

***Tribunale di Palermo***  
***Sezione IV Civile - Esecuzioni Immobiliari***  
***G. Es Dr.ssa Angela Notaro***  
***Relazione di consulenza tecnica di ufficio***  
***Esecuzione immobiliare R.G. Es. 563/2011***

\*\*\*

*Esecuzione promossa da:* Banca Nazionale del Lavoro S.p.A..

*Contro:* "SA", "SB", "SC", "SD".

*Data prossima udienza:* 02.10.2015

\*\*\*

***Elaborato D1 - Relazione di stima Lotto D***

Palermo, li 25.05.2015

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

*Dott. Ing. Girolamo Gorgone*



\*\*\*

La presente relazione di stima, risulta così articolata:

*RELAZIONE DI STIMA -Lotto D-*

<i>I - Individuazione dei beni</i> .....	3
<i>II - Descrizione del contesto e dei beni</i> .....	4
<i>III - Descrizione del bene</i> .....	6
<i>IV - Dotazioni condominiali</i> .....	12
<i>V - Formalità, vincoli e oneri</i> .....	18
<i>VI - Stato di possesso</i> .....	18
<i>VII - Prestazione energetica</i> .....	18
<i>VIII - Metodo di stima</i> .....	19
<i>IX - Valore di stima</i> .....	21
<i>X - Stima</i> .....	21
<i>Elenco elaborati prodotti</i> .....	22



## RELAZIONE DI STIMA

\*\*\*

### I - Individuazione dei beni

Di seguito si riporta l'individuazione del bene facente parte del *Lotto D* (elenco cap. V relazione generale):

- 6) **Locale commerciale - Piena proprietà** - Censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Palermo al foglio 18, part. 3244, sub. 434, zona censuaria 5, Categoria C/1, classe 10, Consistenza 353 mq, rendita 15.405,14 €, Indirizzo Viale PV 46 n. 850 piano T.

L'immobile, posto al piano terra, fa parte di un fabbricato sito nel complesso immobiliare di viale PV46 n. 710/850.

L'immobile è accessibile dal piano terra direttamente dalle strade interne al complesso oltre ad alcuni accessi dai corpi scala che però all'atto del sopralluogo erano stati chiusi.

Il programma costruttivo con cui è stato edificato tutto il complesso prevedeva diversi corpi di fabbrica. L'immobile in oggetto fa parte del lotto F cui si farà riferimento anche a livello condominiale.

L'immobile posto a piano terra confina per tre lati con viabilità e marciapiedi interni e per un lato in aderenza con altra unità di piano terra del medesimo fabbricato.



L'intero complesso è stato edificato attraverso il "Programma Costruttivo" per la realizzazione di 117 alloggi da eseguire nel Comune di Palermo, in località Sani Filippo Neri, Fondo Reitano. I lavori sono stati autorizzati con concessione n. 20 del 21.06.2001 (V. All. 13), successivamente il Comune ha rilasciato la presa d'atto prot. 21900-1852/C/A del 19.05.2004 (V. All. 14) con il quale faceva propri i progetti relativi all'adeguamento alle prescrizioni A.U.S.L. e della Soprintendenza ai B.CC.AA. I lavori erano infine prorogati per dodici mesi con concessione n. 9/00p/94pr/33519 prot/11/08/04/C.A./C.E. (V. All. 15).

Si precisa che alla data attuale non è stato rinvenuto alcun atto relativo al fine lavori del programma costruttivo ne tantomeno certificato di agibilità.

\*\*\*

## **II - Descrizione del contesto e dei beni**

L'immobile è ubicato al piano terra di un fabbricato realizzato all'intero del "Piano Costruttivo" di fondo Reitano Nella zona Nord e periferica della città di Palermo.

La via PV 46 è infatti una delle arterie di più recente costruzione posta nella zona nord della città di Palermo.

Il fabbricato, e così l'intero complesso, è posto in zona periferica rispetto il centro città, si caratterizza per la vicinanza a vaste aree di verde anche di tipo storico, a diversi centri sportivi, centri commerciali. Si alternano aggregazioni di fabbricati a più elevazioni fuori terra, a gruppi di fabbricati



bassi come quelli in oggetto, oltre a villette sparse e lotti di terreni privi di fabbricati.

