- TITOLARITÀ

La villa in oggetto, risulta essere di proprietà esclusiva della signora **(B)**, in quanto acquistata, in data 20.10.1989 con atto n. 83923/5190 ai rogiti del dott. Salvatore Stella, notaio in Palermo. Nell'atto summenzionato infatti si premette che il comparente **(A)**, coniuge in regime di comunione dei beni della signora **(B)**, riconosce che il denaro per l'acquisto dell'immobile è di esclusiva proprietà della moglie in quanto pervenuto da successione paterna e, quindi, si legge che le parti alienanti: *"...con ogni garanzia di diritto e di fatto, anche per tutti i casi di evizione e molestia, vendono, cedono e trasferiscono alla signora (A), che con le anzidette garanzie in compra accetta, il seguente immobile sito in Palermo, località Cardillo, via Tommaso Natale e precisamente: villa con accesso dalla detta via Tommaso Natale n. 93/b, costituita da un piano scantinato, un piano terra, un primo ed un secondo piano, con terrazzo che costituisce copertura parziale del primo piano in corso di definizione; con terreno circostante destinato a giardino a servizio di detto immobile esteso nel suo insieme, compreso il sedime del fabbricato mq. 4.923, denunziato al N.C.E.U. di Palermo, ed allibrato in via provvisoria alla partita 166901 a nome dei venditori, foglio 15 particella 1081 via Tommaso Natale n. 93/b, piano terra, primo , secondo e scantinato..."* **(v. all. n. 2).**

2.1.2.- DATI CATASTALI

La porzione di villa oggetto di pignoramento risulta essere contraddistinta presso N.C.E.U. del Comune di Palermo con i seguenti identificativi catastali **(v. all. n. 3):**



Foglio : 15
Particella: 1081
Subalterno: 4
Categoria : A/7
Classe : 9
Consistenza: 25,5 vani
Rendita : € 3.358,26

e risulta sita in via Tommaso Natale n. 93/b, piano T-1-S1.

2.1.3.- Confini

L'immobile confina:

- a Nord : con stradella condominiale;
- a Sud : con lotto **E** e lotto **G**;
- a Est : con proprietà aliena;
- a Ovest : con proprietà aliena e lotto **E**.

2.1.4.- DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di valutazione al momento del sopralluogo risultava locato al custode della villa, con contratto regolarmente registrato.

Come si evince dalle piante catastali (**v. all. n. 4**), rispetto alle quali non sono state riscontrate modifiche, l'immobile presenta tre livelli -che verranno di seguito singolarmente descritti- collegati da ascensore e da una scala interna in c.a. con rivestimento in marmo Rosa del Portogallo e balaustra in rovere massello intagliato.

Il piano seminterrato si compone di: disimpegno, w.c. doccia, salone con annesso w.c. ospiti, due vani ripostiglio, un locale tecnico, una lavanderia, due corti laterali con accesso anche da scala esterna ed un piccolo alloggio per la servitù composto da un vano con angolo cottura, una stanza da letto e w.c. doccia.



Il piano terra si compone di: ingresso, disimpegno, ampio salone, due vani, un w.c. ospiti, cucina.

Il primo piano si compone di: ampio disimpegno, quattro stanze da letto, due w.c. bagno, un w.c. doccia, un ripostiglio, una piccola loggia coperta e tre balconi.

Oltrepassando la porta di accesso al **piano terra**, si perviene al corridoio di ingresso (v. “*Documentazione Fotografica*”, **all. n. 1**, foto n. 7) alla cui sinistra si aprono la porta del salone -con ampie aperture su due lati ed accesso diretto dal giardino (v. foto n. 8)- e quella della stanza da pranzo -comunicante con il salone (v. foto n. 9)- mentre a destra si trova la porta di una stanza con accesso anche dal giardino. Alla fine del corridoio si perviene al grande disimpegno alla cui destra si trova un'altra porta verso il giardino e la cucina (v. foto n. 10), frontalmente si trova il piccolo w.c. ospiti, l'ascensore e la grande scala a pianta quadrata (v. foto n. 11). Risalendo la scala fino al **primo piano** si perviene ad un ampio e luminoso disimpegno (v. foto n. 12) su cui si aprono le porte di quattro stanze da letto -tre delle quali con affaccio sui balconi aggettanti sul fronte principale della villa ed una con affaccio sul balcone del fronte est (v. foto nn. 13-14)- di un ripostiglio, di due w.c. bagno e di un w.c. doccia (v. foto nn. 15-17). Ripercorrendo la scala verso il basso si raggiunge il disimpegno del **piano seminterrato** (v. foto n. 18) che presenta sul lato destro un varco che introduce ad una zona con una stanza -con affaccio sulla corte seminterrata sul lato est, accessibile anche dal giardino (v. foto n. 19), un w.c. bagno ed un ripostiglio, quindi si trova la porta del soggiorno -con portafinestra aggettante sulla medesima corte e con w.c. ospiti annesso (v. foto nn. 20-21)- e quella del vano ripostiglio; adiacente all'ascensore si trova anche il locale macchine. Sul lato sinistro si accede alla corte seminterrata ovest (v. foto n. 22) -collegata direttamente al piano superiore da una scala esterna- su cui si affacciano il vano lavanderia ed i vani del miniappartamento destinato alla servitù composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, w.c. doccia e stanza da



letto.

