

ARCHITETTO
STEFANO TAGLIAVIA
PIAZZA CASTELNUOVO N. 12
PALERMO
C. F. TGL SFN 52R10 G2731
PARTITA I. V. A. 00591950829

- 1 -

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA RELATIVA ALLA
VALUTAZIONE DI ALCUNI IMMOBILI FACENTI PARTE DELLA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA: BANCO
DI SICILIA CONTRO [REDACTED] TRE.

AL SIG. GIUDICE DELLA SEZ. FALLIMENTARE DEL TRIBU-
NALE DI PALERMO DOTT. EDOARDO CORSINI.

In esecuzione all'incarico conferito il sottoscrit-
to Arch. Stefano Tagliavia nominato C.T.U. nella
Udienza del 28.03.1991, con la presente relazione
adempie all'incarico conferito cioè quello di
stimare alla data odierna il valore dei beni facen-
ti parte del fallimento di cui in epigrafe. Come
si evince dal verbale allegato alla presente rela-
zione, i giorni 19-22 e 24 del mese di Aprile del
corrente anno, si è dato inizio alle operazioni
di consulenza eseguendo dei sopralluoghi negli
immobili da valutare e ciò al fine di verifi-
carne la consistenza, lo stato d'uso e l'attuale
destinazione. Poichè il fine della presente perizia
è quello di determinare l'attuale valore dei
singoli immobili, occorre individuare tra i vari
aspetti economici quello che è il più idoneo per
dar corso ad un'eventuale vendita. Nel caso speci-
fico tra i vari aspetti economici occorre indivi-
duare il valore venale e cioè quel valore che



Depositato in Cancelleria
il 8 MAR 1991
[Firma]



le singole unità assumono nel mercato dal momento che risponde ad un giudizio di equivalenza tra ciò che deve essere determinato ed una quantità di denaro. In ogni caso il valore che si andrà a determinare sarà il più probabile, cioè quello che potranno avere gli immobili allorquando saranno posti in vendita rispondendo pienamente ed equamente alle leggi della domanda e dell'offerta.

ELENCO DELLE UNITA' IMMOBILIARI

- 1) Locale di piano cantinato sito a Palermo con accesso dal numero civico 101 della Via Croce Rossa.
- 2) Locale di piano terra sito a Palermo con accesso dai numeri civici 83-85-87-89-91-93-95-97-99 della Via Croce Rossa.
- 3) Appartamento sito a Palermo ubicato all'11° piano a sinistra scala A con ingresso dal numero civico 81 della Via Croce Rossa.
- 4) Villino sito nel Comune di Casteldaccia Contrada Stazzone.
- 5) Locale di piano cantinato sito a Palermo con ingresso dal numero civico 22 della Via Funaioli.
- 6) Appartamento sito a Palermo ubicato al piano seminterrato a destra scendendo, con ingresso dal numero civico 22 della Via Funaioli.

-3-

7) Appartamento sito a Palermo ubicato al piano seminterrato a sinistra scendendo, con ingresso dal numero civico 22 della Via Funaioli.

8) Appartamento sito a Palermo ubicato al piano rialzato prima porta a sinistra entrando nell'androne con ingresso dal numero civico 22 della Via Funaioli.

9) Appartamento sito a Palermo ubicato al piano rialzato prima porta a destra entrando nell'androne con ingresso dal numero civico 22 della via Funaioli.

10) Appartamento sito a Palermo ubicato al piano rialzato seconda porta a destra entrando nell'androne con ingresso dal numero civico 22 della Via Funaioli.

11) Appartamento sito a Palermo ubicato al primo piano a sinistra salendo le scale con ingresso dal numero civico 22 della via Funaioli.

12) Appartamento sito a Palermo ubicato al sesto piano a destra salendo le scale con ingresso dal numero civico 22 della Via Funaioli.

DESCRIZIONE DEI QUARTIERI E DELLE ZONE IN CUI

INSISTONO LE UNITA' IMMOBILIARI

Come si evince dall'elenco sopra riportato, oggetto del presente giudizio di stima sono una serie



di unità immobiliari ubicate in due zone distinte della città ed in una località balneare a poche decine di Km da essa. Tenuto conto di ciò, prima di procedere alla descrizione delle singole unità, si ritiene opportuno riportare le caratteristiche dei quartieri e delle località in cui esse ricadono. Per quel che riguarda gli immobili siti in Via Croce Rossa, può senz'altro affermarsi che questa zona della città ha subito nell'ultimo anno una notevolissima trasformazione con la creazione di un nuovo e più razionale sistema viario che ha determinato senza alcun dubbio un notevolissimo miglioramento, sia dal punto di vista commerciale che funzionale. La zona è caratterizzata infatti dalla presenza di molti edifici destinati sia a residenza che ad attività terziarie con la presenza di parecchie attività commerciali destinate alla vendita di prodotti di ogni tipo. Le tipologie presenti sono abbastanza buone, tenuto conto che si tratta di immobili con un notevole numero di elevazioni, e realizzati con criteri costruttivi più che soddisfacenti. Con l'apertura del prolungamento del Viale della Libertà (Via della Croce Rossa), l'intera zona ha certamente subito una trasformazione in positivo valorizzando gli edifici