L'area è inoltre caratterizzata da ampie strade che collegano verticalmente ed ortogonalmente l'area Nord della città di Palermo e che la collegano agevolmente l'area in oggetto ad aree più centrali della città così come alla borgata marinara di Mondello o Sferra Cavallo. L'area inoltre è servita dai mezzi di trasporto pubblici.

Il quartiere prospiciente il complesso edilizio è quello di edilizia economica popolare della Zona Espansione Nord , afflitto da gravi problemi di degrado architettonico, ma soprattutto sociale dove all'interno sono comunque presenti scuole, negozi e luoghi di culto.

Complessivamente l'intero complesso oggetto del "Piano Costruttivo" si presenta come un agglomerato comunque isolato rispetto al resto del quartiere. All'interno sono comunque previste alcune aree ed alcuni immobili che saranno adibiti ad attività commerciale aumentando quindi i servizi per le unità immobiliari.

Il complesso si presenta costituito come condominio dove, all'interno del regolamento condominiale generale, i singoli corpi di fabbrica hanno ulteriori singole regolamentazioni.

Gli immobili ricadono quindi nel P.R.G. della città di Palermo in Z.T.O. "CA: Aree di nuova edificazione" ed è individuato nella Tavola 5004, nel quadrante O-14/15/16.



\*\*\*

### **III - Descrizione del bene**

#### **Caratteristiche del complesso edilizio**

Il complesso immobiliare sito in Palermo in Via PV46 ai numeri civici 710 ed 850, è costruito su un lotto di terreno di forma rettangolare. Il condominio è denominato “residence Fondo Reitano” e confina a sud ovest con la via PV 46, nonché con lo Zen, e a nord est con terreni privati.

Tale condominio è costituito da 117 unità immobiliari , 8 locali commerciali e 2 locali magazzini, raggruppati in isolati di 7 lotti (AB,C,D,E,F,G,H).

Gli isolati sono separati tra loro da strade interne asfaltate, con marciapiedi sui quali è impostato l’impianto di illuminazione delle parti ad uso comune.

Nella strade interne sono tracciati i posti auto all’aperto.

Il lotto A è costituito da 20 case a patio del tipo villette a schiera; il lotto B è costituito da 19 case a patio del tipo villetta a schiera; il lotto C è costituito da 19 case a patio del tipo villetta a schiera; il lotto D è costituito da 10 case a patio del tipo villetta a schiera; il lotto E è costituito da 14 villette duplex del tipo villetta a schiera e 7 attici simplex; il lotto F è costituito da 2 magazzini al piano cantinato, 7 locali commerciali al piano terra, 6 appartamenti simplex al piano primo, 1 appartamento duplex al primo e secondo piano, 6 attici simplex al secondo piano; il lotto G è costituito da 10 case a patio del tipo villetta a schiera e 5 attici simplex; il lotto H è costituito da un ex fabbricato rurale con destinazione commerciale.



L'accesso al condominio dal n. civico 710 per le unità immobiliari, dal n. 850 per i locali commerciali.

Fanno parte del condominio anche una cabina per il servizio di portineria, due cabine Enel, un parco giochi per i bambini e un giardino per il tempo libero.

All'interno del complesso è prevista la realizzazione di un locale commerciale anche nel fabbricato preesistente.

L'immobile fa parte di un fabbricato composto da tre elevazioni fuori terra oltre al piano scantinato, con tetto a spiovente, realizzato con struttura portante in c.a. e tompagni in muratura. La forma è quella di un rettangolo allungato

Il fabbricato costituisce l'isolato denominato "F" ed è posto in prossimità della via PV 46 da cui può essere raggiunto oltre che per l'ingresso comune anche dal cancello direttamente a servizio delle aree commerciali.

Il fabbricato si presenta in ottimo stato di manutenzione anche in considerazione che lo stesso è di recente costruzione essendo i lavori di edificazione avviati nel 2001.

