

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)

Palermo, 7 settembre 2009

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Ing. Vito Zichichi



Sommario

1	PREMESSA e quesito.....	1
2	operazioni peritali.....	1
3	Individuazione dei beni oggetto del pignoramento.....	3
4	Risposta ai quesiti.....	4
4.1	Quesito 1 : aggiornare il valore di stima dei beni immobili oggetto del pignoramento già stimati nella relazione di consulenza depositata nel 1999.....	5
4.2	Quesito 2 : Procedere alla determinazione del valore di stima di ulteriori 2 immobili ricadenti nel pignoramento e non stimati nella precedente relazione	7
	Dati catastali odierni.....	7
5	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	9
5.1	Scelta del criterio di stima.....	9
5.2	Individuazione dei coefficienti di merito	10
5.3	Determinazione del più probabile valore di mercato	12
6	TABELLA RIEPILOGATIVA DEI LOTTI e conclusione.....	12

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1 PREMESSA E QUESITO

Nell'udienza del 13/02/2008 l'Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa Raffaella Vacca del Tribunale di Palermo, Sezione Esecuzioni Immobiliari, ha richiamato il sottoscritto ing. Vito Zichichi, già nominato con ordinanza del 24/04/1998, nell'espropriazione immobiliare promossa dal Banco di Sicilia S.p.a. ai danni dei Sigg. [REDACTED], iscritto al R.G.E. n° 954/93, al fine di, sotto il vincolo del precedente giuramento, **“aggiornare il valore di stima dei beni già pignorati e ad elevare a valore i rimanenti beni”**.

Il quesito pertanto è composto da 2 parti :

1. **aggiornare il valore di stima dei beni immobili oggetto del pignoramento già stimati nella relazione di consulenza depositata nel 1999**
2. **Procedere alla determinazione del valore di stima di ulteriori 2 immobili ricadenti nel pignoramento e non stimati nella precedente relazione**

2 OPERAZIONI PERITALI

- **Sopralluogo presso l'UTE del 6/4/2009**

In data 6/4/2009 il sottoscritto si è recato presso l'UTE al fine di acquisire visura planimetria catastale degli immobili da stimare.

- **Inizio delle operazioni peritali: 06/04/09**

Il giorno 6 aprile 2009 alle ore 15:30 il sottoscritto C.T.U. ha iniziato le operazioni peritali presso i luoghi di causa siti in Palermo, via Valdemone n° 57, piano settimo, così come comunicato con lettera raccomandata A/R alle parti ed agli esecutati. (allegato 2).

È presente l'avv. [REDACTED], residente da molti anni nel suddetto immobile.

*Pignoramento immobiliare promosso da Bdp, Banco di Sicilia contro [REDACTED]
(R.Es.954/93)*

1

Il sottoscritto CTU, ha constatato che la planimetria catastale acquisita all'UTE non corrisponde all'immobile in questione.

Dovendo eseguire alcuni rilievi metrici il sottoscritto C.T.U. rinvia il sopralluogo a data da stabilirsi.

In allegato 1 il verbale redatto.

- **Sopralluogo presso l'UTE del 22/6/2009**

In data 22/6/2009 il sottoscritto, stante le discordanze riscontrate, si è recato nuovamente presso l'UTE al fine di acquisire nuova misura e planimetria catastale dell'immobile di via Valdemone.

- **Sopralluogo del 25/06/09**

Il giorno 25 giugno 2009 alle ore 16:00, così come comunicato con lettera raccomandata A/R alle parti (allegato 3), il sottoscritto C.T.U. si è recato nuovamente presso i luoghi di causa siti in Palermo, via Valdemone n. 57.

È presente l'avv. [REDACTED].

Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato una ricognizione generale dell'appartamento eseguendo rilievi metrici e fotografici.

Stante l'assenza temporanea della signora [REDACTED], sorella della presente signora [REDACTED], si rinvia il sopralluogo, presso l'appartamento sito in Palermo, via Zappalà n. 2, al giorno giovedì 2 luglio 2009 alle ore 16:00.

In allegato 1 il verbale redatto.

- **Sopralluogo del 02/07/09**

Il giorno 2 luglio 2009 alle ore 16:00 il sottoscritto C.T.U. si è recato presso l'immobile sito in Palermo, via Zappalà n. 2, piano primo, così come stabilito nel precedente verbale.

