



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Esecuzione Immobiliare N. 1017/97 R.G.E.;

B.M.P.S. - [REDACTED] + I; G. Es. Dr. De Negri.

PREMESSA

La S.V., all'udienza del 10.07.2003, nominava C.T.U., per la procedura esecutiva in epigrafe, il sottoscritto ing. Giorgio Sirchia, n. 5988 dell'albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo, che, presente in aula, prestava il giuramento ed accettava l'incarico come da verbale allegato. Il C.T.U., previa comunicazione a mezzo raccomandata del 02.09.'03, all'avv. Carlo Varvaro, difensore del creditore procedente, dava inizio alle operazioni peritali il giorno 09.09.2003 (verbale operazioni peritali allegato).

OPERAZIONI PERITALI ESEGUITE

- Comunicazioni, mediante raccomandate, di inizio operazioni peritali all'avv. Carlo Varvaro e del primo sopralluogo al sig. [REDACTED];
- Esame atto di pignoramento del 03.10.1997 n. rep. 2181, nota di trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II di Palermo del 20.10.1997 ai n.ri 32508 / 24596 ed altra documentazione prodotta dal creditore procedente;
- Sopralluoghi degli immobili pignorati nei giorni, 22.09.2003 28.10.03, 29.10.03 e 04.03.2004, (verbale operazioni peritali allegati);
- Acquisizione presso il Catasto Fabbricati del Comune di Palermo di visure, planimetrie ed estratti di mappa catastali degli immobili;
- Acquisizione presso lo studio not. Pizzuto atto divisione 26.04.1995;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Acquisizione presso lo studio notaio Tripoli degli atti di acconto divisionali del 02.10.1992 e del 11.07.1994;
- Acquisizione presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Bagheria di copia della C.E. n. 8/91 ed degli elaborati planimetrici allegati al progetto di divisione del corpo centrale della Villa Trabia.

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI PIGNORATI

Le operazioni peritali eseguite hanno consentito di identificare i seguenti beni immobili oggetto di pignoramento.

- IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL SIG. [REDACTED]:

- 1) Piena proprietà di un magazzino sito in Palermo, via A. Narbone n 12/A, p. terra, mq 45, al NCEU di Palermo fg. 51 p.lla 200 sub 4;
- 2) Piena proprietà di un magazzino sito in Palermo nella via Scimonelli n 5, p. terra, mq 12, al N.C.E.U. di Palermo fg. 125 p.lla 39 sub 5.

Provenienza:

Con atto di divisione del 26.04.1995 notaio F. Pizzuto trascritto il 12.05.1995 ai nn. 17830/13334 gli eredi [REDACTED] procedevano alla divisione dei beni posseduti in comunione; con lo stesso atto trascritto ai nn 17831/13355 veniva stralciata la quota del sig. [REDACTED] assegnandogli gli immobili suddetti.

Verifica della regolarità urbanistica:

Gli immobili in questione sono stati edificati in data antecedente all'entrata in vigore della L. 1150/1942 che subordinava l'edificazione di nuove costruzioni al rilascio da parte del sindaco della "licenza edilizia".

Per tali immobili, conformi alle norme urbanistiche, è richiedibile certificato di agibilità al Comune di Palermo.

- IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA SIG.RA [REDACTED]

[REDACTED]:

- 1) Un quarto indiviso della piena proprietà di un appartamento sito in Bagheria c.da Villa Trabia, via Scordato, scala A, int dx, 2° p., 5 vani ed accessori, al NCEU di Bagheria fg. 14 p.lla 3077 sub 18;**
- 2) Un quarto indiviso della piena proprietà di un appartamento sito in Bagheria c.da Villa Trabia, via Scordato, scala A, int dx, 5° p., 6 vani ed accessori, al NCEU di Bagheria fg. 14 p.lla 3077 sub 27;**
- 3) Un quarto indiviso della piena proprietà di un appartamento sito in Bagheria Villa Trabia n 1, p.t. a dx, 6 vani, al NCEU di Bagheria fg. 13 p.lla 2408 sub 5 e sub 9;**
- 4) Un quarto indiviso della piena proprietà di un corpo basso sito in Bagheria nella Villa Trabia n 1, con area libera sovrastante, al NCEU di Bagheria fg. 13 p.lla 2411 sub 1, sub 3 e sub 6;**
- 5) Un quarto indiviso della piena proprietà di un appartamento sito in Bagheria Villa Trabia n 1, p.t. a dx, n 1 vano ed accessori, con annessa corte, al NCEU di Bagheria fg. 13 p.lla 2434 sub 8 e sub 16.**