I prospetti sono intonacati e rifiniti con intonaco per esterni e tinteggiati con tinte chiare. I balconi e le corrispondenti rientranze sono tinteggiate con tinte rosa antico.

Il piano terra, del fabbricato in oggetto, è interamente destinato ad attività commerciali e pertanto sono presenti diverse aperture con serranda. Il retro prospetto è invece interessato dagli ingressi negli appartamenti ai piani superiori e gli immobili al piano terra hanno invece delle finestrate semplici.



L'accesso condominiale avviene quindi da diversi punti da ognuno dei quali è progettualmente previsto un ingresso anche ai locali al piano terra.

Gli stessi sono comunque accessibili dalle serrande prospicienti la strada interna adiacente la Via PV 46 oltre ad un corpo semicircolare posto in corrispondenza di un lato corto del fabbricato e facente parte del locale commerciale al piano terra.

Di seguito è descritto il bene che costituisce il presente **Lotto D**.

#### 6) *Locale commerciale*

Il Bene è situato al piano terra del fabbricato più prossimo alla via PV 46. E' accessibile dalla strada interna condominiale oltre che dai singoli vani scala condominiali dei piani soprastanti.

La descrizione che segue terrà conto esclusivamente della conformazione urbanisticamente assentita. Qualora vi dovessero essere delle opere, porzioni o dei manufatti non sanabili questi potrebbero essere descritti esclusivamente al fine di meglio descrivere l'immobile.

#### **Caratteristiche geometriche**

L'immobile è di forma pressoché regolare corrispondente ad un rettangolo allungato dove i due lati lunghi sono prospicienti le strade interne mentre un lato corto è in aderenza con l'immobile commerciale di piano terra e il restante lato corto è affiancato da un ambiente semi circolare prospiciente le aree comuni.



Alla data del sopralluogo l'immobile risultava composto da un unico grande ambiente pilastro a eccezione di tre piccoli vani destinati ai servizi igienici. Lo stato era interamente al grezzo.

L'immobile confina per tre lati con aree scoperte e per un lato corto con un locale commerciale di piano terra. Sul lato lungo, opposto alla via PV 46, confina inoltre con i singoli vani ascensore del fabbricato ed i relativi pianerottoli.

L'altezza interna è uniforme e pari a 3,50 metri.

La superficie complessiva è determinata riferendosi alle indicazioni di cui al DPR n. 138/98. Si procederà quindi omogeneizzando la superficie secondo le indicazioni della norma, precisando inoltre che le quote percentuali dei coefficienti di omogeneizzazione possono comunque essere variate tenendo conto di tutti quei fattori di incremento o decremento in relazione alla qualità delle superfici misurate, per ogni singola unità immobiliare. Le superfici abusive saranno considerate nella loro destinazione urbanisticamente ammessa.

La superficie omogeneizzata complessiva è calcolata come segue:

- $Src = A$  "superficie dei vani principali ed accessori diretti"

Con

- $A = Sca$

Dove

- $Src =$  Superficie residenziale complessiva;
- $Sca =$  Superficie calpestabile coperta (considerando il 50% dei muri di confine con altre proprietà);

Ottenendo quindi:



- Src = 400 m<sup>2</sup>

Per una superficie omogeneizzata complessiva di circa 400 m<sup>2</sup>.

### **Distribuzione interna.**

L'ambiente si presenta come un unico locale pilastrato ad eccezione di alcuni ambienti nei quali sono previsti i servi igienici.

La forma rettangolare allungata con aperture sui lati lunghi.

### **Caratteristiche e finiture**

L'immobile risulta, alla data del sopralluogo, allo stato grezzo, sono inoltre visibili le canalizzazioni che dovranno essere oscurate nei vari cavedi.

Le aperture sul lato prospiciente la Via PV 46.

I pavimenti erano privi di finitura.

Anche i bagni erano allo stesso grezzo con la sola tracciatura degli impianti.

Complessivamente l'immobile necessita dell'esecuzione degli interventi di finitura.

