

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice delle Esecuzioni : Dott. Lotta

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Relativa al procedimento di

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

promosso da

**BANCA DEL POPOLO, BANCO DI SICILIA
E SICILCASSA**

Ai danni di



(R.Es. 954/93)

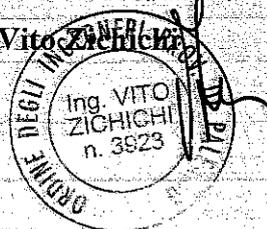
LOTTO 8

**UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE SITA A
PALERMO, VIA VALDEMONE N° 57, PIANO SETTIMO**

Palermo, 7 settembre 2009

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Ing. Vito Zichichi



1 Individuazione del bene immobile: ubicazione, destinazione d'uso, caratteristiche generali e confini

Località: Palermo

Ubicazione: via Valdemone n° 57, piano settimo

Destinazione d'uso: appartamento per civile abitazione

Caratteristiche generali:

Appartamento composto da n° 3 vani più accessori esteso circa mq 70.00, oltre alle superfici esterne del balcone.

Confini:

Sud: con atrio interno

Ovest: con altri edifici

Nord: con la via Valdemone

Est: con altri edifici

2 Stato di possesso ed occupazione

2.1 Proprietà

L'immobile è di proprietà della signora 

2.2 Occupazione

L'immobile è attualmente occupato dalla signora  

3 Dati catastali e comparazione con lo stato attuale dei luoghi, con i dati del pignoramento.

3.1 Dati catastali di cui al pignoramento

Immobile sito in via Valdemone n. 57 

Pignoramento immobiliare promosso da Bdp, Banco di Sicilia c

(R. Es. 954/93)

3.2 *Comparazione con lo stato attuale dei luoghi*

3.2.1 Dati catastali odierni

Immobile sito in via Valdemone n. 57, piano M, scala C interno D

Ditta: Ardizzone Isidoro nato a Misilmeri il 9/2/1916

Foglio: 30 Particella: 2049 Sub: 55
Categoria: A/3 Classe: 9 Zona Cens.: 4
Consistenza: 4 vani Rendita: € 320,20

In allegato 1 la visura catastale e in allegato 2 la planimetria catastale.

3.3 *Rispondenza con i dati del pignoramento*

Sono presenti delle discordanze tra i dati del pignoramento e i dati catastali odierni : l'immobile innanzitutto risulta intestato ad altra ditta (l'originario costruttore) ed il piano è indicato erroneamente come M. Nell'atto di pignoramento immobiliare l'immobile non risulta censito ancora.

4 **Regolarità urbanistica**

Trattasi di appartamento ricadente in edificio condominiale avente regolare certificato di abitabilità ed agibilità.

5 Caratteristiche della zona urbanistica

L'immobile ricade in zona semicentrale, in area totalmente urbanizzata caratterizzata da edilizia di recente costruzione.

6 Caratteristiche generali dell'edificio

L'edificio nel quale ricade l'immobile è una costruzione in c.a..

E' composto da 14 elevazioni fuori terra ed un piano interrato.

L'ingresso principale all'edificio avviene dal n° civico 57 di via Valdemone.

E' dotato di un androne, tre scale, i piani sono serviti da un vano scala ed ascensore, in ogni piano ci sono due unità immobiliari.

Condizioni di manutenzione: **buone**

7 Descrizione dell'immobile: composizione e rifiniture

L'immobile è una unità immobiliare definita in catasto A/3 (abitazione di tipo economico), ubicata al piano settimo, scala C dell'edificio condominiale.

E' composta da un ingresso-soggiorno, un corridoio dove si accede ad una cucina con veranda, w.c. e due stanze da letto con relativi balconi.

Pareti e soffitti:

I soffitti e le pareti sono dipinte a meno delle pareti del w.c. e cucina che sono rivestite con piastrelle.

Infissi:

Le porte interne sono in legno tamburato, la porta d'ingresso è blindata rivestita in legno; gli infissi esterni sono in legno con serranda in legno.

Impianti:

- Elettrico non a norma;
- Telefonico;
- Idrico;

Scarico;
Citofonico.



Qualità rifiniture: **normali**

Condizione di manutenzione: **normali**

8 Superficie commerciale

Per superficie commerciale si intende la superficie coperta residenziale compreso la muratura interna e le murature esterne (al 50% se di separazione con altre proprietà), più un'aliquota della superficie degli ambienti non residenziali (superficie scoperta, pertinenze, etc. calcolati sulla base di coefficienti riduttivo in funzione della destinazione specifica.