che in essa ricadono e facendo sì che questa parte della città sia diventata dal punto di vista residenziale e commerciale una della zone più appetibili. Un notevole contributo a tale situazione è stato altresì dato dalla realizzazione della Piazza Alcide De Gasperi, che ha determinato la definizione di grandi spazi, conferendo a tutto il contesto requisiti di particolare ampiezza esaltando sia gli edifici realizzati, che alcune strutture sportive (stadio comunale). La zona è anche caratterizzata dalla presenza di molteplici attrezzature sia a carattere sanitario che sportivo, che certamente esercitano nei confronti della città una notevole attrazione. I collegamenti con il centro sono rapidi e veloci dal momento che i mezzi pubblici garantiscono un buon numero di linee e di frequenze. Per quel che riguarda il quartiere in cui sono ubicati gli immobili di Via Funaioli, si tratta di una zona della città caratterizzata dalla presenza di edifici di recente costruzione, essendo stata oggetto di programmi edificatori che hanno consentito l'esecuzione di immobili sia su iniziativa di cooperative edilizie che di imprenditori privati. Questa parte della città gravita intorno a due assi (Via Messina Marine;



Corso dei Mille) . che consentono sia l'accesso alla città dall'autostrada per Catania, sia il collegamento con varie zone aventi vocazione industriale e residenziali. Certamente le caratteristiche tipologiche non sono tali da conferire alla intera zona requisiti di buon livello anche se le costruzioni realizzate hanno incrementato demograficamente l'intero quartiere che pertanto ha acquisito negli anni una diversa configurazione. La zona pur essendo ad alta densità abitativa è tuttavia carente di attrezzature sia a carattere sportivo che culturale e didattico. Le attività commerciali sono presenti nei locali di piano terra di alcuni edifici e ciò perchè la maggior parte degli immobili ha destinato questo livello ad attività residenziale. I collegamenti con il centro della città sono sufficientemente garantiti dai mezzi pubblici che offrono un discreto numero di linee anche se certamente sarebbe necessario un'incremento sia per frequenza che per numero. Per quel che concerne il villino ubicato nel Comune di Casteldaccia la zona in cui esso ricade è abitata prevalentemente da residenti stagionali. La villa si trova inserita in una lottizzazione caratterizzata dalla presenza di altre costruzioni, quasi tutte

-7-

unifamiliari, ed a cui si accede da una strada statale con una stradella comoda ed agevole. Le caratteristiche principali di quest'area consistono essenzialmente nella facilità di balneazione, tenuto conto che il mare è facilmente raggiungibile a piedi, nonché dalla discreta vicinanza con il lungo mare del paese che da tanti anni costituisce il punto di maggiore richiamo per i residenti stagionali della zona. Da un punto di vista strettamente commerciale, questa parte della costa sebbene possieda buoni requisiti sia panoramici che inerenti le attrezzature collettive, non ha mai esercitato una grande appetibilità commerciale, nel senso cioè che i valori dei terreni e delle costruzioni si sono sempre mantenuti su livelli medi senza mai produrre incrementi di valore repentini e di notevole entità.

DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

1) Locale di piano cantinato sito a Palermo con accesso dal numero civico 101 della Via Croce Rossa.

Per quel che concerne questa unità immobiliare, si ritiene opportuno, prima di procedere alla descrizione delle caratteristiche, riportare quanto verificato per l'edificio di cui esso fa parte.



Le considerazioni che si esporranno in merito valgono naturalmente anche per i locali di piano terra immediatamente al di sopra e per l'appartamento ubicato all'undicesimo piano, dal momento che fanno parte dello stesso immobile. Si tratta di un'edificio realizzato con struttura portante in c.a., costituito da quattordici elevazioni fuori terra più un piano cantinato, dichiarato agibile ed abitabile con certificato rilasciato dalla ripartizione Igiene e Sanità del Comune di Palermo in data 31.03.1971 n°3626. L'edificio è destinato quasi interamente ad abitazione eccezion fatta per i locali di piano terra e di piano cantinato che sono invece adibiti ad attività commerciale. Le caratteristiche generali dell'immobile possono essere definite buone, con un'androne d'ingresso rifinito decorosamente con pavimenti in granito d'Africa, pareti a ducotone e controsoffitti in gesso. Alcune pareti sono definite in marmo così come le pedate e le alzate della scala che collega ai livelli superiori. Due ascensori di cui uno automatico e l'altro a chiusura manuale garantiscono rapidi collegamenti. Il prospetto esterno è definito con intonaco del tipo livigni e si presenta in buone condizioni. Per quel che riguarda lo

-9-

ingresso avviene all'interno di un'ampio spazio condominiale articolato con stradelle interne ed aiuole coltivate che certamente conferisce all'edificio in oggetto ed a quelli ad esso limitrofi un'aspetto dignitoso ed una buona attrazione commerciale. Per quel che riguarda il locale di piano scantinato si è potuto verificare quanto segue: si tratta di un'unico grande ambiente pilastro con ricavati tre locali adibiti a servizi igienici; sia le pareti che i soffitti sono definiti a ducotone mentre la pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica di forma irregolare. L'accesso al predetto locale avviene sia da una ampia rampa carrabile identificata con il n°101 della Via Croce Rossa, sia dall'interno con una scala circolare collegata ai locali di piano terra. Tenuto conto che attualmente i locali sono occupati dai beni immobili facenti parte della fallita [REDACTED] si è potuto verificare, che al di là di normali interventi di ordinaria manutenzione, i locali estesi circa Mq 1097, si presentano in buone condizioni e non hanno bisogno di interventi di straordinaria manutenzione.

