

*Dott. Ing. Fernando Sparacino*



**TRIBUNALE DI PALERMO**

**FALLIMENTO N. 153/2014**



**GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA FLORIANA LUPO**

**CURATORE FALLIMENTARE DOTT. B. QUARTARARO**

# **LOTTO 12**

**RELAZIONE DI STIMA**

**DELL'IMMOBILE SITO IN PALERMO**

**VIA TOMMASO NATALE N. 92/B**

**EDIZIONE DEL 10 FEBBRAIO 2025**

1. Premessa .....	3
2. Criteri di formazione dei lotti .....	4
3. Descrizione dell'immobile .....	4
4. Confini dell'immobile.....	7
5. Dati identificativi catastali.....	7
6. Titoli di proprietà.....	7
7. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.....	8
8. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla certificazione notarile .....	8
9. Destinazione urbanistica delle aree .....	8
10. Regolarità amministrativa dei fabbricati .....	9
11. Disponibilità dell'immobile.....	12
12. Attestato di prestazione energetica .....	12
13. Valutazione dell'immobile .....	12
14. Considerazioni finali .....	15
15. Allegati .....	15

## 1. Premessa

Su incarico del Dott. Baldassare Quartararo Curatore del fallimento n. 153/2014 della [REDACTED] lo scrivente Dott. Ing. Fernando Sparacino, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo al [REDACTED] ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale Palermo, già Esperto Stimatore giusto provvedimento del 06/10/2014 del Giudice Delegato Dott. R. Vacca, procede alla riedizione della stima dell'immobile della [REDACTED] di cui è piena proprietaria, sito in Palermo via Tommaso Natale n. 92/B, ubicato a piano terra, identificato al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 14 particella 2641 sub. 2, zona cens. 5, via Tommaso Natale n. 92/B, piano T, categoria D/8, rendita euro 3.800,00.

La necessità di rieditare per intero la stima dell'immobile è determinata:

- dalle variazioni intervenute sull'immobile a seguito della procedura espropriativa per il raddoppio elettrificato delle tratte ferroviarie Palermo Centrale /Brancaccio - Orleans Palermo Notarbartolo – Cardillo – Isola delle Femmine – Carini effettuata dall'Ente espropriante Rete Ferroviaria Italiana S.p.a. delle aree originariamente occupate temporaneamente;
- dalla vendita di alcuni capannoni insistenti sul terreno;
- dalle azioni vandaliche a cui l'immobile ed i beni in esso contenuti sono stati soggetti;
- dalle variazioni di mercato verificatesi durante il lungo lasso di tempo trascorso dalla stima originaria effettuata nel 2018.

Lo scrivente ad espletamento dell'incarico estimativo conferitogli ha eseguito tra il mese di giugno 2024 ed il febbraio 2025 diversi sopralluoghi presso l'immobile sito nel Comune di Palermo, via Tommaso Natale 92/b, durante il quale ha provveduto ad effettuare dei nuovi rilievi metrici e fotografici al fine di verificare lo stato dei luoghi e di acquisire tutte le informazioni occorrenti all'espletamento del mandato ricevuto.

L'ultimo sopralluogo è stato effettuato in data 07/02/2025, al fine di effettuare delle ulteriori verifiche ed approfondimenti legati al mutato stato dei luoghi anche a seguito di ripetute intrusioni

nell'immobile con relative azioni vandaliche, nonché all'emissione del certificato di destinazione urbanistica da parte del Comune di Palermo.

Ad espletamento dell'incarico affidato si espone in appresso.

## **2. Criteri di formazione dei lotti**

Trattasi di un unico bene, come si evince dall'esame dei luoghi, nonché dallo stralcio di mappa e dalla planimetria estratti dal catasto fabbricati del Comune di Palermo inerenti il foglio n. 14, particella 2641, sub. 2, che rappresentano un unico lotto di terreno su cui insistevano vari corpi di fabbrica, quest'ultimi in gran parte rimossi ormai da alcuni anni.