Provenienza: con atto di acconto divisionale notaio Tripoli del 02.10.1992 venivano assegnati ai germani [REDACTED]

[REDACTED] gli immobili di cui ai punti 1) e 2) suddetti; con atto di acconto divisionale notaio Tripoli del 11.07.1994 venivano assegnati ai germani [REDACTED] e

[REDACTED] gli immobili di cui ai punti 3) e 4) e 5) suddetti.

Verifica della regolarità urbanistica:

- Le unità immobiliari site in Bagheria, c.da Trabia nella via Scordato, fanno parte di un complesso edilizio costruito dalla società immobiliare La Pineta s.r.l. in conformità al progetto autorizzato dal Comune di Bagheria con concessione edilizia n 20 del 09.04.1985 e successivi progetti di varianti autorizzati con concessioni edilizie n 54 del 22.07.1985 e n 21 del 31.03.1990. Inoltre le stesse unità immobiliari sono state dichiarate abitabili dal comune di Bagheria con certificato del 09.04.1990.
- Gli immobili siti all'interno della Villa Trabia (un corpo centrale, edificato intorno all'anno 1755, costituito dai piani terra primo e secondo e due ali terrane laterali; alcuni corpi bassi e delle casette a schiera) sono stati edificati in data antecedente all'entrata in vigore della L. 1150/1942 che subordinava l'edificazione di nuove costruzioni al rilascio da parte del sindaco della "licenza edilizia".
- L'immobile al piano terra a dx del corpo centrale identificato catastalmente con il **fg. 13 p.lla 2408 sub 5 e sub 9** (punto 3 suddetto) è stato ottenuto a seguito di progetto di frazionamento del corpo centrale autorizzato con Nulla Osta del 30.11.1990 della Soprintendenza Beni Culturali ed Ambientali (copia degli elaborati planimetrici allegati) e successiva Concessione Edilizia n 8 del 18.05.1994 rilasciata dal Comune di Bagheria.
- Il corpo basso (cosiddette casette a schiera) situato entrando a dx del cancello principale della Villa e comprendente l'appartamento per civile abitazione identificato con il **fg. 13 p.lla 2434 sub 8 e 16**



(punto 5 dell'elenco suddetto) è stato ristrutturato in virtù della Concessione Edilizia n 8 del 23.01.1991 rilasciata dal Comune di Bagheria (copia allegata).

- Il magazzino, parte del corpo basso situato entrando a sx del cancello principale della Villa, identificato con il **fg 13, p.lla 2411 sub 1, 3 e 6** (punto 4 dell'elenco suddetto), edificato anch'esso in data antecedente al 1942 e conforme alle norme urbanistiche, non è stato sottoposto ad interventi di ristrutturazione.

La Villa Trabia è stata sottoposta a vincolo ai sensi della legge 1089/39 con decreto dell'Assessorato dei Beni Culturali n 742 del 16.04.1985; i terreni interni alla Villa Trabia costituiscono verde di rispetto della stessa.