2) Locale di piano terra sito a Palermo con ingresso dai numeri 83-85--87-89-91-93-95-97-99- della



Via Croce Rossa.

Per i seguenti locali si è riscontrato quanto segue: si tratta di un grande locale in parte lasciato libero ed in parte tramezzato per realizzare su un livello leggermente superiore rispetto al piano stradale, alcuni ambienti adibiti ad ufficio ed altre attività similari. Esiste anche un w.c. nella parte posteriore dell'immobile ed un'altro locale ricavato dalla chiusura di una terrazza. Il fronte su strada è costituito da nove saracinesche prospicienti il Viale della Croce Rossa e da una prospiciente l'ingresso pedonale che conduce alla zona condominiale interna dove si trova la portineria. Sia le pareti che i soffitti sono definiti a duco-tone, il pavimento è realizzato in parte con marmo botticino ed in parte con piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm 30x30. L'impianto idrico e quello elettrico sono realizzati sotto traccia; le chiusure su strada sono realizzate con saracinesche a maglie aperte. Come per il piano cantinato, i locali che risultano estesi circa 425,00 Mq, sono occupati da beni mobili della fallita Società Pullara e da quanto accertato si può affermare che si trovano in buone condizioni ed avrebbero soltanto bisogno di interventi di ordinaria manuten

-11-

zione. Sebbene esiste il collegamento con il piano cantinato, le due unità sono catastate separatamente, anzi per quel che riguarda il piano terra esso risulta iscritto in diverse unità, dal momento che in origine era suddiviso in cinque negozi.

3) Appartamento sito a Palermo ubicato all'undicesimo piano a sinistra scala A con ingresso dal numero civico 81 della Via Croce Rossa.

Per tale immobile durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti caratteristiche: pavimenti in parte eseguiti con piastrelle di ceramica cm 20x20 e cm 25x25 ed in parte in marmo (ingresso, salone e corridoio); soffitto e pareti definiti a ducotone, infissi interni in legno essenza noce, quelli esterni in alluminio anodizzato con avvolgibili in legno smaltato. Sia la cucina che i tre servizi sono pavimentati con piastrelle di ceramica cm 20x20 il cui uso è riproposto per il rivestimento delle pareti riportato fino al soffitto. L'impianto idrico e quello elettrico sono realizzati sotto traccia così come quello di riscaldamento del tipo centralizzato con piastre in ferro. I tre balconi che fanno parte dell'appartamento sono pavimentati con piastrelle di ceramica cm 10x20 mentre i muretti sono definiti



con intonaco tipo livigni. In definitiva l'appartamento che risulta costituito da: ingresso, salone pari a due vani, quattro vani, w.c.b., due w.c.d., corridoio, disimpegno, cucina e tre balconi, esteso complessivamente Mq 198,00 di superficie coperta e Mq 32,00 di balconi si presenta in ottime condizioni e non ha bisogno di alcun intervento di straordinaria manutenzione.

4) Villino sito nel Comune di Casteldaccia Contrada Stazzone.

Si tratta di un villino costituito da due elevazioni fuori terra più un piano seminterrato collegati internamente da un corpo scala. La villa realizzata con struttura portante in c.a. è stata dichiarata abitabile con certificato rilasciato dal Comune di Casteldaccia in data 30.04.1976 n°107. Durante il sopralluogo si è verificato che i due livelli fuori terra risultano tramezzati in modo perfettamente identico e cioè in maniera tale da ottenere due appartamenti completamente autonomi sia per ingresso che per servizi. Le caratteristiche costruttive riscontrate sono: pavimenti eseguiti con piastrelle di ceramica cm 20x20 il cui uso è esteso nei bagni e nella cucina dove è stato eseguito il rivestimento delle pareti con lo stesso

-13-

materiale fino ad un'altezza di circa ml. 2,20 e con dimensioni di mattoni pari a cm 15x15 (servizi) e 20x15 (cucina). Sia gli infissi interni che quelli esterni sono in legno e rispettivamente in noce ed in douglas con avvolgibili in plastica del tipo semipesante. Sia l'impianto idrico che quello elettrico sono realizzati sotto traccia così come l'impianto di riscaldamento centralizzato con piastre in ferro e con alimentazione a gasolio. Per quel che riguarda il piano seminterrato è pavimentato in parte con piastrelle in gress cm 7,5x15 ed in parte con piastrelle di ceramica cm 20x20, gli infissi esterni sono in ferro smaltato mentre quelli interni in legno anch'essi trattati a smalto. I soffitti e le pareti sono definiti a ducotone; l'impianto idrico e quello elettrico sono realizzati sotto traccia. L'accesso al seguente piano oltre ad avvenire internamente, avviene anche da una rampa carrabile esterna che consente di raggiungere agevolmente la quota di campagna che è chiusa in corrispondenza della parte coperta da una saracinesca a scorrimento orizzontale. Il piano seminterrato oltre ad essere destinato a garage è anche adibito ad usi residenziali ed a vasca per la riserva idrica.