### **Infissi**

Sul lato prospiciente gli infissi sono assenti ad eccezione delle saracinesche in ferro.

Sul lato interno invece gli infissi sono del tipo in ferro poi laccato.

Internamente non essendo presente alcuna tramezzatura non vi sono infissi.

Le porte verso i pianerottoli condominiali sono state chiuse e dovranno essere ripristinate e pertanto sono prive di portoncini.



### **Impianti**

L'immobile al grezzo presentava solo alcune tracce degli impianti, di qualsiasi tipo, che pertanto dovranno essere interamente realizzati anche in conformità all'attività che sarà svolta all'interno.

La fornitura di acqua idropotabile avviene dalla riserva condominiale.

### **Considerazioni ed apprezzamenti di ordine generale**

Il fabbricato cui fa parte l'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione non necessitando di alcun un intervento di definizione dei prospetti essendo di recente costruzione.

Il condominio cui insiste l'immobile appare ben curato e manutenzionato.

La localizzazione del fabbricato è in un'area facilmente raggiungibile e comunque esclusa dal caos della città benché l'area sia ormai parte integrante della città.

L'immobile internamente si trova al grezzo e pertanto si presta con più facilità a qualsiasi utilizzo.

Non è stato rinvenuto alcuna dichiarazione di conformità degli impianti che alla data del sopralluogo non presentavano comunque gli elementi necessari per essere conforme alla normativa vigente.



\*\*\*

#### **IV - Dotazioni condominiali**

Il fabbricato è dotato di spazi condominiali comuni che sono descritte e regolamentate all'interno del regolamento di condominio contrattuale allegato sotto la lettera "B" all'atto di compravendita del 13.10.2008, stipulato al notaio T. Drago con rogito numero 208295 di repertorio, registrato in Palermo il 15.10.2008 ai nn. 61307/40943.

Si è infatti avuto modo di contattare l'amministratore del condominio che ha trasmesso copia del regolamento di condominio e delle relative tabelle (V. all. n. 24).

Dalla lettura del predetto regolamento emerge una regolamentazione di tutte le parti comuni a tutti i fabbricati o a singole unità. Di seguito si riporta un estratto relativamente agli aspetti di maggiore rilievo ed in particolare:

"...

##### *3 Parti Comuni*

*In riferimento all'art. 1117 del codice civile, sono di proprietà comune, in modo indivisibile tra tutti i comproprietari, senza esclusione alcuna e proporzionalmente ai millesimi di cui alle tabelle relative, le seguenti parti elencate.*

##### *3.1 Parti non suscettibili d'uso separato:*

##### *3.1.1 Parti dell'intero condominio*

*Si tratta delle parti comuni a tutti i lotti (A-B-C-D-E-F-G-H), e delle aree private a parcheggio esterne.*



*Fanno parte di questa categoria:*

*L'impianto d'illuminazione a servizio delle strade interne (Pali, apparecchi illuminanti, pozzetti, cavidotti, quadro elettrico di controllo e protezione, etc..).*

*Muretti e recinzioni esterne (Ricadenti su area privata).*

*L'impianto fognario principale, che si sviluppa lungo i percorsi stradali privati e pubblici (comunali), ed in parte nelle aree pertinenziali dei lotti A, B, C, e D..*

*Tabelle di riferimento 1.0 (principale).*

*...”.*

Inoltre, specificatamente per l'immobile di cui al presente lotto meglio rappresentate nella planimetria prodotta:

“...

### *3.2.2 Parti dei locali commerciali*

*Si tratta delle parti comuni alle unità commerciali del lotto H, ed a quelle ubicate al piano cantinato e terra del lotto F, che hanno tutti accesso dal n° civico 850.*

*Fanno parte di questa categoria:*

- L'area di marciapiede su fronte strada.*
- L'impianto di automazione cancelli ingresso/uscita ai/dai locali commerciali al n° civici 850.*
- Le condotte fognarie di allacciamento all'impianto fognario stradale principale.*