CONCLUSIONE

In base alle operazioni peritali eseguite ed a quanto accertato con la presente relazione di consulenza tecnica e con le separate relazioni di stima degli immobili pignorati, (che formano parte integrante della presente relazione di consulenza tecnica), si riepiloga sinteticamente quanto segue:

Immobili di proprietà del sig. [REDACTED]

- 1) Piena proprietà di un magazzino sito in Palermo, via A. Narbone n 12/A, p. t., mq 45, al NCEU di Palermo fg. 51 p.la 200 sub 4:**

Per l'immobile, situato nel quartiere Olivuzza al piano terra di un edificio con struttura in muratura portante edificato in data antecedente al 1942, confinante a sud-ovest con via A. Narbone e nei rimanenti lati con proprietà aliene, costituito da un unico vano



accessibile da Via A. Narbone, in base al criterio di stima adottato (si veda relazione di stima separata), si stima un valore di mercato pari a € 31.200,00 (trentunomiladuecento/00).

2) Piena proprietà di un magazzino sito in Palermo, via I. Scimonelli n 5, p. t, mq 12, fg. 125 p.lla 39 sub 5.

Per l'immobile, situato nel quartiere Olivuzza al piano terra di un edificio con struttura in muratura portante edificato in data antecedente al 1942, confinante a sud con via I. Scimonelli e nei rimanenti lati con proprietà aliene, costituito da un piccolo vano accessibile da Via I.Scimonelli, in base al criterio di stima adottato (si veda relazione di stima separata), si stima un valore di mercato pari a € 8.700,00 (ottomilasettecento/00).

Immobili di proprietà della sig.ra [REDACTED], siti a Bagheria, c.da Trabia, via Scordato:

1) Quota indivisa pari ad $\frac{1}{4}$ dell'appartamento scala A, int dx, 2° piano, fg. 14 p.lla 3077 sub 18:

L'appartamento è situato al piano secondo con ingresso di fronte (al catasto int. dx) salendo la scala A di un edificio costituito da due corpi di fabbrica A e B costruito dalla società immobiliare La Pineta s.r.l. in conformità al progetto autorizzato dal Comune di Bagheria con concessione edilizia n 20 del 09.04.1985 e successivi progetti di varianti autorizzati con concessioni edilizie n 54 del 22.07.1985 e n 21 del 31.03.1990 e dichiarato abitabile dal Comune di Bagheria con certificato del 09.04.1990. E' composto di tre vani, cucina, un bagno, ingresso, disimpegno, veranda e balcone ed è confinante con il vano

scala ad est, con proprietà aliene a nord e a sud e con area libera ad ovest. Per la quota indivisa pari ad $\frac{1}{4}$ dell'appartamento si stima il più probabile valore di mercato pari ad € 19.100,00 (diciannovemilacento/00).

2) Quota indivisa pari ad $\frac{1}{4}$ dell'appartamento, scala A, int dx, 5° piano, fg. 14 p.lla 3077 sub 27:

L'appartamento è situato al piano quinto con ingresso di fronte (al catasto int. dx) salendo la scala A di un edificio (lo stesso di cui fa parte l'appartamento di cui sopra) costituito da due corpi di fabbrica A e B costruito dalla società immobiliare La Pineta s.r.l. in conformità al progetto autorizzato dal Comune di Bagheria con concessione edilizia n 20 del 09.04.1985 e successivi progetti di varianti autorizzati con concessioni edilizie n 54 del 22.07.1985 e n 21 del 31.03.1990 e dichiarato abitabile dal Comune di Bagheria con certificato del 09.04.1990.

E' composto di tre vani, cucina, un bagno, ingresso, disimpegno, veranda e balcone ed è confinante con il vano scala ad est, con proprietà aliene a nord e a sud e con area libera ad ovest.

Per la quota indivisa pari ad $\frac{1}{4}$ dell'appartamento si stima il più probabile valore di mercato di € 20.000,00 (ventimila/00).