Per quel che riguarda la scala interna risulta definita con marmo e con pareti con intonaco plastico. Il terrazzo di copertura, a cui si accede da una scala a chiocciola ubicata in uno dei balconi del primo piano, è perfettamente praticabile essendo opportunamente pavimentata e recintata. Si è tuttavia verificato che buona parte della pavimentazione è in condizioni precarie con molti avvallamenti e parecchie lesioni per cui si renderebbe necessario intervenire sostituendo le parti degradate e verificando l'impermeabilizzazione. Interventi di ripristino richiedono anche i muretti di protezione della predetta terrazza essendo in alcuni punti l'intonaco fortemente degradato e tale quindi da dover essere ripreso. Per quel che riguarda il prospetto esterno è realizzato con intonaco plastico, mentre i balconi e le terrazze sono protetti con ringhiere in ferro. Certamente sarebbe necessario intervenire in più punti della muratura, tenuto conto che esiste qualche distacco d'intonaco specialmente negli spigoli con conseguente ripresa del rivestimento plastico. In merito alla sistemazione esterna si è potuto verificare che si trova in ottime condizioni con una serie di camminamenti realizzati con mattoni di cemento (20x20) del tipo

-15-

a rilievo e con alberi di medio ed alto fusto.

Sia la recinzione su strada che quella sui confini delle proprietà limitrofe si trova in discrete condizioni ed è realizzata in alcuni tratti in

ferro ed in legno ed in altri tratti con mattoni

forati. In definitiva la villa che consta di due

elevazioni fuori terra ognuna delle quali costitui

ta da: quattro vani, corridoio, w.c., cucina,

due balconi ed un'ampia terrazza; da un piano

seminterrato costituito da: un'ambiente destinato

a box, una camera con w.c., un secondow.c., una vasca

idrica, un vano con forno domestico e disimpegno; nonché terrazzo di copertu

ra praticabile; si presenta in buone condizioni

ed avrebbe bisogno soltanto di qualche intervento

di straordinaria manutenzione. Le superfici coperte

sono le seguenti: piano seminterrato Mq 115,45

circa; piano terra Mq 134,49 circa; piano primo

Mq 134,49 circa; balconi e terrazze Mq 45,62;

terrazza di copertura Mq 134,49 circa; terreno

di pertinenza coltivato Mq 524,00 circa.

5) Locale di piano cantinato sito a Palermo con

ingresso dal numero civico 22 della Via Funaioli.

Prima di procedere alla descrizione delle carat-

teristiche riscontrate, si riportano di seguito

quelle relative all'edificio di cui esso fa parte



e di cui fanno parte tutte le altre unità immobiliari che saranno descritte successivamente. Si tratta di un'edificio costituito da sette elevazioni fuori terra più piano seminterrato e piano cantinato, realizzato con struttura portante in c.a. ed ultimato tra il 1970/1971. L'accesso agli appartamenti avviene sia dal numero civico 22 della Via Funaioli, che dal numero civico 22 della Via Ben Giobair. L'edificio che risulta costituito da due appartamenti per piano, si presenta in discrete condizioni, con l'androne pavimentato con piastrelle di ceramica cm 20x20, e pareti in parte a ducotone ed in parte rivestite con carta, e con un'unico corpo scala realizzato con pedate ed alzate in marmo. Un solo ascensore con chiusura del tipo manuale consente di raggiungere i livelli superiori; il prospetto definito con materiale plastico si presenta in condizioni mediocri ed in alcuni punti (intradosso balconi) sarebbe necessario intervenire per ripristinare lo intonaco originario. Per quel che riguarda le caratteristiche proprie del locale di piano cantinato, si tratta di un'unico grande ambiente pilastro al cui interno sono stati ricavati dei servizi igienici ed un'ambiente adibito ad ufficio.

-17-

Il locale che attualmente è libero ha i pavimenti realizzati con piastrelle di gress cm 7,5x15, pareti e soffitti definiti a ducotone, impianto idrico ed elettrico sotto traccia.

Durante il sopralluogo si è potuto verificare che in molte porzioni di soffitto, corrispondenti a terrazze di copertura, si son verificati a causa di abbondanti infiltrazioni d'acqua, notevoli distacchi d'intonaco e di volterranee per cui è necessario intervenire con opere di straordinaria manutenzione aventi il fine di ripristinare la consistenza del solaio e quindi dell'intonaco sottostante. Tenuto conto che le zone interessate dai predetti fenomeni si trovano al di sotto di parti condominiali o di zone di esclusiva proprietà degli appartamenti sovrastanti, è indubbio che il costo relativo alle opere di ripristino, tenuto conto che si tratta di infiltrazioni d'acqua, sono a carico o del Condominio o dei proprietari sovrastanti. In definitiva il locale esteso circa Mq 1800,00 si presenta in condizioni mediocri ed avrebbe bisogno di interventi di straordinaria manutenzione, la cui competenza come detto è di terzi.