## **3. Descrizione dell'immobile**

L'immobile si trova nel territorio del Comune di Palermo, nella zona Nord-Ovest della città in località Cardillo, addossato alla linea ferroviaria Palermo-Trapani, precisamente in via Tommaso Natale 92/B (**vedansi fotografie nn. 1 e 2**).

Il lotto in stima è un'area sulla quale erano stati collocati delle scaffalature industriali, delle baracche in lamiera, dei capannoni in lamiera zincata adibiti a deposito ed alle lavorazioni artigianali, alcune tettoie metalliche, in gran parte rimossi ormai da alcuni anni.

La suddetta area è delimitata:

- sul lato Ovest, precisamente al confine con la porzione dell'area espropriata dalla Rete Ferroviaria Italiana S.p.a., separata dalla linea ferroviaria, mediante un muro in c.a. di circa un metro sormontato da una ringhiera metallica;
- sul lato Sud, da un muro in conci di calcarenite che lo separa da una proprietà aliena;
- sui lati Nord ed Est, da un muro costituito da pannelli prefabbricati in calcestruzzo, sormontato da ringhiere metalliche, che lo separa sul lato Nord dalla proprietà aliena e sul lato Est dalla via Tommaso Natale.

Il lotto è suddiviso in due zone per brevità denominate **“Zona A e Zona B”**, mediante un muro ortogonale a via Tommaso Natale, costituito da pannelli prefabbricati in calcestruzzo sormontato da ringhiere metalliche (**vedansi fotografie dalla n. 3 alla n. 13 e dalla n. 17 alla n. 19**).

L'accesso al lotto avviene attraverso un grande cancello metallico posto sul muro perimetrale Est, precisamente al civico n. 92/B della via Tommaso Natale, dal quale ci si immette nella Zona A, area in gran parte asfaltata e carrabile anche ai mezzi pesanti (**vedansi Allegato A e fotografie nn. 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 22, 13, 14, 15, 16**).

Sulla **Zona A** sono presenti:

- un box prefabbricato ad uso w.c. avente dimensioni in pianta mt. 1,20 x mt. 1,20, posto a destra entrando dal cancello di accesso (**vedansi Allegato A e fotografia n. 3**);
- un baracca in lamiera avente dimensioni in pianta di circa mt. 2,00 x mt. 2,00, posto a sinistra entrando dal cancello di accesso (**vedansi Allegato A e fotografia n. 3**);
- n. 3 basamenti in c.a. di fondazione di circa 30 cm fuori terra, il primo avente dimensione in pianta mt. 15,23 x mt. 10,00 posto in prossimità del vertice Nord-Ovest del lotto, gli altri due aventi dimensioni in pianta mt. 12,14 x mt. 8,70 posti circa al Centro-Ovest della Zona A, accanto ad ogni basamento è addossata una tettoia metallica (**vedansi Allegato A e fotografie dalla n. 11 alla n. 16**);
- un basamento in c.a. di fondazione di circa 30 cm fuori terra, delle dimensioni di circa mt. 12,00 x mt. 6,50 posto lungo il confine con l'area espropriata (**vedansi Allegato A e fotografia n. 14**);
- una baracca in lamiera ad uso magazzino, avente dimensioni in pianta mt. 6,75 x mt. 2,55, posta in prossimità del vertice Nord-Ovest del lotto (**vedansi Allegato A e fotografia n. 15**).

L'altra porzione del lotto, denominata **Zona B**, è costituita da un'area in parte asfaltata e carrabile anche ai mezzi pesanti, ed in parte costituita da terreno incolto, alla quale originariamente era garantito l'accesso dalla via Tommaso Natale mediante un cancello a chiusura del varco nel muro perimetrale su via Tommaso Natale; allo stato attuale il cancello è visibile sul fronte esterno, ma il varco è chiuso all'interno con conci di calcarenite (**vedansi Allegato A e fotografie nn. 20 e 21**), quindi l'accesso risulta garantito soltanto dalla Zona A mediante un'apertura posta circa al

centro del muro ortogonale a via Tommaso Natale che separa le due zone (**vedansi Allegato A e fotografia n. 8**).