Immobili di proprietà della sig.ra [REDACTED], siti a Bagheria nella Villa Trabia n 1:

1) Quota indivisa pari ad $\frac{1}{4}$ dell'appartamento, p.t. a dx del corpo centrale della Villa Trabia, fg. 13 p.lla 2408 sub 5 e sub 9:

L'appartamento, derivante dal frazionamento del corpo centrale della Villa Trabia autorizzato con Nulla Osta del 30.11.1990 della Soprintendenza Beni Culturali ed Ambientali e successiva Concessione Edilizia n 8 del 18.05.1994 rilasciata dal Comune di Bagheria, è situato al piano terra a destra entrando nel salone comune del corpo centrale della Villa Trabia; è composto da salone, sei vani, accessori e da corte di pertinenza esclusiva estesa circa 665 mq (sub 9 della p.lla 2408) e confina con il salone di ingresso, con il salone comune, con la scala di accesso al primo piano, con la corte comune principale (p.lla 2408 sub 1) e con l'unità immobiliare (p.lla 2408 sub 10) dell'ala destra del corpo centrale guardando il prospetto principale, (elaborati planimetrici allegati).

In base al criterio di stima adottato, **per la quota indivisa pari ad $\frac{1}{4}$ dell'appartamento si stima il più probabile valore di mercato pari ad € 77.700,00 (settantasettemilasettecento/00).**

- 2) **Quota indivisa pari ad $\frac{1}{4}$ del magazzino (parte di corpo basso) fg. 13, p.lla 2411 sub 1, sub 3 e sub 6:**

L'immobile fa parte di un corpo basso, con struttura in muratura portante edificato in data antecedente all'anno 1942, situato entrando a sinistra dal cancello principale della Villa Trabia; è composto da quattro vani e due ripostigli terrani, un ripostiglio al piano primo e da due corti di pertinenza esclusiva una antistante e l'altra retrostante; confina a sud con atrio comune di accesso al corpo basso, ad est ed a ovest con altre unità immobiliari del corpo basso e a nord con proprietà Salerno. In base al criterio di stima adottato, **per la quota**



indivisa pari ad $\frac{1}{4}$ dell'immobile si stima il più probabile valore di mercato di € 18.900,00 (diciottomilanovecento/00).

3) Quota indivisa pari ad $\frac{1}{4}$ dell'appartamento, (corpo basso-casetta a schiera), fg. 13 p.lla 2434 sub 8 e sub 16:

Si tratta di un piccolo appartamento per civile abitazione, con struttura in muratura portante, facente parte del corpo basso (casette a schiera), situato entrando a destra dal cancello principale della Villa Trabia, ristrutturato in virtù di Concessione Edilizia n 8 del 23.01.1991 rilasciata dal Comune di Bagheria; è composto da un vano, cucina, wc e corte di pertinenza esclusiva (sub 16); confina con terreni interni alla Villa, con la casetta a schiera e terreno annesso di proprietà di [REDACTED] e con intercapedine intermedia a proprietà [REDACTED]. In base al criterio di stima adottato, per la quota indivisa pari ad $\frac{1}{4}$ dell'appartamento si stima il più probabile valore di mercato pari ad € 12.900,00 (dodicimilanovecento/00).

Si allegano:

- Documentazione fotografica su supporto informatico;
- Verbali di operazioni peritali;

Con osservanza

Il C.T.U.

Ing. Giorgio Sirchia





VERBALE INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 09.09.2003 alle ore 9.00, presso lo studio del sottoscritto C.T.U. Ing. Giorgio Sirchia, sito in Palermo via Raffaello n 8, come comunicato in data 02.09.2003 a mezzo di raccomandata a.r. all'avv. Crlo Varvaro difensore del creditore procedente, hanno avuto inizio le operazioni peritali relative alla causa "Esecuzione Immobiliare N. 1017/97, Monte dei Paschi di Siena - [REDACTED]".

Non presentandosi nessuno, Il C.T.U. procede effettuando le seguenti operazioni peritali:

- esame della documentazione prodotta dal creditore procedente, M.P.S.;
- fissa la prosecuzione delle operazioni peritali per il giorno 22.09.2003 alle ore 15.30 presso gli immobili pignorati di proprietà del sig. [REDACTED]: a) magazzino sito in Palermo, via Alessio Narbone n 12/a, piano terra, registrato al Catasto Fabbricati di Palermo al foglio 51, p.lla 200 sub 4; b) locale sito in Palermo, via Scimonelli 5, piano terra, registrato al Catasto Fabbricati di Palermo al foglio 125, p.lla 39 sub 5.

