

**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** [REDACTED]

*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



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Sommario

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

**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)

1

Ditta: [REDACTED] ata a [REDACTED]

Scheda n. 14866 del 31/12/1975

Piano: 7 Scala C

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 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.

### Parati 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 =			<b>0,85</b>

## 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

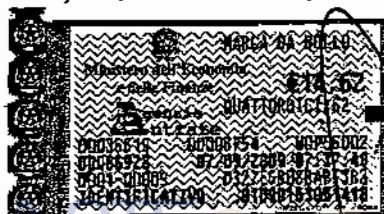
€ 3.500,00 x 0,85/0,95 = 3131,00 arrotondato a € 3100,00/mq  
 si ottiene il valore di mercato unitario per il nostro immobile  
 da cui € 3100,00 x 77,10 = € 239.010,00 arrotondato ad € 239.000,00



### 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... Banco di Sicilia contro...

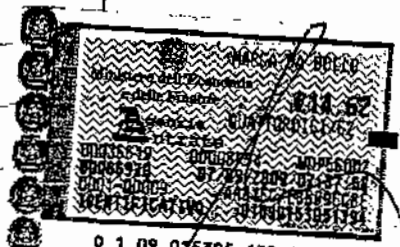
(R. Es. 954/93)

Verbale di sopralluogo

Il giorno 6 aprile 2009 alle 15.30  
il sottoscritto CTU ing. Roberto Lodi,  
prevenuto dal CTU nel procedimento di  
espropriazione immobiliare promosso  
dalla Banca del Popolo contro  
[redacted] e [redacted] ed  
insorto al R.E. 954/93, intervenuto  
dal Giudice delle Espropriazioni in data  
12/2/08 per una integrazione della base  
di calcolo per il numero 170  
e Piano, in Valdemone 57, piano  
terzo, con come convenuto, con  
l'intera raccomandata 2/2 alle parti  
ed agli esecutori.

E' presente l'av. [redacted]  
dopo degli esecutori, rendute da  
molto più nel suddetto numero  
contatto da la pianura contabile  
sempre dall'CTU nei confronti  
all'unita in questione il CTU viene  
il sopralluogo e dati da al sottoscritto  
CTU.

[redacted signature]



Verbale di seppellimento  
 Il giorno 25 giugno 2009 alle ore 16,00,  
 con come convocato con lettera  
 raccomandata a/p alle parti, si è  
 recato nuovamente presso l'usciano  
 di via Veldreana 57 a Pella, presso  
 l'abitazione di proprietà dell'esecutato.  
 È presente l'Avv. ~~\_\_\_\_\_~~  
 per l'esecutato.

Il sottoscritto ha effettuato una  
 sopralluizione generale dell'appartamento  
 esecutato ubicato in via \_\_\_\_\_ e fatto  
 rilevare l'assenza temporanea delle  
 signore ~~\_\_\_\_\_~~, sorelle della  
 signora ~~\_\_\_\_\_~~, in  
 attesa di seppellimento al giorno  
 giovedì 2 luglio 2009 alle ore 16,30  
 nel luogo.

Alle ore 16,30 si conclude il  
 presente seppellimento.

LCB  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~

Depositato in cancelleria  
 oggi 07.07.2009  
 Il Segretario  
~~\_\_\_\_\_~~