Sulla **Zona B** sono presenti:

- n. 2 basamento in calcestruzzo, aventi dimensioni in pianta mt. 10,85 x mt. 4,15 posti circa al Centro della Zona B, (**vedansi Allegato A e fotografie nn. 6, 7 e 17**);
- n. 9 baracche in lamiera ad uso magazzino, aventi dimensioni in pianta mt. 5,45 x mt. 2,55 addossate al muro ortogonale a via Tommaso Natale che separa le due zone, ingombre di materiali ed attrezzature per l'edilizia e l'impiantistica (**vedansi Allegato A e fotografie n. 6, 17, 18 e 19**).

Le aree si presentano in scarse condizioni di uso e manutenzione, in particolare le aree a verde sono invase da culture arboree selvatiche in costante aumento.

L'immobile è dotato di un minimale impianto idrico-sanitario, e di impianto elettrico con plafoni su pali per l'illuminazione, quest'ultimo in scarse condizioni di uso e manutenzione anche a causa di furti dei cavi elettrici ed atti vandalici.

La superficie utile totale del terreno risulta pari a mq **4.764,08** così differenziata: (**vedansi Allegato A**):

A - Tettoie metalliche da rimuovere mq 105,02;

A.1 - Tettoia metallica crollata da rimuovere mq 12,60;

B - Terreno asfaltato o cementato mq 2468,82;

C - Aiuole mq 222,02;

D - Area fuori la recinzione fronte strada mq 97,68;

E - Terreno incolto mq 1264,86;

F - Baracche in lamiera da rimuovere mq 101,64;

F.1 - Baracche in lamiera crollate da rimuovere mq 45,11;

G - Basamenti in c.a. da demolire mq 444,89;

H - W.c. prefabbricato da rimuovere mq 1,44.

**La superficie commerciale totale del terreno arrotondata risulta pari a mq 4.764,00.**

#### **4. Confini dell'immobile**

Il bene risulta confinante ad Est con la via Tommaso Natale, ad Ovest con l'area espropriata dalla RFI (Rete Ferroviaria Italiana), a Sud ed a Nord con proprietà aliena (**vedansi Allegato A**).

#### **5. Dati identificativi catastali**

I dati catastali dell'immobile in trattazione risultanti dalla visura catastale sono i seguenti (**vedansi Allegato B**):

Immobile sito in Palermo, via Tommaso Natale, n° 92/B, in catasto fabbricati al foglio 14, particella 2641 sub 2, zona censuaria 5, categoria D/8, rendita catastale € 3.800,00.

Proprietà della [REDACTED]

#### **6. Titoli di proprietà**

L'immobile in esame è pervenuto alla [REDACTED]

[REDACTED] per 1/1 come segue (**vedansi Allegato C**):

- atto di compravendita per acquisto fattone da potere della signora [REDACTED] ricevuto dal notaio [REDACTED] del 02/07/1993 rep. 116984, racc. n. 7160, registrato a Palermo in data 13/07/1993 al n. 8157-1V ed ivi trascritto il 02/07/1993 ai nn. 27524/20561;
- atto di compravendita per acquisto fattone da potere della signora [REDACTED] ricevuto dal notaio [REDACTED] del 17/11/1994 rep. 123470, racc. n. 7681, registrato a Palermo in data 30/11/1994 al n. 12159-1V ed ivi trascritto il 17/11/1994 ai nn. 41993/30918;
- atto di compravendita per acquisto fattone da potere della signora [REDACTED] ricevuto dal notaio [REDACTED] del 21/10/1999 rep. 135034, racc. n. 9319, registrato a Palermo in data 26/10/1999 ed ivi trascritto il 21/10/1999 ai nn. 39805/28869.