6) Appartamento sito a Palermo ubicato al piano



seminterrato a destra scendendo, con ingresso dal numero civico 22 della Via Funaioli.

Le caratteristiche costruttive della seguente unità immobiliare sono identiche a quelle dell' appartamento di cui al punto successivo per cui saranno elencate soltanto una volta intendendosi valide per ambedue le unità: pavimenti in mattoni di cemento, soffitti e pareti definiti a ducotone, infissi esterni in ferro smaltato, con avvolgibili in plastica del tipo semipesante; infissi interni anche essi in legno; rivestimento delle pareti della cucina e dei servizi con piastrelle di ceramica cm 20x20 riportate fino al soffitto; impianto idrico ed elettrico sotto traccia così come l'impianto di riscaldamento centralizzato con piastre in ferro. In conclusione l'appartamento che risulta costituito da: quattro vani, w.c.b., cucina, disimpegno e due terrazze attualmente locato si presenta in discrete condizioni e non richiede alcun intervento di manutenzione straordinaria. Si precisa che tale immobile è destinato ad usi agibili.

7) Appartamento sito a Palermo ubicato al piano seminterrato a sinistra scendendo con ingresso dal numero civico 22 della Via Funaioli.

Tale appartamento che risulta costituito da: sette

-19-

vani, w.c.b., cucina, corridoio e due terrazze rifinito con gli stessi materiali dell'immobile di cui al punto precedente si presenta in discrete condizioni. Attualmente l'immobile è libero ed è destinato ad usi agibili.

8) Appartamento sito a Palermo ubicato al piano rialzato prima porta a sinistra entrando nell'androne, con ingresso dal numero civico 22 della Via Funaioli.

Le caratteristiche costruttive verificate per il seguente immobile sono pressochè identiche a quelle riscontrate per gli appartamenti di cui ai punti successivi e pertanto si intenderanno riportati per ciascuno di essi anche se elencati una sola volta: pavimenti in marmo così come lo zocchetto che corre perimetralmente in tutti gli ambienti; infissi interni ed esterni in legno con essenze in mogano ed in douglas; avvolgibili in plastica del tipo semipesante; pavimenti del bagno e della cucina in piastrelle di ceramica cm 10x20 il cui uso è riproposto per il rivestimento delle pareti fino ad un'altezza di circa metri 1,20 e con dimensioni cm 10x20 (w.c.) e cm 15x15 (cucina). Le pareti ed i soffitti sono definiti a ducotone con l'uso di mascherine per la realizza



zione di disegni di vari soggetti; impianto idrico ed elettrico sotto traccia come quello di riscaldamento che è centralizzato ed ha piastre in ferro.

L'appartamento quindi che risulta costituito da: ingresso, tre vani, disimpegno, cucina, w.c.b. e due balconi, attualmente locato si trova in buone condizioni.

9) Appartamento sito a Palermo ubicato al piano rialzato prima porta a destra entrando nell'androne, con ingresso dal numero civico 22 della Via Funaioli.

Le caratteristiche costruttive sono identiche all'appartamento di cui al punto precedente ad eccezione del pavimento del bagno che è realizzato con piastrelle cm 7,5 x15. L'immobile che attualmente è locato è costituito da: ingresso, salone pari a due vani, un vano, corridoio, w.c.b., cucina ed un balcone si presenta in buone condizioni.

10) Appartamento sito a Palermo ubicato al piano rialzato seconda porta a destra entrando con ingresso dal numero civico 22 della Via Funaioli.

Il predetto appartamento che risulta costituito da: ingresso, cinque vani, corridoio, w.c.b., w.c.d., cucina e due balconi, si trova in buone condizioni presenta le medesime caratteristiche

-21-

costruttive ed è locato.

11) Appartamento sito a Palermo ubicato al primo piano a sinistra salendo le scale con ingresso dal numero civico 22 della Via Funaioli.

L'appartamento risulta costituito da: ingresso, quattro vani, corridoio, cucina, w.c.b., w.c.d., e due balconi, si presenta in buone condizioni, è locato e possiede le medesime caratteristiche costruttive degli altri appartamenti ad eccezione dei pavimenti che sono realizzati con marmette cm 15x30.

12) Appartamento sito a Palermo ubicato al sesto piano a destra salendo le scale con ingresso dal numero civico 22 della Via Funaioli.

Le caratteristiche costruttive riscontrate per il presente immobile si differenziano rispetto agli altri appartamenti, per il pavimento del bagno ed il rivestimento delle pareti realizzati con piastrelle di ceramica cm 20x30 ed il pavimento della cucina realizzato con piastrelle sempre di ceramica delle dimensioni di cm 35x35. Il balcone prospiciente la cucina è stato chiuso a veranda creando in tal maniera una continuità con l'ambiente interno appunto destinato a cucina che fra l'altro è stato allargato abolendo un w.c. doccia.