*Tabelle di riferimento 3.0*

*...”.*



Per quanto invece di ordine più generale si precisa che l'immobile in oggetto perviene alla "SD" per averlo edificato, giusta concessione e atti successivi che si allegano alla presente (V. all.ti n. 13 e n. 15), sui terreni pervenuti alla stessa ditta giusta acquisizione per titoli di proprietà (V. all.ti n. 25, 26, 27 e n. 28) e per averli acquistati dal comune di Palermo giusta convenzione che si allega (V. all. n. 29). Dalla lettura dei titoli di provenienza (V. all.ti n. 25, 26, 27 e n. 28) risulta inoltre le seguenti servitù che graveranno quindi a livello condominiale:

- Atto di vendita del 22.04.2004 Rep. 197114 Rac. 9603

“... ”

*ARTICOLO 3 ...*

*L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, ben noto alla parte acquirente, e con tutte le accessioni, pertinenze, servitù attive e passive legalmente costituite e trascritte, o nascenti dallo stato dei luoghi o per destinazione del padre di famiglia, compresa quella già esistente, che dipartendosi dalla strada PV 46 e costeggiando il fabbricato identificato con la particella 202 procede fino al confine con le particelle 2307-2303.*

*Rimane escluso dalla vendita il diritto di sfruttamento del pozzo insistente sul fondo del quale la parte acquirente garantisce il mantenimento in uso al fine di consentire l'irrigazione dei fondi limitrofi.*

*La parte acquirente si obbliga a recintare, a propria cura e spese, con muretto e cancellata di altezza complessiva non inferiore a m 2,80, il confine con la restante proprietà della parte venditrice, nonché a provvedere, sempre a propria cura e spese, allo spostamento delle canalette e condotte irrigue, che attraversando il terreno venduto convogliano*



*l'acqua ai limitrofi terreni della parte venditrice e di terzi, in maniera che venga assicurato il perfetto deflusso delle acque e la piena funzionalità degli impianti irrigui esistenti.*

...”.

- Atto di vendita del 22.04.2004 Rep. 197115 Rac. 9604

“...

**ARTICOLO 3 ...**

*L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, ben noto alla parte acquirente, e con tutte le accessioni, pertinenze, servitù attive e passive legalmente costituite e trascritte, o nascenti dallo stato dei luoghi o per destinazione del padre di famiglia, compresa quella già esistente, che dipartendosi dalla strada PV 46 e costeggiando il fabbricato identificato con la particella 202 procede fino al confine con le particelle 2307-2303.*

*La parte acquirente si obbliga a recintare, a propria cura e spese, con muretto e cancellata di altezza complessiva non inferiore a m.2,80, il confine con la restante proprietà della parte venditrice, nonché a provvedere, sempre a propria cura e spese, allo spostamento delle canalette e condotte irrigue, che attraversando il terreno venduto convogliano l'acqua ai limitrofi terreni della parte venditrice e di terzi, in maniera che venga assicurato il perfetto deflusso delle acque e la piena funzionalità degli impianti irrigui esistenti.*

...”

- Atto di vendita del 04.05.2004 Rep. 197308 Rac. 9613

“...

**ARTICOLO 3 ...**



*La cessione procede con tutte le accessioni, pertinenze, servitù attive e passive legalmente costituite e trascritte, o nascenti dallo stato dei luoghi o per destinazione del padre di famiglia.*

...”.

- Atto di vendita del 16.03.2004 Rep. 196327 Rac. 9566

“...

**ARTICOLO 3 ...**

*La vendita procede con tutte le accessioni, pertinenze, servitù attive e passive legalmente costituite e trascritte, o nascenti dallo stato dei luoghi o per destinazione del padre di famiglia.*

*La parte acquirente si obbliga a recintare, a propria cura e spese, con muretto e cancellata di altezza complessiva non inferiore a m. 2,80, il confine con la restante proprietà della parte venditrice, nonché a provvedere, sempre a propria cura e spese, allo spostamento delle canalette e condotte irrigue, che attraversando il terreno venduto convogliano l'acqua ai limitrofi terreni della parte venditrice e di terzi, in maniera che venga assicurato il perfetto deflusso delle acque e la piena funzionalità degli impianti irrigui esistenti.*

...”.