Sono presenti l'avv. [REDACTED] e la signora [REDACTED].

Il sottoscritto C.T.U., accompagnato del geom. Giuseppe Manfrè nella qualità di proprio collaboratore, ha effettuato una ricognizione generale dell'appartamento eseguendo rilievi metrici e fotografici.

Pignoramento immobiliare promosso da Bdp, Banco di Sicilia contro [REDACTED]
(R.Es.954/93)

2

In allegato 1 il verbale redatto.

3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Nell'atto di pignoramento del Banco di Sicilia (allegato 4) vengono elencati 9 immobili, 8 dei quali di proprietà [REDACTED] ed 1 di proprietà [REDACTED], di seguito elencati:

- **Immobili di proprietà [REDACTED]:**

- 1) Appartamento in Palermo, Via Valdemone n. 57 – Scheda n. 14866 del 31/12/1975 – piano 7° - scala C, pervenuto per atto di vendita trascritto il 22/12/1976 ai nn. 40661/34475;
- 2) 1/2 di appartamento terrano in Palermo, Via Fondo Mineo n. 10/A di 2,5 vani e terrazzo di piano mq. 30 – Fg. 19 – Part. 42 – Sub. 4;
- 3) ½ di magazzino terrano di 1 vano + accessori in Palermo, Fondo Mineo n. 7/A – mq 58 – Fg. 19 – Part. 42 – Sub. 6;
- 4) ½ di appartamento terrano in Palermo, Fondo Mineo n. 9 – 2 vani + accessori, mq 43 – Fg. 19 – Part. 42 – Sub. 3;
- 5) ½ di locale terrano in Palermo, Via Fondo Mineo n. 10/B, mq 26 – Part. 42 – Sub. 3;
- 6) ½ di appartamento in Palermo, Via Fondo Mineo n. 10 – 1° piano a dx – 2 vani + accessori – Fg. 19 – Part. 42 – Sub. 7;
- 7) ½ di appartamento in Palermo, Via Fondo Mineo n. 10 – 1° piano a sx – 2 vani + accessori – Fg. 19 – Part. 42 – Sub. 8;
- 8) ½ di appartamento in Palermo, via Fondo Mineo di fronte civico 10 – 1° piano – 2 vani + accessori – Fg. 19 – Part. 42 – sub. 9.

- **Immobili di proprietà [REDACTED]:**

- 1) Appartamento in Palermo, Via Giovanni Zappalà n. 2 – 1° piano – scala F – int. 3 – vani 3 + accessori – Partita 75165 Fg. 39 – Part. 1516, sub. 3 – Pervenuto per atti di vendita trascritto il 14/4/81 ai nn. 14886/12081

Pignoramento immobiliare promosso da Bdp, Banco di Sicilia contro [REDACTED]
(R.Es.954/93)

3

Trattasi quindi di n° 9 beni immobili autonomi corrispondenti ad altrettanti lotti. In tale elenco i lotti dal n° 2 al n° 8 sono i beni già a suo tempo stimati e di cui oggi si richiede l'aggiornamento del valore mentre i lotti n° 1 e n° 9 sono i due beni oggetto della nuova stima.

Nella tabella riepilogativa di seguito vengono riportati i 9 lotti con i dati principali che ne individuano il bene con una numerazione coerente con la relazione originaria che prevede ai primi 7 posti i beni già stimati ed ai 2 posti finali i beni da stimare.

Lotto	Tipologia	località	Via	Civico	Piano	Foglio	Particella	Sub.
1/2 1	Appartam.	Palermo	Fondo Mineo	10/A	Terra	19	42	4
2	Magazzino	Palermo	Fondo Mineo	7/A	Terra	19	42	6
1/2 3	Appartam.	Palermo	Fondo Mineo	9	Terra	19	42	3
1/2 4	Magazzino	Palermo	Fondo Mineo	10/B	Terra	19	42	3
5	Appartam.	Palermo	Fondo Mineo	10	1	19	42	7
1/2 6	Appartam.	Palermo	Fondo Mineo	10	1	19	42	8
7	Appartam.	Palermo	Fondo Mineo	10	1	19	42	9
8	Appartam.	Palermo	Valdemone	57	7	30	2049	55
9	Appartam.	Palermo	G. Zappalà	2	1	39	1516	3