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'immobile in oggetto sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

- **Pavimenti**: tutti gli ambienti al **piano seminterrato** presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica (prod. Roca) da cm. 43 x 43. Tutti gli ambienti al **piano terra** presentano pavimentazione con listelli di parquet Afrormosia con cornici intarsiate. La cucina ed il w.c. ospiti presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica da cm. 43 x 43. Tutti gli ambienti al **primo piano** presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica (prod. Roca) da cm. 43 x 43. I balconi presentano pavimentazione in Klinker da cm. 40 x 40. Tutte le aree esterne antistanti la villa sono pavimentate in cotto toscano con inserti in porfido, tutti vialetti sono pavimentati in porfido.
- **Rivestimenti interni**: le pareti di tutti gli ambienti risultano essere intonacate e tinteggiate. La cucina presenta rivestimento parietale in mattoni di maiolica da cm. 20 x 20 fino ad una altezza di m. 1,80; nella cucina la zona lavaggio presenta basi rivestite con le stesse mattonelle e sportelli in legno laccato, anche l'interno della dispensa in cucina presenta analogo rivestimento (v. foto n. 10).
- **Infissi esterni**: in legno douglas massello e vetri;
- **Infissi interni**: in legno massello laccati;
- **w.c. ospiti al p. terra**: provvisto di n. 2 pezzi sanitari: lavabo e vaso di ottima qualità, le pareti risultano rivestite da piastrelle di ceramica (prod. Roca) da cm. 40 x 30 fino ad un'altezza di m. 1,85;
- **w.c. ospiti al p. seminterrato**: provvisto di n. 2 pezzi sanitari: lavabo e vaso di ottima qualità, le pareti risultano rivestite da piastrelle di ceramica (prod. Roca) da cm. 33 x 33 fino ad un'altezza di m. 2,10 (v. foto n. 21);
- **w.c. bagno al p. seminterrato**: provvisto di n. 4 pezzi sanitari: lavabo,



- vaso, bidet, vasca, di qualità commerciale; le pareti risultano rivestite con piastrelle di ceramica (prod. Roca) da cm. 33 x 33 fino ad un'altezza di m. 2,10;
- **w.c. bagno padronale al p. primo:** provvisto di n. 5 pezzi sanitari: doppio lavabo incassato con mobile e top in granito, vaso, bidet, e vasca con idromassaggio, di ottima qualità; le pareti risultano rivestite da piastrelle di ceramica (prod. Roca) da cm. 40 x 30 fino ad un'altezza di m. 1,85 (v. foto n. 15);
 - **w.c. doccia al p. primo:** provvisto di n. 4 pezzi sanitari: lavabo, vaso, bidet, e piatto doccia, di ottima qualità; le pareti risultano rivestite da piastrelle di ceramica (prod. Roca) da cm. 40 x 30 fino ad un'altezza di m. 1,85; (v. foto n. 17);
 - **w.c. bagno al p. primo:** provvisto di n. 5 pezzi sanitari: due lavabi, vaso, bidet, e vasca, di buona qualità; le pareti risultano rivestite da piastrelle di ceramica (prod. Roca) da cm. 40 x 30 fino ad un'altezza di m. 1,85 (v. foto n. 16);
 - **Impianto elettrico:** a norma secondo le prescrizioni della L. 46/90 e successive modifiche ed integrazioni, con frutti di ottima qualità e generatore elettrico alimentato a gasolio;
 - **Impianto di riscaldamento:** con piastre radianti in ghisa e caldaia autonoma -utilizzabile anche per la produzione di acqua calda per i sanitari- alimentata a gasolio;
 - **Impianto idrico:** del tipo sottotraccia risulta alimentato dalla rete dell'acquedotto comunale e dalla riserva idrica privata;
 - Tutti gli ambienti al piano terra presentano zocchetto in legno, tutti gli ambienti al primo piano presentano zocchetto in marmo rosa del Portogallo; tutti gli ambienti al piano seminterrato presentano zocchetto in



ceramica;

- Altezza interna utile m. 3,00.

La villa e le sue pertinenze versano in ottimo stato di manutenzione e di conservazione.