Inoltre il condominio è gravato dalle seguenti servitù:

- servitù di acquedotto a favore dell'AMAP, nascente dalla scrittura privata, autenticata il 7.11.2005, dal notaio T. Drago, Rep. 204043, registrata il 10.11.2005 al n.1447-2° e trascritta il 16.11.2005 ai nn.62922/36243;



- Servitù a favore della società ENEL, per la presenza dei percorsi stradali di cavidotti e cassette stradali di distribuzione dell'energia elettrica, di proprietà della predetta società;
- Servitù a favore della società TELECOM, per la presenza, nei percorsi stradali, di linee telefoniche e relative cassette stradali di derivazione, di proprietà della predetta società;
- Servitù a favore della stessa società "SD" per la presenza nei percorsi stradali, di impianto di irrigazione costituito da rete di distribuzione in polietilene e pozzetti stradali di derivazione con valvola di chiusura di proprietà della predetta società;
- Servitù a favore del condominio, per la presenza di condotte di scarico reflui comuni nelle corti esclusive di retrospetto dei lotti A, B, C, D;
- Servitù di transito, attraverso l'accesso dal civico 710, a favore dei terreni di proprietà dei signori [REDACTED] loro aventi causa, identificati con le particelle 2303, 2307, 2313, 2317, 2321, del foglio 18 e da esercitarsi sulla particella 3244 sub 2 e sub 370 del foglio 18;
- Obblighi derivanti dalla "Convenzione" stipulata innanzi al notaio Dott. T. Drago con rogito del 29.5.2000, rep.167064, registrato in Palermo il 30.5.2000 al n. 6752 e ivi trascritto il giorno 1.6.2000 ai nn. 20562/15031, con cui la predetta Società ha stipulato con il Comune di Palermo una "convenzione", ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865 del 22.10.1971 e della legge REG. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni, per la concessione e regolamentazione



del diritto di proprietà dell'area, sopracitata, sita in Palermo, località Pallavicino, fondo Reitano, Quartiere San Filippo Neri, meglio identificata in detta "Convenzione", e sulla quale realizzare il citato programma costruttivo;

\*\*\*

#### **V - Formalità, vincoli e oneri**

Oltre a quanto già rappresentato non è emersa alcun ulteriore elemento.

\*\*\*

#### **VI - Stato di possesso**

Alla data del sopralluogo l'immobile era libero.

\*\*\*

#### **VII - Prestazione energetica**

Non è stato possibile rinvenire alcun attestato di certificazione energetica o attestato di prestazione energetica.



Per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), in conformità alla normativa vigente alla data di redazione della presente, il costo presumibile è pari a 600 €.

\*\*\*

### **VIII - Metodo di stima**

Per la valutazione del lotto, visto lo stato di manutenzione e conservazione in cui versa l'immobile che lo costituisce, lo scrivente adotterà il metodo sintetico comparativo che consiste nel mettere in relazione caratteristiche e valori ben noti con quelli individuati nell'immobile in oggetto utilizzando come fonte i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferite al II° semestre del 2014, zona E14 (Suburbana Pallavicino-S. Filippo Neri-F.do Pati-Trapani Pesci) oltre alle informazioni assunte da operatori del settore ed all'esperienza maturata nel settore. In particolare si dovrà tenere conto del pregio, della tipologia di immobile e del prestigio complessivo.

A tale scopo si premettono le seguenti considerazioni:

- ✓ Il comparto dei locali con destinazione commerciale ha valutazioni particolarmente difformi anche per immobili con caratteristiche simili tra loro;
- ✓ La richiesta generale di immobili è stata soggetta ad una forte flessione che oggi sembra subire un'attenuazione;