4 RISPOSTA AI QUESITI



Pignoramento immobiliare promosso da Bdp, Banco di Sicilia contro [REDACTED]
(R.Es.954/93)

4.1 Quesito 1 : aggiornare il valore di stima dei beni immobili oggetto del pignoramento già stimati nella relazione di consulenza depositata nel 1999

Come si evince nella relazione di consulenza tecnica originaria, in virtù delle caratteristiche dei nostri beni, il valore di stima è stato determinato secondo 2 differenti metodi :

- 1. Il valore di mercato con procedimento sintetico-comparativo per coefficienti di merito**
- 2. Il valore di trasformazione**

Quest'ultimo metodo è stato adottato per la valutazione del locale ex pozzo ubicato in via Fondo Mineo n. 10/B , individuato al catasto al sub. 3 e censito come magazzino, in quanto bene per il quale non sussiste allo stato attuale un mercato immobiliare.

Per l'aggiornamento dei valori di stima si adottano i predetti metodi individuando il più probabile valore di mercato dei beni alla data odierna e mantenendo ovviamente i valori dei coefficienti di merito dei singoli immobili a suo tempo determinati non essendo intervenute variazioni significative nei beni che ne possano variare i valori dei singoli coefficienti.

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

In particolare :

- In allegato 5 si riportano le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio nel 2° semestre 2008 per il Comune di Palermo, zona suburbana Pallavicino-S.Filippo Neri-F.do Patti –Trapani Pescia, relativo a tipologie residenziali dalle quali si deduce una valutazione per abitazioni di tipo economico (A3 ed A4) in stato conservativo normale tra €. 1050-1450/ mq.
- In allegato 6 si riportano le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio nel 2° semestre 2008 per il Comune di Palermo, zona suburbana Pallavicino-S.Filippo Neri-F.do Patti –Trapani Pescia, relativo a tipologie commerciali (magazzini e negozi) dalle quali, per i magazzini, si deduce una valutazione in stato conservativo normale tra €. 560-780/ mq.

- A maggiore conforto è stata effettuata anche un'indagine interpellando alcune agenzie immobiliari di zona attraverso le quali è stato dedotto un valore medio superiore ai valori dell'agenzia del territorio ed in particolare tra € 1600-2000/ mq. per le abitazioni economiche e tra € 1000-1200/ mq. per i magazzini

Si ritiene corretto pertanto individuare i seguenti due valori per mq. di superficie commerciale:

1. Unità ad uso abitazione €. 1.600,00/ mq.
2. Unità ad uso magazzino €.1000,00/ mq.

Si registra pertanto per le abitazioni un incremento medio di circa il 40% negli ultimi 10 anni inferiore a quello registrato per le residenze in altre zone della città a causa delle caratteristiche e dello stato di manutenzione degli immobili. Per i magazzini l'incremento risulta maggiore.

Per quanto riguarda il lotto n° 2, detraendo dal valore del bene trasformato in magazzino (€1000,00) il costo della trasformazione cioè il costo delle opere occorrenti alla ristrutturazione, compreso le opere per il solaio nuovo intermedio, il collegamento tra i 2 livelli, le opere di consolidamento ed adeguamento sismico stimate in € 300,00 / mq, si ha un valore unitario di € 700,00 / mq

Nella tabella seguente si riportano i valori di stima aggiornati :

Lotto	Unità Immobiliare	Valore di mercato	Coeff. di merito	Valore unitario	Superficie comm. (mq)	Valore di mercato	Valore di mercato arrotond.
1	Appartamento in Palermo, Fondo Mineo 10/A piano terra f. 19 part. 42 sub. 4	€ 1.600,00	0,26	€ 416,00	89,6	€ 37.273,60	€ 37.300,00

Pignoramento immobiliare promosso da Bdp, Banco di Sicilia contro [REDACTED]
(R.Es.954/93)