L'appartamento quindi che risulta costituito da: ingresso, salone pari a due vani, due vani, corridoio, ripostiglio, cucina, w.c.b. e tre balconi di cui uno chiuso a veranda si trova in ottimo stato ed è ceduto in locazione.

CRITERIO DI STIMA

Dopo aver determinato l'aspetto economico da valutare, ed aver quindi proceduto alla descrizione dei beni, occorre individuare il criterio che si adotterà per poter pervenire al giudizio di stima. Dall'elenco sopra riportato si evince che ci si trova nelle condizioni di dover valutare degli immobili che hanno differenti destinazioni d'uso e sono ubicati in zone diverse della città o anche fuori Palermo. Tenuto conto dell'andamento avuto in questi ultimi anni del mercato immobiliare, si ritiene opportuno per la determinazione del valore venale, adottare un solo metodo cioè quello sintetico che perviene al giudizio di stima per similitudine con altri immobili aventi analoghe caratteristiche ed ubicati in zone immediatamente limitrofe. La scelta di quest'unico metodo è altresì motivata dall'inadeguatezza dei risultati che si ottengono con il metodo analitico che consente di ottenere il valore per capitalizzazione.

-23-

dei redditi. Poichè infatti gli immobili destinati ad uso di abitazione hanno un canone stabilito dalla legge, il risultato che si ottiene capitalizzando questi valori è certamente notevolmente distante da quello determinato dall'andamento del mercato immobiliare. Ciò principalmente è dovuto al fatto, che i coefficienti ed i tassi di capitalizzazione previsti dalla legge sono ormai assolutamente superati e quindi non più affidabili. Per quel che riguarda gli immobili adibiti ad uso diverso di abitazione, sebbene il canone sia libero, non si ritiene opportuno procedere alla capitalizzazione dal momento che anche in questo caso, stante il particolare andamento del mercato immobiliare non si otterrebbero fra i due metodi congrui valori.

CALCOLO

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle singole unità, dopo aver verificato attentamente l'andamento del mercato, si ritiene equo attribuire per gli immobili oggetto del presente giudizio di stima, i seguenti valori che tengono altresì conto della situazione di fatto in cui essi si trovano e cioè se sono liberi oppure locati.



1) Locale di piano cantinato sito a Palermo con accesso dal numero civico 101 della Via Croce Rossa.

Superficie commerciale = Mq 1097,00

$V = \text{Mq } 1097,00 \times \text{€ } 1.500.000 = \text{€ } 1.645.500.000$

in.c.t. = € 1.600.000.000

2) Locale di piano terra sito a Palermo con accesso dai numeri civici 83-85-87-89-91-93-95-97-99 della Via Croce Rossa.

Superficie commerciale = Mq 425,00

$V = \text{Mq } 425,00 \times \text{€ } 5.000.000 = \text{€ } 2.125.000.000$

in.c.t. = € 2.100.000.000

3) Appartamento sito a Palermo ubicato all'undicesimo piano a sinistra scala A con ingresso dal numero civico 81 della Via Croce Rossa.

Superficie coperta = Mq 198,00

Superficie balconi = $\text{Mq } 32,00 \times \frac{1}{2} = \text{Mq } 16,00$

Superficie commerciale = Mq 214,00

$V = \text{Mq } 214,00 \times \text{€ } 3.000.000 = \text{€ } 642.000.000$

in.c.t. = € 650.000.000

4) Villino sito nel Comune di Casteldaccia Contrada Stazzone.

Superficie coperta = Mq 384,43

Superficie balconi e terrazze = $\text{Mq } 45,62 \times \frac{1}{2} =$

Mq 22,81

-25-

Terrazza di copertura = Mq 134,49 x 1/3 = Mq 44,83

Superficie commerciale = Mq 452,07

V = Mq 452,07 x £ 1.000.000 = £ 452.070.000

Terreno di pertinenza = Mq 524,00 x

£ 200.000 = £ 104.800.000

TOTALE = £ 556.870.000

in.c.t. = £ 550.000.000

5) Locale di piano cantinato sito a Palermo con
ingresso dal numero civico 22 della Via Funaioli.

Superficie commerciale = Mq 1758,00

V = Mq 1758,00 x £ 450.000 = £ 791.100.000

in.c.t. = £ 800.000.000

6) Appartamento sito a Palermo ubicato al piano
seminterrato a destra scendendo, con ingresso
dal numero civico 22 della Via Funaioli.

Superficie coperta = Mq 140,00

Superficie terrazze = Mq 94,00 x 1/3 = Mq 31,33

Superficie commerciale = Mq 171,33

V = Mq 171,33 x £ 700.000 = £ 119.931.000

in.c.t. = £ 120.000.000

7) Appartamento sito a Palermo ubicato al piano
seminterrato a sinistra scendendo, con ingresso
dal numero civico 22 della Via Funaioli.

Superficie coperta = Mq 214,00

Superficie terrazza = Mq 144,00 x 1/3 = Mq 48,00



S.com. = Mq 262,00

V = Mq 262,00 x £ 800.000 = £ 209.600.000

in.c.t. = £ 210.000.000

8) Appartamento sito a Palermo ubicato al piano rialzato prima porta a sinistra entrando nello androne con ingresso dal numero civico 22 della Via Funaioli.