Superficie residenziale = 72,50 mq

Superficie non residenziale =

Balconi su atrio interno 4,80 mq

Balcone su strada principale 11,30 mq

Superficie commerciale = $72,50 + 11,30 \times 0,30 + 4,80 \times 0,25 = 77,10$ mq

9 Individuazione del più probabile valore di mercato

9.1 Individuazione dei coefficienti di merito

N°	Caratteristiche	Valore qualitativo	Coefficiente di merito
1	Caratteristiche di manutenzione e conservazione edificio	Mediocri	0,95
2	Servizi ed utenze collegate	Ordinario	1
3	Caratteristiche tipologiche	Fabbricato Civile	1,25

4	Caratteristiche ambientali intrinseche dell'edificio (panoramicità, esposizione, luminosità)	normali	1
5	Vetustà fisica	Circa 40 anni	0,80
6	Stato di conservazione e manutenzione interno	Normali	1
7	Coeff. Di piano in assenza di ascensore		1
8	Qualità delle rifiniture interne	Normali	1
9	Caratteristiche tecniche e funzionali (dotazione impianti e distribuzione)	Normali	1
10	Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità, ceto, rumorosità, parcheggi nella zona)	Mediocri	0,95
11	Locato/libero	Locato	0,95
12	Regolarità urbanistica	Regolare	1
Coefficiente di merito globale =			0,85

9.2 Determinazione del più probabile valore di mercato

Per la valutazione del più probabile valore di mercato sono state acquisite informazioni circa le recenti contrattazioni e vendite attraverso privati ed agenzie immobiliari.

In particolare :

- In allegato 3 si riportano le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio nel 2° semestre 2008 per il Comune di Palermo, zona di Semicentrale/Sciuti, Notarbartolo, Villabianca, de Gasperi, relativo a tipologie residenziali dalle quali si deduce una valutazione per abitazioni civile in stato conservativo normale tra €2200-2900/ mq.
- Da un'indagine effettuata nelle varie agenzie immobiliari di zona si è dedotto una valutazione per abitazioni in buono stato nel quartiere Valdemone – Croce Rossa tra € 3200-3700/ mq.

Da quanto esposto si ritiene equo attribuire ad un appartamento in zona di circa 40 anni, di caratteristiche normali ed in stato di manutenzione normale, al quale è possibile associare un coefficiente di merito globale pari a **0,95** un valore unitario pari ad **€3.500,00** per metro quadrato di superficie commerciale.

Pertanto moltiplicando il valore unitario per il rapporto tra i due coefficienti di merito globali e cioè

€ 3.500,00 x 0,85/0,95= 3131,00 arrotondato a € 3100,00/mq

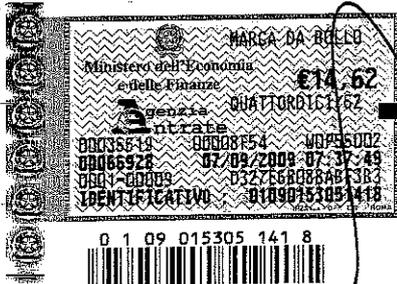
si ottiene il valore di mercato unitario per il nostro immobile

da cui € 3100,00 x 77,10 = € 239.010,00 arrotondato ad € 239.000,00

10 CONCLUSIONI E QUADRO RIEPILOGATIVO

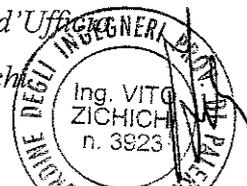
DATI IDENTIFICATIVI	Appartamento sito a Palermo, via Valdemone 57, piano settimo, scala C, composto da n° 3 vani più accessori di mq 70.00, oltre alle superfici esterne del balcone.
CONFINI	Sud: con atrio interno Ovest: con altri edifici Nord: con la via Valdemone Est: con altri edifici
DATI CATASTALI	Ardizzone Isidoro nato a Misilmeri il 9/2/1916 Foglio: 30 Particella: 2049 Sub: 55 Categoria: A/3 Classe: 9 Zona Cens.: 4 Consistenza: 4 vani Rendita: € 320,20
REGOLARITA' URBANISTICA	regolare
SUP. COMMERCIALE	Mq. 77,10
VALORE COMMERCIALE	€ 239.000,00
VALORE QUOTA PROPRIETA'	€ 239.000,00

Palermo, 7 settembre 2009



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Vito Zichichi



Pignone... (R.Es. 954/93)

Deposito... degli... (firmato)

Data: 22/06/2009 - Ora: 10.55.32

Visura storica per immobile

Visura n.: PA0337135 Pag. 1 Fine

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/06/2009

Dati della richiesta	Comune di PALERMO (Codice: G273)	
Catasto Fabbricati	Provincia di PALERMO	
	Foglio: 30 Particella: 2049	
	Dati relativi all'immobile selezionato	

INTES [redacted] (1) Proprieta' per 1000/1000

Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		30	2049	55	4		A/3	9	4 vani	Euro 320,20 L. 620.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo - (SCALA) C (INTERNO) D n. 57, VIA VALDEMONO n. 57 piano: M;											
Notifica - Partita 95608 Mod.58 95608											

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		30	2049	55	4		A/3	9	4 vani	L. 1.900	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo - (SCALA) C (INTERNO) D n. 57, VIA VALDEMONO n. 57 piano: M;											
Notifica - Partita 95608 Mod.58 95608											

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	[redacted]	NAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
I	[redacted]		(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI D [redacted] fisco del 30/06/1987			

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di PALERMO

Richiedente: LEVANTINO SALV.