2.1.5- SUPERFICIE DELL'IMMOBILE

La superficie dell'immobile, calcolata al lordo dei muri interni è di mq. 765,00, la superficie dei balconi coperti e dei porticati è di mq. 144,00 e va computata al 35% (mq. 50,40), la superficie delle terrazze scoperte è di mq. 7,20 e va computata al 25% (mq. 1,80), la superficie dei locali interrati è di mq. 64,00 e va computata al 75% (mq. 48,00). La superficie di giardino è di mq. 1.700 e va computata al 10% (mq. 170,00). La superficie complessiva risulta quindi pari a **mq. 1.035,2**.

2.1.6.- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile in oggetto è dotato di Attestato di prestazione energetica -rilasciato in data 4.11.2013 e valevole fino al 3.11.2023, salvo ristrutturazioni significative- da cui si evince che si tratta di edificio di classe F (**v. all. n. 5**).

2.2.- DATI E DESCRIZIONE RELATIVI ALL' AREA URBANA SITA IN PALERMO, VIA TOMMASO

NATALE N. 93/B.

2.2.1- DATI CATASTALI

L'area urbana oggetto di pignoramento risulta essere contraddistinta presso N.C.E.U. del Comune di Palermo con i seguenti identificativi catastali (**v. all. n. 3**):

Foglio : 15
Particella: 1081
Subalterno: 1
Categoria :
Classe :
Consistenza:
Rendita :



e risulta sita in via Tommaso Natale n. 93/b.

2.1.2.- DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di valutazione al momento del sopralluogo risultava utilizzato come spazio condominiale destinato alla viabilità o a parcheggio. Infatti la definizione di area urbana è riservata catastalmente all'individuazione di quell'insieme di zone che si trovano a margine di altri fabbricati (come pertinenze comuni ma anche con funzione di collegamento ad altre unità immobiliari) e che -pur non avendo rilevanza immobiliare e prive di reddito- possono formare oggetto di trasferimento di diritti.

Come si evince dalla pianta catastale (**v. all. n. 4**), si tratta di un terreno senza confini materiali, di forma irregolare -lungo m. 53,5 e largo m. 20,5 nella parte più ampia e m. 4,00 nella parte più stretta- con una superficie complessiva di mq. 453,00. Costituisce parte integrante della viabilità interna al condominio e risulta aderente al confine nord del lotto che contiene la villa quadrifamiliare; su quest'area si aprono il cancello di accesso ai lotti **E** ed **G**, il cancello di accesso al lotto **D** ed il cancello di accesso al lotto **F**.

3. – VALORE DI MERCATO DEI BENI

Alla determinazione del valore venale del bene testé descritto, oggetto del mandato conferito dal S.G.Es., la sottoscritta è pervenuta adottando il metodo sintetico-comparativo secondo le indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate .

Com'è noto, il metodo sintetico-comparativo si basa sulla comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe di beni aventi consimili caratteristiche estrinseche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio



rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

3.1.- PREZZI UNITARI MEDI

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.

La sottoscritta ha quindi effettuato il classamento dell'immobile da stimare, ossia l'inserimento nella classe di beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche; il bene, di conseguenza, verrà ad assumere quale più probabile valore venale quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito. L'adozione del metodo sintetico, in relazione al caso in esame, ha richiesto l'analisi del mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia; per la ricerca la sottoscritta si è basata sui dati a sua disposizione, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle pubblicazioni a cura degli operatori del settore.

In ogni caso vale la pena sottolineare che la posizione dell'immobile, nell'ambito cittadino, è elemento predominante nella formazione del prezzo unitario, ma non è la sola componente. Lo stato d'uso, l'età, le condizioni degli impianti, il grado di finitura, sono aspetti intrinseci che vanno debitamente tenuti in conto, essendo elementi specifici di stima. Tali elementi intrinseci possono influire o positivamente o negativamente sul prezzo unitario di stima.

In merito alle caratteristiche estrinseche dell'immobile (quali ubicazione, servizi, infrastrutture ecc..), bisogna ricordare che il bene oggetto della presente relazione è ubicato in una pregevole zona residenziale estensiva periferica particolarmente ricca di verde caratterizzata dalla presenza di ottime infrastrutture di collegamento.

3.2. – VALUTAZIONE DEI BENI

La sottoscritta ha quindi proceduto a calcolare il valore dell'immobile seguendo le indicazioni del citato provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del



27.7.2007 (v. all. n. 6). Questo viene determinato sulla base dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), riferiti alla relativa zona omogenea, e di coefficienti di merito, relativi alle caratteristiche dell'immobile che attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale. Tramite l'Osservatorio dei valori immobiliari (v. all. n. 7) si è accertato che il valore, espresso in €/mq, relativamente ad unità immobiliari consimili (tipologia Ville e villini) a quella in esame in zone consimili a quella in cui ricade il bene in oggetto nel secondo semestre 2014 risulta essere compreso tra € 1.500,00 e € 2.200,00.