S.c. = Mq 87,00

S.b. = Mq 24,36 x $\frac{1}{2}$ = Mq 12,18

S.com. = Mq 99,18

V = Mq 99,18 x £ 1.200.000 £ 119.016.000

in.c.t. £ 120.000.000

9) Appartamento sito a Palermo ubicato al piano rialzato prima porta a destra entrando nell' androne con ingresso dal numero civico 22 della Via Funaioli.

S.c. = Mq 98,00

S.b. = Mq 10,44 x $\frac{1}{2}$ = Mq 5,22

S.com. = Mq 103,22

V = 103,22 x £ 1.200.000 = £ 123.864.000

in.c.t. = £ 125.000.000

10) Appartamento sito a Palermo ubicato al piano rialzato seconda porta a destra entrando nell'androne con ingresso dal numero civico 22 della Via Funaioli.

-27-

S.c. = Mq 138,00

S.b. = Mq 26,84 x $\frac{1}{2}$ = Mq 13,42

S.com. = Mq 151,42

V = Mq 151,42 x € 1.200.000 = € 181.704.000

in.c.t. = € 180.000.000

11) Appartamento sito a Palermo ubicato al primo piano a sinistra salendo le scale con ingresso dal numero civico 22 della Via Funaioli.

S.c. = Mq 115,00

S.b. = Mq 29,30 x $\frac{1}{2}$ = Mq 14,65

S.com. = Mq 129,65

V = Mq 129,65 x € 1.200.000 = € 155.580.000

in.c.t. = € 156.000.000

12) Appartamento sito a Palermo ubicato al sesto piano a destra salendo le scale con ingresso dal numero civico 22 della Via Funaioli.

S.c. = Mq 120,00

S.b. = Mq 28,20 x $\frac{1}{2}$ = Mq 14,10

S.com. = Mq 134,10 x € 1.200.000 = € 160.920.000

in.c.t. = € 161.000.000

In riferimento ai criteri di stima adottati ed ai metodi seguiti si attribuiscono agli immobili oggetto del presente giudizio di stima i seguenti valori venali che potranno pertanto essere adottati quali prezzi a base d'asta.



1) Locale di piano cantinato sito a Palermo con accesso dal numero civico 101 della Via Croce Rossa, costituito da un'unico grande ambiente pilastrato oltre tre w.c.; esteso complessivamente Mq 1097 circa. Il predetto immobile che è stato dichiarato al N.C.E.U. del Comune di Palermo alla partita 112574, foglio di mappa n°30 particella 1495/2, confina: a Nord con lo scivolo di accesso; a Sud con terrapieno; ad Ovest con terrapieno su lato Via Croce Rossa; ad Est con terrapieno sul lato dell'atrio condominiale del complesso edilizio.

PREZZO A BASE D'ASTA f 1.600.000.000

2) Locale di piano terra sito a Palermo con ingresso dai numeri civici 83-85-87-89-91-93-95-97-99 della Via Croce Rossa, costituito da un'unico grande vano pilastrato, quattro locali destinati ad uffici oltre un w.c.; esteso complessivamente Mq 425,00 circa. Il predetto locale che è stato dichiarato al N.C.E.U. del Comune di Palermo alla partita 112574, foglio di mappa n°30, particelle 1491/1, 1491/2, 1491/3, 1491/4, 1491/5, confina: a Nord con scivolo di accesso al piano cantinato; a Sud con cancello e corsia d'accesso all'intero edificio; ad Ovest con Via Croce Rossa; ad Est

-29-

con vano scala ed atrio condominiale.

PREZZO A BASE D'ASTA € 2.100.000.000

3) Appartamento sito a Palermo ubicato all'undicesimo piano a sinistra salendo la scala A con ingresso dal numero civico 81 della Via Croce Rossa, costituito da: ingresso, salone pari a due vani, quattro vani w.c.b., due w.c.d., corridoio, disimpegno, cucina e tre balconi; esteso complessivamente Mq 198,00 circa di superficie coperta e Mq 32,00 circa di balconi. Il predetto appartamento che è stato dichiarato al N.C.E.U. del Comune di Palermo alla partita 112574, foglio n°30, particella 1491/27 erroneamente riportata nell'atto d'avviso con numero 1491/2, confina: a Nord-Est con vano scala ed atrio interno; a Sud-Est con intercapedine costituente distacco con edificio di Via Croce Rossa n°77; a Sud-Ovest con Via Croce Rossa; a Nord-Ovest con vano scala ed appartamento limitrofo.

PREZZO A BASE D'ASTA € 650.000.000

4) Villino sito nel Comune di Casteldaccia Contrada Stazzone, costituito da: due elevazioni fuori terra ciascuna delle quali distribuita con quattro vani, corridoio, w.c., cucina, due balconi ed una ampia terrazza; da un piano seminterrato in parte



-31-

2105, 2106/2, 2107/2, 2108/2, 2109/2, 2110/2, 2111/2, confina: a Sud-Ovest con Via Funaioli, a Nord-Ovest con Via Ben Giobair, a Nord-Est con edificio di Via Ben Giobair, a Sud-Est con edificio di Via Funaioli 24-26.