**L'immobile, a causa dell'esproprio dell'area da parte della Rete Ferroviaria Italiana S.p.a. è gravato da servitù di passaggio per il raggiungimento della suddetta area.**

## **7. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio**

Dall'esame della certificazione notarile del Notaio [REDACTED] è emersa la continuità nelle trascrizioni nel ventennio precedente la data di redazione della stessa.

## **8. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla certificazione notarile**

Non risultano dalla certificazione notarile emessa dal Notaio [REDACTED] vincoli ed oneri pregiudizievoli.

## **9. Destinazione urbanistica delle aree**

Dal certificato destinazione urbanistica emesso il 12/09/2024 (**vedansi Allegato D**) si evince che:

- la particella n. 2641 del foglio di mappa n.14/A ricade per la maggior parte in Zona territoriale omogenea D1 (zona industriale artt.13-14-2-25-23bis-27 delle N. di A.), in minima parte in Verde storico (artt.21-2-25-23bis-27 delle N. di A.) e in minima parte in Sede stradale (artt.25-2-30-27 delle N. di A.);

- la particella n.3695 del foglio di mappa n.14/A ricade per la maggior parte in Zona territoriale omogenea D1 (zona industriale artt.13-14-2-25-23bis-27 delle N. di A.) e in minima parte in Verde storico (artt.21-2-25-23bis-27 delle N. di A.); (1)

- la particella n.3695 e parte della particella n.2641 del foglio di mappa n.14/A rientrano all'interno della fascia di rispetto della ferrovia D.P. n°753 del 11/07/80 art. 49; N.B.

Le particelle nn. 2641 e 3695 del foglio di mappa n.14/A sono attigue a Baglio Leone, dichiarato di interesse storico e artistico ai sensi della legge n. 1089/89 e ss.mm.ii., per il quale è in corso la procedura di apposizione del vincolo tutorio, secondo la nota della Soprintendenza ai BB.CC.AA. della Regione Siciliana n. 15174 del 13.10.1992.

La particella n. 3695 del foglio di mappa n. 14/A rientra tra le superfici da occuparsi permanentemente per la sede ferroviaria e sue pertinenze relativa al tratto C del raddoppio ferroviario Palermo C.le/Brancaccio-Carini, secondo gli elaborati Espropriativi del Progetto Esecutivo di 1° Fase, approvato da rete Ferroviaria Italia S.p.A. in data 22 febbraio 2008 con provvedimento n. RFI-DMADIP/A0011/P/2008/0001670.



Ai sensi del comma 2 dell'art. 9 del T.U. in materia di espropriazione (n. 327/2001) i vincoli preordinati all'esproprio sono decaduti. I servizi, ove ai sensi dell'art.19 delle N.T. di A. è consentita la realizzazione delle opere anche per iniziativa privata (vincoli conformativi), non sono soggetti a decadenza.

- Nelle more che venga effettuata la visualizzazione delle fasce di rispetto delle sedi stradali ai sensi del Nuovo Codice della strada di cui al D. Leg. 285/92 del 30/04/92, potranno essere richiedeste con istanza la fascia di rispetto delle sedi stradali comunali.
- I vincoli riportati nel certificato sono quelli degli elaborati della Presa d'Atto del Consiglio Comunale n. 7 del 21.01.04 e successivi aggiornamenti che sono stati comunicati al Settore Urbanistica dagli Enti preposti.

#### **10. Regolarità amministrativa dei fabbricati**

Allo stato attuale non risultano più presenti manufatti sull'immobile oggetto di stima a meno di alcuni rottami e basamenti in c.a. che andranno rimossi.

Il [REDACTED] per i manufatti oggi rimossi, aveva presentato, istanza di condono edilizio assunta al prot. n° 4490 del 27.02.1995 dalla Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Palermo, per la realizzazione in assenza del necessario atto autorizzativo delle opere consistenti in n. 3 capannoni industriali in lamiera zincata e n.1 box/ufficio della superficie complessiva di mq. 283,52.