6

2	Magazzino in Palermo, Fondo Mineo 7/A piano terra f. 19 part. 42 sub. 6	€ 1.000,00	0,34	€ 340,00	68	€ 23.120,00	€ 23.120,00
3	Appartamento in Palermo, Fondo Mineo 9 piano terra f. 19 part. 42 sub. 3	€ 1.600,00	0,19	€ 304,00	48	€ 14.592,00	€ 14.600,00
4	Magazzino in Palermo, Fondo Mineo 10/B piano terra f. 19 part. 42 sub. 3	€ 700,00	/	€ 700,00	64	€ 44.800,00	€ 44.800,00
5	Appartamento in Palermo, Fondo Mineo 10 piano primo f. 19 part. 42 sub. 7	€ 1.600,00	0,31	€ 496,00	52,58	€ 26.079,68	€ 26.100,00
6	Appartamento in Palermo, Fondo Mineo 10 piano primo f. 19 part. 42 sub. 8	€ 1.600,00	0,31	€ 496,00	56,18	€ 27.865,28	€ 27.900,00
7	Appartamento in Palermo, Fondo Mineo 10 piano primo f. 19 part. 42 sub. 9	€ 1.600,00	0,43	€ 688,00	83,54	€ 57.475,52	€ 57.500,00

4.2 Quesito 2 : Procedere alla determinazione del valore di stima di ulteriori 2 immobili ricadenti nel pignoramento e non stimati nella precedente relazione

Trattasi dei beni immobili individuati al punto 1 dei beni intestati a [redacted] ed il bene intestato a [redacted] nell'atto di pignoramento in allegato 4 ed individuati ai lotti 8 e 9 della tabella riepilogativa nel paragrafo 3 della relazione.

In Particolare :

1. **Appartamento sito a Palermo, via Valdemone n° 57, piano settimo, scala C, composto da n° 3 vani più accessori esteso circa mq 70.00, oltre alle superfici esterne del balcone.**

Dati catastali odierni

Foglio: 30 Particella: 2049 Sub: 55

Pignoramento immobiliare promosso da Bdp, Banco di Sicilia [redacted]

7

(R. Es. 954/93)

Categoria: A/3 Classe: 9 Zona Cens.: 4

Consistenza: 4 vani Rendita: € 320,20



2. Appartamento sito a Palermo, via Giovanni Zappalà n° 2, piano primo composto n° 3 vani più accessori esteso circa mq 90,00, oltre alle superfici esterne del balcone.

Dati catastali odierni

Foglio: 39 Particella: 1516 Sub: 3

Piano: 1° Scala: F Interno: 3

Consistenza: 3 vani + accessori

In ottemperanza al punto 2 del quesito dell'Ill.mo Signor Giudice, contenuto nel separato verbale di giuramento, si è pertanto proceduto alla redazione di un fascicolo per ogni lotto in ognuno dei quali sono contenuti i dati necessari ad individuare le caratteristiche del bene atte ad identificarlo esattamente e la determinazione del più probabile valore di mercato, supportando i dati con allegati tecnico grafici e fotografici.

In particolare:

1. **Caratteristiche principali per l'individuazione del bene**
2. **Stato di possesso ed occupazione**
3. **Dati catastali e comparazione dello stato attuale dei luoghi con i dati del pignoramento e la relazione notarile.**
4. **Regolarità Urbanistica**
5. **Caratteristiche della zona urbanistica**
6. **Caratteristiche dell'edificio**
7. **Descrizione dell'immobile: composizione e rifiniture.**
8. **Superficie commerciale**
9. **Valutazione dell'immobile**
10. **Conclusioni e Quadro riepilogativo**

Pignoramento immobiliare promosso da Bdp, Banco di Sicilia contro [REDAZIONE] (R.Es.954/93)

5 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

5.1 Scelta del criterio di stima

Individuare il valore di un bene economico significa, determinare il suo apprezzamento in moneta nell'ambito di un mercato di libera concorrenza, regolato dal rapporto domanda – offerta. Ciò presuppone l'esistenza, per il dato bene economico, di un «mercato» inteso come ambito temporale e territoriale nel quale avvengono un certo numero di scambi per il dato bene.

Condizioni necessarie per esprimere un giudizio di stima sono dunque:

- La conoscenza del bene in tutte le sue parti costitutive;
- L'esistenza e la conoscenza di un mercato nei suoi aspetti economici per beni analoghi;
- Lo scopo e la ragione pratica per cui è richiesta la stima dalle quali ne scaturisce l'aspetto economico da considerare.