Essendo quindi, nel caso in esame:

Valore normale = Val normale unitario x sup. (mq) x cm e

Val normale unitario= Val OMI MIN + (Val OMI MAX-Val OMI MIN) x K

dove **Val OMI MIN** e **Val OMI MAX** indicano rispettivamente i valori minimi e massimi sopraesposti, **K** rappresenta la media ponderata di due coefficienti, **K1** (taglio superficie) e **K2** (livello di piano) -che nel caso in questione non è congruo valutare- e **cm** rappresenta il coefficiente di merito che risulta essere pari a 10% (1,10) (vedi tabella allegata al n. 8).

In oltre, al fine di adeguare la categoria catastale (tipologia Ville), si applica un coefficiente correttivo pari ad 1,1 mentre, in considerazione del fatto che l'immobile è in ottimo stato (assimilabile a nuovo), si applica un moltiplicatore pari a 1,3.

Superficie commerciale = 1.035,2 mq.

Si avrà:

Val normale unitario= 1.500,00+(2.200,00 -1.500,00) = € 2.200/mq.

Pertanto, tenuto conto del valore a mq. testé determinato, il valore commerciale dell'unità immobiliare in oggetto, con riferimento all'anno 2014, sarà pari a:



- **Porzione di villa quadrifamiliare con giardino in Palermo via Tommaso Natale, 93/b**

mq. 1.035,2 x € 2.200,00 x 1,10 = € 2.505.184,00 x 1,1 x 1,3 = **€ 3.582.413,12**

si precisa che tutti i dati estrapolati dalla pubblicazione succitata sono stati attentamente vagliati ed adattati dalla scrivente specificamente per l'immobile in oggetto, in base alla propria esperienza professionale.

3.3 – DETERMINAZIONE DEI COSTI DERIVANTI DAL COMPLETAMENTO DELL'ITER DELLA PRATICA DI SANATORIA

Per quanto attiene agli abusi effettuati e precisamente:

- Realizzazione di costruzioni ed ampliamenti in assenza di licenza edilizia o concessione

sono state presentate tre diverse istanze di sanatoria (vedi paragrafo 1.3) per le quali sarà necessario completare immediatamente l'iter, in gran parte assolto anche per quanto attiene ai pagamenti.

Vanno quindi considerate esclusivamente le spese per l'assistenza tecnica che si possono sottrarre al credito per le maggiori somme versate, che, per l'unità in esame dovrebbero ammontare ad € 7.100,00.

3.4. – VALORE COMMERCIALE DEI BENI

Tenuto conto di quanto precedentemente riportato il valore commerciale del bene in oggetto sarà pari a:

- Valore del bene	€ 3.582.413,12
- Credito vantato per maggiori oneri versati a detrarre	€ 7.100,00
- Costi per il completamento dell'iter delle pratiche di sanatoria	€ 3.000,00
Totale	€ 3.586.513,12

4.- SCHEDA RIASSUNTIVA



- Porzione di villa quadrifamiliare su tre livelli -collegati da scala ed ascensore interni- con giardino di mq. 1.700, porticati, locali annessi, piscina e solarium sita in Palermo via Tommaso Natale n. 93/b, che si compone di: disimpegno, w.c. doccia, salone con annesso w.c. ospiti, due vani ripostiglio, un locale tecnico, una lavanderia, due corti laterali con accesso anche da scala esterna ed un piccolo alloggio per la servitù composto da un vano con angolo cottura, una stanza da letto e w.c. doccia -al piano seminterrato; ingresso, disimpegno, ampio salone, due vani, un w.c. ospiti, cucina -al piano terra; ampio disimpegno, quattro stanze da letto, due w.c. bagno, un w.c. doccia, un ripostiglio, una piccola loggia coperta e tre balconi -al primo piano. Confina a Nord con stradella condominiale, a Sud con proprietà aliena, ad Est con proprietà aliena, ad Ovest con proprietà aliena e lotto E.

Iscritto al N.C.E.U. di Palermo al fg. 15, p.lla 1081 sub 4 e sub 1 (area urbana).

Superficie commerciale 765,00 mq. + 374,80 mq. di locali annessi, balconi e terrazze + 1.700 mq. di giardino.

Istanze di sanatoria per abusi edilizi presentate, oblazione ed oneri interamente versati, con credito da riscuotere all'avvenuto completamento dell'iter.

Valore commerciale: € 3.586.513,12

Valore a base d'asta: € 3.586.000,00

Palermo, lì 10.07.2015

Arch. Loredana Lisa

Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Atto di compravendita;
3. Visure Catastali;
4. Planimetrie catastali;
5. Copia Attestato di Prestazione Energetica;



6. Allegato al provvedimento dell'Agenzia delle Entrate;
7. Quotazioni Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
8. Tabelle per il calcolo del coefficiente di merito.