Le operazioni peritali del giorno si concludono alle ore 10.00.

Il CTU

Ing. Giorgio Sirchia

Ing. Sirchia
Il giorno 28.10.03 alle ore 8.00 il sottoscritto CTU si è recato presso gli immobili pignorati siti a Bagheria,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

di proprietà ^{per 1/4} della sig.ra [REDACTED]
[REDACTED], punti 3, 4, 5 dello
atto di pignoramento.

Alla presenza del sig. [REDACTED],
monito della sig.ra suddetta, il
sottoscritto C.T.U. ha effettuato le seguenti
operaz. peritoli:

- Rilievo fotografico
 - Rilievo condizioni intrinseche ed
estrinseche degli immobili
- Le operazioni peritoli del giorno
si chiudono alle ore 10.00.

L. C. S.

[REDACTED]

Spiega Simb'ia

Il giorno 23.10.03 il sottoscritto C.T.U. alle ore 15.30
si è recato presso il magazzino sito in Palermo
via Martone 12A e presso il magazzino
sito in via Scimonecelli N. 5.

Allo presenza del proprietario, [REDACTED]
il C.T.U. eseguirà rilievi fotografici degli
immobili e rilievi metrici. Le operazioni si
chiudono alle ore 16.30. L. C. S.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

[REDACTED]

Spiega Simb'ia

VERBALE DI OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 04.03.2004 alle ore 8.00
il sottoscritto ing. Giorgio Similia si
è recato presso gli immobili pignorati
di proprietà per 1/4 della sig. 

(punti 1) e 2) dell'atto di pignore
mento) sit. in Bagheria via
Scordato fg. 14 p.lla 3077 sub 77
e fg. 14 p.lla 3077 sub 18.

Alle pres. del sig. 
 il sottoscritto effettuava
rilievi metrici e fotografici ed
accertava le condizioni intrinseche
ed esteriori degli immobili.
Le operazioni peritali si concludono
alle ore 8.45.

Il C.T.U. si riserva di comunicare
eventuali altre operazioni peritali.

L.C.S.


Giorgio Similia



STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI DI PROPRIETA' DELLA

SIG.RA [REDACTED]

SITI A BAGHERIA, NELLA VILLA TRABIA N 1

PREMESSA

Si ritiene opportuno escludere dall'oggetto della presente relazione di stima le quote indivise spettanti alla sig.ra [REDACTED] sulle parti comuni della Villa Trabia, (terreni annessi alla villa, saloni comuni ecc.), poiché, come si deduce dall'esame dell'atto di acconto divisionale notaio Tripoli del 11.07.1994 (allegato), le quote indivise spettanti a ciascun condividente sulle parti comuni non possono essere alienate a terzi.

DESCRIZIONE IMMOBILI

In data 28.10.03 il CTU accedeva agli immobili pignorati siti a Bagheria all'interno della Villa Trabia di proprietà per 1/4 della sig.ra [REDACTED] (numeri 3, 4 e 5 dell'atto di pignoramento):

- Appartamento, p.t. a dx del corpo centrale della Villa Trabia, fg. 13 p.lla 2408 sub 5 e sub 9.
- Magazzino, parte di corpo basso, fg. 13 p.lla 2411 sub 1, sub 3 e sub 6;
- Appartamento (corpo basso-casetta a schiera), fg. 13 p.lla 2434 sub 8 e sub 16;

ed alla presenza del sig. [REDACTED] effettuava i necessari rilievi fotografici e metrici ed accertava le condizioni intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla stima del loro valore di mercato.

La Villa Trabia per il suo valore storico artistico è stata sottoposta a vincolo, ai sensi della legge 1089/39, con decreto dell'Assessorato dei Beni Culturali n 742 del 16.04.1985; è ubicata in prossimità del Corso Umberto, asse stradale principale del centro di Bagheria e nelle vicinanze di altre ville di particolare interesse storico artistico.