- ✓ Lo stato di finitura e le rifiniture dell'immobile in oggetto lo rendono più appetibile;
- ✓ Le caratteristiche intrinseche dell'immobile non ne variano l'appetibilità;
- ✓ Le potenzialità di sfruttamento dell'immobile ne aumentano l'appetibilità;
- ✓ L'assenza di servitù non ne varia l'appetibilità;
- ✓ La notevole superficie complessiva rende il bene meno accessibile e appetibile;
- ✓ Le caratteristiche dell'intero fabbricato ne aumentano l'appetibilità;
- ✓ La necessità di definire le pratiche edili per l'agibilità ne riducono l'appetibilità;
- ✓ L'ubicazione dell'immobile non ne varia l'appetibilità;
- ✓ Le indagini svolte permettono di valutare l'immobile a m<sup>2</sup> di superficie lorda;
- ✓ L'immobile necessita di interventi di definizione;
- ✓ La vendita tramite procedura giudiziaria rende meno accessibile l'immobile;
- ✓ L'immobile risultava libero.

Il sottoscritto ritiene quindi congrui, per tipologie di immobili simili, valori compresi tra i 1.300,00 €/m<sup>2</sup> e 1.800,00 €/m<sup>2</sup>.

Si precisa che l'immobile sarà valutato per destinazione commerciale.



\*\*\*

### **IX - Valore di stima**

Premesso quanto sopra, la descrizioni e le considerazioni espresse, il valore assunto dal sottoscritto per la valutazione del **Lotto D** è così composto:

Per l'immobile al **n. 6)** (elenco cap. V relazione generale), è pari a **1.500,00 €/m<sup>2</sup>**;

Non si ritiene inoltre necessario applicare alcun coefficiente correttivo.

\*\*\*

### **X - Stima**

Per quanto finora esposto il sottoscritto ritiene equo attribuire al **Lotto D** composto dall'immobili al **n. 6)** (elenco cap. V relazione generale), oggetto di pignoramento:

- 6) **Locale commerciale - Piena proprietà** - Censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Palermo al foglio 18, part. 3244, sub. 434, zona censuaria 5, Categoria C/1, classe 10, Consistenza 353 mq, rendita 15.405,14 €, Indirizzo Viale PV 46 n. 850 piano T.

Considerati:

- la superficie calcolata totale pari a 400,0 m<sup>2</sup>
- il valore unitario individuato pari a 1.500,00 €/m<sup>2</sup>



il valore complessivo dell'immobile è pari a:

$$400,0 \text{ m}^2 * 1.500,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{600.000,00 \text{ €}}$$

Considerati i costi, compresi gli oneri professionali, stimati di:

- ✓ 1.500,00 € per la regolarizzazione della distribuzione interna;
- ✓ 2.500,00 € per la definizione della pratica di agibilità;
- ✓ 750,00 € per l'aggiornamento della planimetria catastale;
- ✓ 600,00 € per la redazione di un attestato di prestazione energetica.

il valore di vendita è pari a:

$$600.000,00 \text{ €} - 5.350,00 \text{ €} = \mathbf{594.650,00 \text{ €}}$$

In ottemperanza ai quesiti formulati si precisa che non si ritiene vi sia necessità di valutare se il bene sia separabile in natura ovvero comodamente divisibile in quanto pignorato per intero.

Palermo, li 25.05.2015

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

*Dott. Ing. Girolamo Gorgone*

### **Elenco elaborati prodotti**

#### **Relazione generale**

Relazione generale;

#### **Elaborato - Relazione di Stima Lotti**

A1. Relazione di stima Lotto A;



- B1. Relazione di stima Lotto B;
- C1. Relazione di stima Lotto C;
- D1. Relazione di stima Lotto D;
- E1. Relazione di stima Lotto E;
- F1. Relazione di stima Lotto F;
- G1. Relazione di stima Lotto G;
- H1. Relazione di stima Lotto H;
- I1. Relazione di stima Lotto I;
- L1. Relazione di stima Lotto L;
- M1. Relazione di stima Lotto M;

**Elaborato - Planimetrie Lotti**

- A2. Planimetrie Lotto A;
- B2. Planimetrie Lotto B;
- C2. Planimetrie Lotto C;
- D2. Planimetrie Lotto D;
- E2. Planimetrie Lotto E;
- F2. Planimetrie Lotto F;
- G2. Planimetrie Lotto G;
- H2. Planimetrie Lotto H;
- I2. Planimetrie Lotto I;
- L2. Planimetrie Lotto L;
- M2. Planimetrie Lotto M;