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
15

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Plan ... situato nel Comune di **PA**

Ditta
Alleg

MAIDEMONE N 57

PIANO 7°
SCALE C. esterno

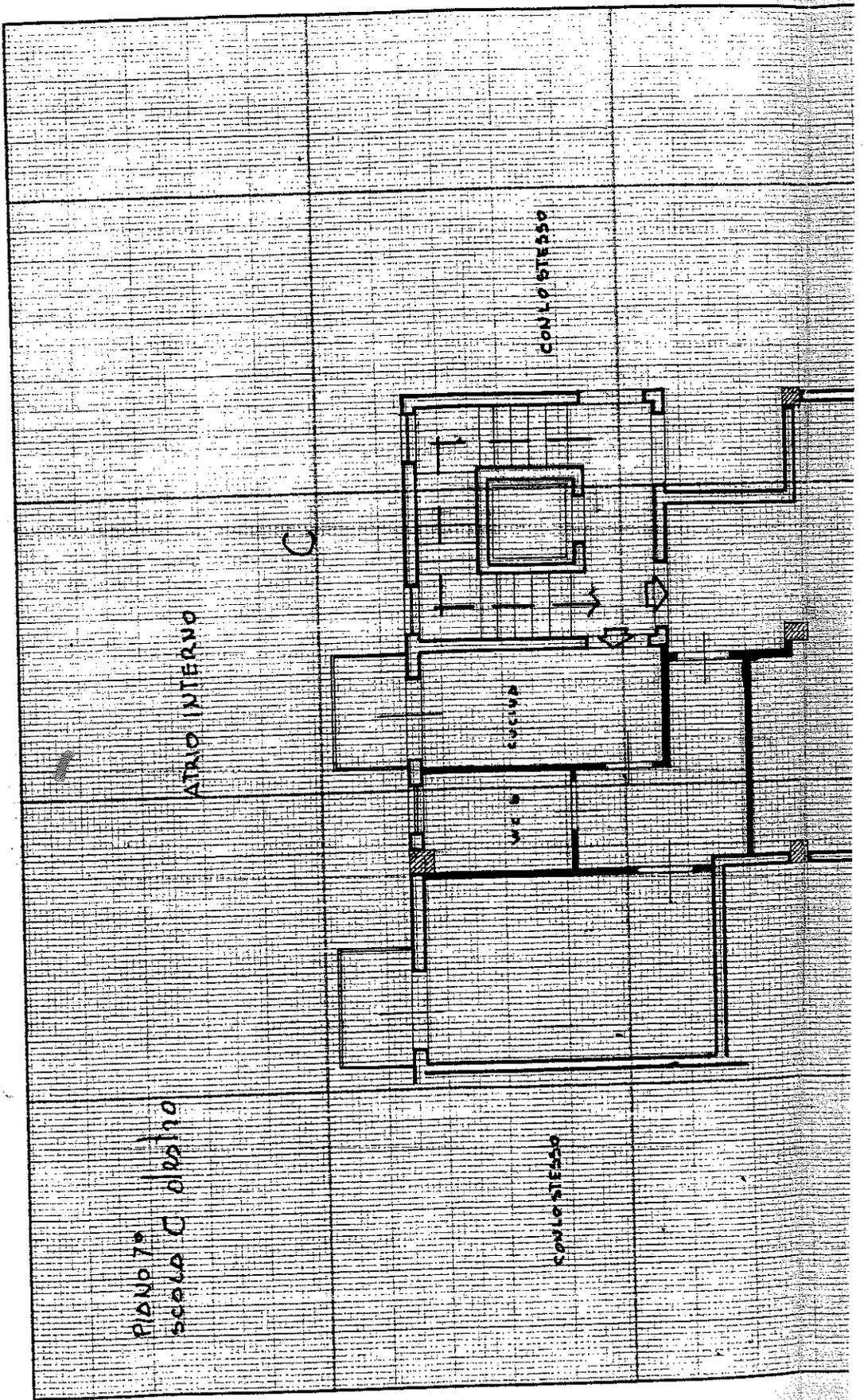
ATRIO INTERNO

C

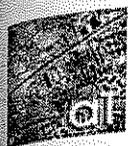
VED. CUCINA

CON LO STESSO

CON LO STESSO



ALLEGATO N° 3



agenzia del
Territorio

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2008 - Semestre 2

Provincia: PALERMO

Comune: PALERMO

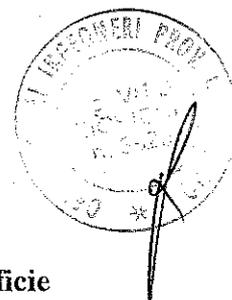
Fascia/zona: Semicentrale/SCIUTI-NOTARBARTOLO-VILLABIANCA-DE GASPERI

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 11

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione:



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2200	2900	L	6,5	8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1600	2100	L	5,7	6,8	L
Box	NORMALE	1800	2400	L	7,5	9,3	L
Posti auto coperti	NORMALE	1200	1800	L	6	7,5	N
Posti auto scoperti	NORMALE	1000	1350	L	4,7	6,1	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