Nel fascicolo della su menzionata pratica di sanatoria edilizia sono presenti una perizia giurata a firma dell'[REDACTED] datata 01/04/2010, n. 2 elaborati grafici relativi agli esecutivi strutturali di padiglioni prefabbricati, documentazione comprovante l'avvenuta denuncia e variazione catastale, le ricevute dei bonifici e dei versamenti del pagamento degli oneri di costruzione e di urbanizzazione, un prospetto di calcolo degli oneri di urbanizzazione, una comunicazione del 01/12/2011 prot. 845980 del Comune di Palermo Servizio Edilizia Privata al [REDACTED] ed all'[REDACTED] inerente l'adozione provvedimento negativo ex art. 11 bis della L.R. 10/91 introdotto dall'art. 23 comma 1 lett. E) della L.R. 17/2004,

una dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio del [REDACTED] sulle opere oggetto di sanatoria ex art.35, comma 3°, lett. B) legge n.47/85, una perizia tecnica sulle dimensioni e sullo stato e sulle opere oggetto di sanatoria ex art.35, comma 3°, lett. B) legge n.47/85 redatta dal Dott. [REDACTED] un certificato di idoneità statica del Dott. [REDACTED] documentazione fotografica relativa ad i tre capannoni industriali, un computo metrico per la determinazione del costo di costruzione delle opere oggetto di sanatoria, un certificato camerale, fatture di acquisto delle strutture prefabbricate, l'atto di compravendita per acquisto fattone da potere della signora [REDACTED] ricevuto dal notaio [REDACTED] del 02/07/1993 rep. 116984, racc. n. 7160, registrato a Palermo in data 13/07/1993 al n. 8157-1V ed ivi trascritto il 02/07/1993 ai nn. 27524/20561, un certificato di destinazione urbanistica e relativi allegati, stralcio di mappa e planimetria catastale, comunicazione del 16/06/1999 prot. 2008 sez.15 del Comune di Palermo Ripartizione Urbanistica al [REDACTED] avente ad oggetto la nota integrativa di seguito alle deduzioni degli Uffici Comunali alle Osservazioni prot. 11 e 12 del 30/05/97 presentate da [REDACTED] con allegate le foto aeree del volo del luglio 1994, in cui appare che il terreno risultasse libero da costruzioni, comunicazione del 24/01/2001 del [REDACTED] al Comune di Palermo Ripartizione edilizia Privata avente ad oggetto richiesta di rimborso parziale degli oneri di urbanizzazione versati alla Tesoreria del Comune di Palermo **(vedansi Allegato E)**.

Dal confronto tra gli elaborati inerenti la richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria presentati al Comune di Palermo assunti al prot. n° 4490 del 27.02.1995 **(vedansi Allegato E)** ed il rilievo dell'immobile **(vedansi Allegato A)** si riscontrano le seguenti difformità:

- allo stato attuale, i tre capannoni per cui è stata presentata istanza di condono edilizio, sono stati rimossi e rimangono solo i basamenti in c.a. di fondazione ed alcuni rottami che andranno rimossi;
- allo stato attuale, risultano esserci n. 3 tettoie in metallo non indicate nella perizia giurata allegata alla pratica di sanatoria edilizia, che dovranno essere rimosse;

- allo stato attuale sono presenti n. 9 baracche in lamiera ad uso magazzino, aventi dimensione in pianta mt. 5,45 x mt. 2,55 e n.1 avente dimensione in pianta mt. 6,75 x mt. 2,55;
- allo stato attuale è presente un box prefabbricato ad uso w.c. aventi dimensioni in pianta mt. 1,20 x mt. 1,20, posto a destra entrando dal cancello di accesso;
- allo stato attuale sono presenti dei muri perimetrali in c.a. dell'altezza di circa tre metri realizzati con pannelli prefabbricati sormontati da inferiate e filo spinato, di cui non si è rinvenuto alcun atto autorizzativo, né risultano citati nell'istanza di sanatoria edilizia.

