

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

[REDACTED]

(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



Sommario

1	INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE: UBICAZIONE, DESTINAZIONE D'USO, CARATTERISTICHE GENERALI E CONFINI	1
2	STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE	1
2.1	PROPRIETÀ	1
2.2	OCCUPAZIONE.....	1
3	DATI CATASTALI E COMPARAZIONE CON LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI, CON I DATI DEL PIGNORAMENTO.	1
3.1	DATI CATASTALI DI CUI AL PIGNORAMENTO.....	1
3.2	COMPARAZIONE CON LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI	2
3.2.1	<i>Dati catastali odierni</i>	2
3.3	RISPONDENZA CON I DATI DEL PIGNORAMENTO	2
4	REGOLARITÀ URBANISTICA.....	2
5	CARATTERISTICHE DELLA ZONA URBANISTICA.....	3
6	CARATTERISTICHE GENERALI DELL'EDIFICIO	3
7	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: COMPOSIZIONE E RIFINITURE.....	3
8	SUPERFICIE COMMERCIALE	4
9	INDIVIDUAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	4
9.1	INDIVIDUAZIONE DEI COEFFICIENTI DI MERITO.....	4
9.2	DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	5
10	CONCLUSIONI E QUADRO RIEPILOGATIVO	6

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 [REDACTED]

2.2 Occupazione

L'immobile è attualmente occupato dalla signora [REDACTED], figlia della signora [REDACTED]
[REDACTED]

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 contro [REDACTED]

(R.Es.954/93)

Ditta: [REDACTED]

Scheda n. 14866 del 31/12/1975

Piano: 7 Scala C

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: [REDACTED]

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

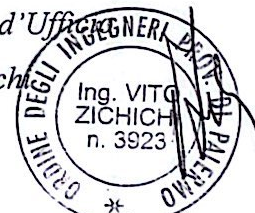
DATI IDENTIFICATIVI	Appartamento sito a Palermo, via Valdemone 57, piano settimo, scala C, composto da n° 3 vani più accessori di mq 70,00, oltre alle superfici esterne del balcone.
CONFINI	Sud: con atrio interno Ovest: con altri edifici Nord: con la via Valdemone Est: con altri edifici
DATI CATASTALI	<div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> 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 immobiliare promosso da Bdp, Banco di Sicilia contro [redacted]
 (R.Es.954/93)

Deposito in Cancelleria
 degli [redacted] - [redacted]
 Il Canc. [redacted]