PREZZO A BASE D'ASTA € 800.000.000

6) Appartamento sito a Palermo ubicato al piano seminterrato a destra scendendo con ingresso dal numero civico 22 della Via Funaioli o dal numero civico 20 della Via Ben Giobair. L'appartamento che risulta costituito da: quattro vani, w.c.b., cucina, disimpegno e due terrazze, è esteso complessivamente Mq 140,00 di superficie coperta e Mq 94,00 di terrazze. Il predetto immobile che è stato dichiarato al N.C.E.U. del Comune di Palermo alla partita 102764, foglio n°77, particelle 2103/23 2107/1, 2109/1, confina: a Sud-Ovest con vano scala e con proprietà [REDACTED] a Nord-Ovest con Via Ben Giobair, a Nord-Est con scivolo ed area condominiale, a Sud-Est con area retro prospetto.

PREZZO A BASE D'ASTA € 120.000.000

7) Appartamento sito a Palermo ubicato al piano seminterrato a sinistra scendendo con ingresso dal numero civico 22 della Via Funaioli e con numero civico 20 della Via Ben Giobair. L'apparta-



mento che risulta costituito da: sette vani, w.c. b., cucina, corridoio e due terrazze, è esteso complessivamente Mq 214,00 di superficie coperta e Mq 144,00 di terrazza. Il predetto appartamento che è stato denunciato al N.C.E.U. del Comune di Palermo alla partita 102764, foglio n°77, particelle 2103/24, 2108/1, 2110/1, confina: a Sud-Ovest con Via Funaioli, a Nord-Ovest con Via Ben Giobair, a Nord-Est con vano scala e proprietà [REDACTED] a Sud-Est con area di retro prospetto.

PREZZO A BASE D'ASTA € 210.000.000

8) Appartamento sito a Palermo ubicato al piano rialzato prima porta a sinistra entrando nello androne con ingresso dal numero civico 22 della Via Funaioli. L'appartamento che risulta costituito da: ingresso, tre vani, disimpegno, cucina, w.c.b. e due balconi è esteso complessivamente Mq 87,00 di superficie coperta, e Mq 24,36 di balconi. Il predetto appartamento che è stato denunciato al N.C.E.U. del Comune di Palermo alla partita 102764, foglio n°77, particella 2103/1, confina: a Sud-Ovest con androne e vano scala, a Nord-Ovest con la Via Ben Giobair, a Nord-Est con area condominiale, a Sud-Est con retro prospetto.

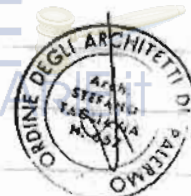
PREZZO A BASE D'ASTA € 120.000.000

-33-

9) Appartamento sito a Palermo ubicato al piano rialzato prima porta a destra entrando nell'androne con ingresso dal numero civico 22 della Via Funaioli. L'appartamento che risulta costituito da: ingresso, salone pari a due vani, un vano, corridoio, w.c.b., cucina ed un balcone è esteso complessivamente Mq 98,00 di superficie coperta e Mq 10,44 di balconi. Il predetto appartamento che è stato denunciato al N.C.E.U. del Comune di Palermo alla partita 102764, foglio n°77, particella 273/2, confina: a Sud-Ovest con proprietà [REDACTED] a Nord-Ovest con Via Ben Giobair, a Nord-Est con androne d'ingresso, a Sud-Est con androne e proprietà [REDACTED]

PREZZO A BASE D'ASTA € 125.000.000

10) Appartamento sito a Palermo ubicato al piano rialzato seconda porta a destra entrando nell'androne con ingresso dal numero civico 22 della Via Funaioli. L'appartamento che risulta costituito da: ingresso, cinque vani, corridoio, w.c.b., *cucina e due balconi è esteso complessivamente Mq 138,00 di superficie coperta e Mq 10,44 di balconi. Il predetto appartamento che è stato dichiarato al N.C.E.U. del Comune di Palermo alla partita 102764, foglio n°77, particelle 2103/3



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Funaioli, a Nord-Ove
Nord-Est con vano sca.

Funaioli, a Nord-Ove
Nord-Est con vano sca.

ostigilio, cucina,
chiuso a veranda,
GIUDIZIARIE.it

-35-

è esteso complessivamente Mq 120,00 di superficie coperta e Mq 28,20 di balconi. Il predetto appartamento che è stato dichiarato al N.C.E.U. del Comune di Palermo alla partita 102764, foglio n°77, particella 2103/19, confina: a Sud-Ovest con vano scala ed appartamento limitrofo, a Nord-Ovest con Via Ben Giobair, a Nord-Est con area sopra lo scivolo, a Sud-Est con area di retro prospetto.

PREZZO A BASE D'ASTA € 161.000.000

Ritenendo in tal modo di aver assolto al mandato conferito si rassegna la presente relazione di consulenza tecnica.

Palermo, li 07.05.1991

Arch. Stefano