Esistono diversi aspetti economici di un bene che ne identificano il più probabile valore, quali il valore di mercato, costi di capitalizzazione, di trasformazione, di località, etc..

In un regime di concorrenza perfetta tali diversi aspetti condurrebbero a valori equivalenti.

In virtù dello scopo della stima e delle caratteristiche del nostro bene si è scelto di adottare il criterio: **del più probabile valore di mercato con procedimento sintetico – comparativo per coefficienti di merito.**

I coefficienti di merito sono numeri che quantificano il valore qualitativo dei diversi aspetti che caratterizzano il bene e che ne misurano l'appetibilità nel mercato. Essi consentono di correggere il valore desunto dalla conoscenza del mercato per un'immobile di caratteristiche medie note determinando il valore dell'unità in oggetto. Sono stati individuati alcuni aspetti caratteristici di un bene: i primi tre riguardano l'edificio nel suo complesso nel quale è ubicata l'unità immobiliare qualora non indipendente, mentre gli altri riguardano l'unità immobiliare. In allegato si riporta una tabella che elenca tali aspetti caratteristici del bene con il loro valore qualitativo ed il coefficiente relativo.

Il prodotto di tutti i coefficienti di merito determina il valore del coefficiente di merito globale. La conoscenza del mercato immobiliare è stata ottenuta attraverso l'acquisizione di informazioni esaminando le offerte di vendita di appartamenti in zona, contattando i

venditori quali agenzie immobiliari ovvero consultando riviste specializzate.



5.2 Individuazione dei coefficienti di merito

N°	Caratteristiche	Valore qualitativo	Coeff. Di merito
1	Caratt. di manutenzione e conservazione edificio	Buone	1,05
		Normali	1,00
		Mediocri	0,95
		Scadenti	0,85
2	Servizi ed utenze collegate all'edificio	Straordinaria	1.05
		Ordinaria	1
		Carente	0,95
3	Caratteristiche tipologiche (abitazione)	Villa unifamil.	1,5
		Fabbr. Signorile	2
		Fabbr. civile	1,25
		Fabbricato economico	1,05
		Fabbr. Popolare	0,80
		Fabbr. Rurale	0,70
4	Caratt. ambientali intrinseche (panoramicità, esposizione, luminosità)	Ottime	1
		Medie	0,95
		Scadenti	0,90
5	Vetustà fisica	Fabbr. nuovo	1
		Fabbr. < 10 anni	0,85
		Fabbr. da 10 a 20 anni	0,80
		Fabbr. Da 20 a 40 anni	0,75
		Fabbr. > 40	0,70
6	Coeff. Di piano in presenza di ascensore	P. terra e rialzato	0,90
		P. primo	0,94

Pignoramento immobiliare promosso da Bdp, Banco di Sicilia contro [REDACTED]
(R.Es.954/93)

10



		P. secondo	0,96
		> P. terzo	1
		P ultimo	1,05
7	Livello di piano in assenza di ascensore (abitazione)	P. T. e rialzato	0,97
		P. primo	1
		P. secondo	0,90
		P. terzo	0,80
		P. quarto	0,710
		P. quinto	0,55
		> di P. quinto	0,40
8	Stato di conservazione e manutenzione interno	Perfetto	1,10
		Buono	1,05
		Normale	1
		Mediocre	0,80
		Scadente	0,60
9	Qualità delle rifiniture interne	Pregievoli	1,20
		Buone	1,10
		Normale	1
		Mediocre	0,90
		Scadente	0,80
10	Caratt. Tecniche e funzionali (dotazione impianti e distribuzione)	Ottime	1,05
		Normali	1
		Mediocri	0,95
		Scadenti	0,90
11	Caratt. Ambientali estrinseche (salubrità, ceto, rumorosità, parcheggi nella zona)	Ottime	1,05
		Buone	1
		mediocri	0,95
		scadenti	0,90
12	Locato/libero	Locato	0,95
		Libero	1
13	Regolarità urbanistica	Regolare	1
		In sanatoria	0,95-0,90
		Irregolare	0,80-0,65

Pignoramento immobiliare promosso da Bdp, Banco di Sicilia contro [REDACTED]
(R.Es. 954/93)

11