Dal confronto tra la planimetria catastale (**vedansi Allegato B**) ed il rilievo dell'immobile (**vedansi Allegato A**) si riscontrano le seguenti difformità:

- il lotto di terreno presenta una superficie inferiore rispetto a quella riportata nella planimetria catastale, in quanto il lato Sud ed il lato Nord del lotto risultano più corti di 1,47 m;
- assenza dei capannoni indicati nella planimetria catastale, in quanto rimossi, presenza dei soli basamenti in c.a. di fondazione su cui erano collocati;
- presenza di n. 3 tettoie in metallo non indicate nella perizia giurata allegata alla pratica di sanatoria edilizia, che dovranno essere rimosse;
- presenza di n. 9 baracche in lamiera ad uso magazzino, aventi dimensione in pianta mt. 5,45 x mt. 2,55 e n.1 avente dimensione in pianta mt. 6,75 x mt. 2,55;
- presenza di un box prefabbricato ad uso w.c. aventi dimensioni in pianta mt. 1,20 x mt. 1,20, posto a destra entrando dal cancello di accesso;
- presenza di una baracca in lamiera avente dimensioni in pianta di circa mt. 2,00 x mt. 2,00, posta a sinistra entrando dal cancello di accesso;
- presenza di un muro che si sviluppa in direzione perpendicolare a via Tommaso Natale, distante dal lato Nord dell'immobile 36,35 m, il muro divide il lotto in due aree collegate da un'apertura larga 7,40 m e posta a 28,87 m dal lato Est;

- presenza di un'aiuola in muratura larga 1,58 m che si estende in lunghezza per 31 m in direzione ortogonale a via Tommaso Natale, a 15,76 m dal lato Nord del lotto;
- presenza su via Tommaso Natale di due rientranze di forma pressoché trapezoidale poste sul lato Est del lotto.

### **11. Disponibilità dell'immobile**

L'immobile è nella disponibilità della Curatela Fallimentare.

### **12. Attestato di prestazione energetica**

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica, ormai trattasi solo di un terreno.

### **13. Valutazione dell'immobile**

La valutazione del bene oggetto della stima verrà effettuata in funzione della destinazione urbanistica del solo terreno, in quanto i manufatti su di esso in passato insistenti sono stati rimossi e rimangono solo i basamenti in c.a. su cui insistevano ed alcuni rottami.

La superficie del terreno, è pari a **mq. 4.764,00** e non a mq. 4.780,00 che risulterebbero sottraendo alla superficie risultante dagli atti di acquisto la superficie espropriata. Si procederà quindi alla determinazione del valore venale del terreno residuo ricadente in zona “DI” del P.R.G. del Comune di Palermo pari a **mq. 4.764,00** mediante il metodo di stima con il parametro di incidenza.

#### **Metodo di stima con il parametro di incidenza zona “DI”.**

Essendo possibile in zona “DI” l'edificazione nel rispetto delle prescrizioni del P.R.G. del Comune di Palermo, indicate nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente (**vedansi Allegato D**), si procederà alla determinazione del valore venale mediante il metodo di stima con il parametro di incidenza, anche in ragione del fatto che, essendo ormai rarissimi i lotti di terreno nella zona di interesse aventi destinazione urbanistica “DI” ed ancor più i dati relativi alla compravendita di essi, l'indagine di mercato condotta non ha consentito di rilevare sufficienti ed appropriati dati di confronto per l'applicazione del metodo sintetico comparativo.

Il metodo di stima con il parametro di incidenza si basa sulla valutazione dell'area edificabile in base al suo valore di trasformazione, ovvero calcolando, dal valore del complesso fabbricato

realizzabile-area, cioè il valore del fabbricato che si potrebbe realizzare su quell'area in base ai parametri urbanistici. Il valore della sola area edificabile al momento dell'ultimazione della costruzione viene quindi ottenuto come percentuale dell'intero grazie all'applicazione del parametro di incidenza il cui valore **I.a. = 0,60** relativo alla zona semicentrale di Palermo, che, sebbene trattasi in realtà di zona periferica, ben si compara con la zona in esame, come confermato mediante analisi di mercato, in quanto esso risulta ormai un bene raro in tale zona trattandosi di area industriale in periferia cittadina in prossimità dell'autostrada. Applicando il coefficiente teorico di incidenza dell'area nuda **I.a. netta = 0,65**, quale che sia l'ubicazione dell'area, si calcola così il valore dell'area nuda, ovvero il valore dell'area edificabile prima dell'inizio della costruzione, cioè il valore di mercato della sola area edificabile.