**Elaborato - Rilievo Fotografico Lotti**

- A3. Rilievo fotografico Lotto A;
- B3. Rilievo fotografico Lotto B;



- C3. Rilievo fotografico Lotto C;
- D3. Rilievo fotografico Lotto D;
- E3. Rilievo fotografico Lotto E;
- F3. Rilievo fotografico Lotto F;
- G3. Rilievo fotografico Lotto G;
- H3. Rilievo fotografico Lotto H;
- I3. Rilievo fotografico Lotto I;
- L3. Rilievo fotografico Lotto L;
- M3. Rilievo fotografico Lotto M;

**Elaborato - Allegati**

- 4. Quesito posto al C.T.U.;
- 5. Verbali di Sopralluogo;
- 6. Avviso ex. Art.569 cpc;
- 7. Accertamento data costruzione del fabbricato Lotto A;
- 8. Planimetria catastale d'impianto Lotto A;
- 9. Certificato Destinazione Urbanistica Lotto B;
- 10. Concessione Edilizia n.503 del 13.01.1979 Lotto B;
- 11. Dichiarazione di abitabilità prot. 2509 del 19.05.1988 Lotto B;
- 12. Certificato Destinazione Urbanistica Lotto C;
- 13. Concessione edilizia n.20 del 21.06.2001 Lotti DEFGHILM;
- 14. Presa d'Atto prot.21900-1852/C/A del 19/05/2004 Lotti DEFGHILM;
- 15. Proroga n.9/00p/94pr/33519 prot/11/08/04/C.A./C.E. Lotti DEFGHILM;
- 16. Visure ed estratti di Mappa catastale;



17. Regolamento di Condominio Lotto A;
18. Atto di Vendita del 18.02.2003 Rep.188563 Lotto A;
19. Atto di Vendita del 13.01.1997 Rep.144832 Lotto A;
20. Atto di Vendita del 26.03.1975 Rep.62121 Rac. 3450 Lotto B;
21. Atto di permuta del 12.01.1988 rep.53797 Rac.2393 Lotto B;
22. Atto di Vendita del 02.02.2005 Rep.201441 Rac. 9935 Lotto C;
23. Atto di Vendita del 10.06.2011 Rep.210298 Rac. 12910 Lotto C;
24. Regolamento di Condominio Lotti DEFGHILM;
25. Atto di Vendita del 22.04.2004 rep.197114 Rac.9603 Lotti DEFGHILM;
26. Atto di Vendita del 22.04.2004 rep.197115 Rac.9604 Lotti DEFGHILM;
27. Atto di Vendita del 04.05.2004 rep.197308 Rac.9613 Lotti DEFGHILM;
28. Atto di Vendita del 16.03.2004 rep.196327 Rac.9566 Lotti DEFGHILM;
29. Convenzione con il Comune di Palermo Lotti DEFGHILM;
30. Atto di Vincolo a Parcheggio Lotti DEFGHILM;
31. Certificato Destinazione Urbanistica Lotti DEFGHILM.

**Elaborato - Generalità Esecutati**

32. Generalità degli eseguiti;

**Elaborato - Relazione su supporto informatico**

33. CD.

**Elaborato - Scheda tecnica riassuntiva Lotti**

- A34. Scheda tecnica riassuntiva Lotto A;



- B34. Scheda tecnica riassuntiva Lotto B;
- C34. Scheda tecnica riassuntiva Lotto C;
- D34. Scheda tecnica riassuntiva Lotto D;
- E34. Scheda tecnica riassuntiva Lotto E;
- F34. Scheda tecnica riassuntiva Lotto F;
- G34 Scheda tecnica riassuntiva Lotto G;
- H34. Scheda tecnica riassuntiva Lotto H;
- I34. Scheda tecnica riassuntiva Lotto I;
- L34. Scheda tecnica riassuntiva Lotto L;
- M.34 Scheda tecnica riassuntiva Lotto M.