**L'analisi di mercato condotta ha evidenziato che essendo ormai rari i lotti di terreno nella zona di interesse aventi destinazione urbanistica "DI" ed ancor più le nuove edificazioni su tali lotti, i pochi, ma non sufficienti ed appropriati dati che è stato possibile reperire sono stati relativi ad immobili simili a quello che si potrebbe realizzare nel terreno oggetto di stima, ma non nuovi. In assenza di sufficienti ed appropriati dati di mercato si è ritenuto opportuno ricorrere ad i valori della Banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferiti al primo semestre del 2024 riferiti a laboratori realizzati in zona Suburbana/PARTANNA MONDELLO-TOMMASO NATALE, ma in stato conservativo "Normale" (vedansi Allegato F), quindi non nuovi, il valore unitario è individuabile tra €/mq. 390,00 e €/mq. 450,00.**

Conseguentemente un immobile nuovo statisticamente medio ideale di riferimento, potrà avere un valore pari alla media tra i due, incrementata, vista la tipologia di immobile ad uso produttivo, del 50% per ragguagliare il valore ad un immobile nuovo.

$$(\text{€/mq. } 390,00 + \text{€/mq. } 450,00) / 2 = \text{€/mq. } 420,00 \times 1,50 = \text{€/mq. } 630,00$$

Imponendo all'area in esame i vincoli gravanti su di essa desumibili dal certificato di destinazione

urbanistica (**vedansi Allegato D**) rilasciato dal Comune di Palermo (5 mt. dalla strada e dal confine con le altre limitrofe, 30 m dal binario della linea ferrata più vicina al confine della proprietà), l'area edificabile risultante è superiore a quella che si ottiene applicando l'indice di copertura per la Z.T.O. "D1" pari a 0,40, per cui ne deriva che l'area da prendere a riferimento è pari:

$$\text{mq. } 4.764,00 \times 0,40 = \text{mq. } 1.905,06$$

Essendo l'altezza massima realizzabile su tale area di m 10,0 potranno agevolmente realizzarsi tre livelli, quindi la superficie complessiva edificabile sarà:

$$\text{mq. } 1.905,06 \times 3 = \text{mq. } 5.716,80$$

**ed il valore del complesso area-fabbricato sarà pari a:**

$$\text{mq. } 5.716,80 \times \text{€./mq. } 630,00 = \text{€. } 3.601.584,00$$

applicando ad esso il parametro di incidenza dell'area, che trattandosi di area industriale cittadina, può assumersi **I.a. = 0,60** si ottiene:

$$\text{€. } 3.601.584,00 \times 0,60 = \text{€. } 2.160.950,40$$

applicando a quanto ottenuto il parametro di incidenza dell'area **I.a. netta = 0,65** si ottiene il valore dell'area: **€. 2.160.950,40 x 0,65 = €. 1.404.617,76 da cui ne deriva un valore al metro quadrato pari a €. 1.263.412,80 / mq. 4.764,00 = €./mq. 294,84**

Al valore dell'area bisogna detrarre i costi occorrenti:

- per l'aggiornamento catastale, ossia per riportare l'immobile al Catasto terreni eliminando i fabbricati (capannoni e tettoie) oggi in gran parte rimossi e di cui, prima di procedere con la suddetta attività, restano da asportare 3 tetterie un box prefabbricato ad uso w.c, 9 baracche in lamiera, quest'ultimi peraltro non graficizzati nella documentazione catastale), sarà necessario redigere e presentare prima un tipo mappale in deroga e poi un DCFA per demolizione totale dei fabbricati il cui costo è stimato in circa **€. 2.000,00 (duemila/00) incluse spese ed oneri fiscali;**
- per la demolizione dei basamenti in c.a. dei manufatti rimossi e dei manufatti ancora da rimuovere ed il trasporto a discarica dei materiali di risulta delle demolizioni e dei rifiuti presenti nel terreno

si stima un costo di circa **€. 60.000,00 (sessantamila/00);**

da cui ne deriva che il valore di mercato del terreno sarà pari a:

**€. 1.404.617,76 - €. 62.000,00 = €. 1.342.617,76**

**(unmilionetrecentoquarantaduemilaseicentodiciassette/76).**

#### **14. Considerazioni finali**

In considerazione di tutto quanto esposto nella presente, il più probabile valore di mercato del cespite in esame ammonta ad **€. 1.342.617,76 (unmilionetrecentoquarantaduemilaseicentodiciassette/76).**

#### **15. Allegati**

- A. Rilievo planimetrico dell'immobile.
- B. Documentazione catastale (stralcio di mappa, visura storica, planimetria).
- C. Titoli di proprietà.
- D. Certificato di destinazione urbanistica.
- E. Documentazione tecnico-amministrativa (istanza di sanatoria, perizia giurata a firma dell'██████████ datata 01/04/2010, n. 2 elaborati grafici relativi agli esecutivi strutturali di padiglioni prefabbricati, documentazione comprovante l'avvenuta denuncia e variazione catastale, le ricevute dei bonifici e dei versamenti del pagamento degli oneri di costruzione e di urbanizzazione, prospetto di calcolo degli oneri di urbanizzazione, comunicazione del 01/12/2011 prot. 845980 del Comune di Palermo Servizio Edilizia Privata al ██████████ ed all'██████████ inerente l'adozione provvedimento negativo ex art. 11 bis della L.R. 10/91 introdotto dall'art. 23 comma 1 lett. E) della L.R. 17/2004, dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio del ██████████ sulle opere oggetto di sanatoria ex art.35, comma 3°, lett. B) legge n.47/85, perizia tecnica sulle dimensioni e sullo stato e sulle opere oggetto di sanatoria ex art.35, comma 3°, lett. B) legge n.47/85 redatta dal ██████████ certificato di idoneità statica del ██████████ documentazione fotografica relativa ad

i tre capannoni industriali, computo metrico per la determinazione del costo di costruzione delle opere oggetto di sanatoria, certificato camerale, fatture di acquisto delle strutture prefabbricate, atto di compravendita per acquisto fattone da potere della signora [REDACTED] ricevuto dal notaio [REDACTED] del 02/07/1993 rep. 116984, racc. n. 7160, registrato a Palermo in data 13/07/1993 al n. 8157-1V ed ivi trascritto il 02/07/1993 ai nn. 27524/20561, certificato di destinazione urbanistica e relativi allegati, stralcio di mappa e planimetria catastale, comunicazione del 16/06/1999 prot. 2008 sez.15 del Comune di Palermo Ripartizione Urbanistica al [REDACTED] avente ad oggetto la nota integrativa di seguito alle deduzioni degli Uffici Comunali alle Osservazioni prot. 11 e 12 del 30/05/97 presentate da [REDACTED] con allegate le foto aeree del volo del luglio 1994, comunicazione del 24/01/2001 del [REDACTED] al Comune di Palermo Ripartizione edilizia Privata avente ad oggetto richiesta di rimborso parziale degli oneri di urbanizzazione versati alla Tesoreria del Comune di Palermo).

F. Valori della Banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferiti al primo semestre del 2024 riferiti a laboratori realizzati in zona Suburbana/PARTANNA MONDELLO-TOMMASO NATALE.

Fotografie dalla n. 1 alla n. 21.

Palermo 10/02/2025

L'Esperto Stimatore

Dott. Ing. Fernando Sparacino