Entrando dal cancello principale della Villa, a sinistra si trova un corpo basso parte del quale costituisce il magazzino (n 4 dell'atto di pignoramento) identificato con fg 13, part.la 2411 sub 1, 3 e 6, mentre a destra è ubicato un corpo basso comprendente delle casette a schiera, l'ultima delle quali e precisamente la settima costituisce il piccolo appartamento per civile abitazione pignorato (n 5 dell'atto) identificato con fg. 13, part.la 2434 sub 8 e sub 16 (corte di pertinenza esclusiva).

Percorrendo la strada di accesso interna si arriva all'ampia corte comune antistante il corpo principale della Villa Trabia costituito dai piani terra, primo e secondo e da due ali terrane laterali. Al piano terreno a destra del corpo principale è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento (n 3 dell'atto), identificato catastalmente con fg.13, part.la 2408 sub 5 (appartamento) e sub 9 (terreno di pertinenza esclusiva).

Fanno inoltre parte della Villa Trabia altri terreni di pertinenza identificati con le p.lle 2433, 2434, 2435, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2363 e 2304 (si vedano gli estratti di mappa catastali allegati all'atto di acconto divisionale).

- **Appartamento, p.t. a dx del corpo centrale della Villa Trabia, fg. 13 p.la 2408 sub 5 e sub 9.**

L'appartamento situato al piano terra a destra entrando nel salone comune del corpo centrale della Villa Trabia è composto da salone, sei vani, cucinino ed accessori e da corte di pertinenza esclusiva estesa circa 665 mq (sub 9 della p.lla 2408).

Esso confina con il salone di ingresso, con il salone comune, con la scala di accesso al primo piano, con la corte comune principale (p.lla 2408 sub 1) e con l'unità immobiliare (p.lla 2408 sub 10) dell'ala destra del corpo centrale guardando il prospetto principale, (elaborati planimetrici allegati).

Il corpo centrale, edificato nell'anno 1759 con struttura in muratura portante, presenta caratteristiche estetiche ed architettoniche di particolare pregio (facciate, decori, salone di ingresso, portone di ingresso) ed appare in buono stato di manutenzione.

Dalla porta di ingresso dell'appartamento si accede direttamente all'ampio salone centrale. Questo vano principale ed i vani del retrospetto si affacciano, tramite porte-finestra del prospetto laterale e del prospetto posteriore, nel cortile di pertinenza esclusiva (sub 9), mentre i rimanenti vani si affacciano sulla corte principale comune.

Le pareti parzialmente piastrellate, i soffitti e la pavimentazione complessivamente si giudicano di normale qualità ed in normali condizioni di manutenzione.

Sono presenti due servizi igienici con una dotazione normale di sanitari sia qualitativamente che quantitativamente mentre il vano cucina si giudica di dimensioni insufficienti.

L'illuminazione naturale degli ambienti si giudica nella norma, mentre la ventilazione degli stessi si giudica superiore alla norma grazie all'altezza degli ambienti superiore ai 3 mt.

Gli infissi, in legno di normale qualità, si presentano in normale stato di usura e manutenzione.

Dal punto di vista impiantistico si constata l'assenza di impianti di riscaldamento e di condizionamento e la presenza di impianto elettrico a norma e di impianto idrico sanitario funzionante e presumibilmente in normali condizioni di usura.

- **Magazzino, parte di corpo basso, fg. 13 p.la 2411 sub 1, sub 3 e sub 6;**

Si tratta di un magazzino con struttura in muratura portante facente parte del corpo basso situato entrando a sinistra dal cancello principale della Villa Trabia.

Esso è composto da quattro vani e due ripostigli terrani, un ripostiglio al piano primo e da due corti di pertinenza esclusiva una antistante e l'altra retrostante; confina a sud con atrio comune di accesso al corpo basso, ad est ed a ovest con altre unità immobiliari del corpo basso e a nord con proprietà [REDACTED]

L'immobile ha superficie commerciale coperta di circa 197,00 mq (calcolata al lordo dei muri interni e considerando per metà i muri di confine), superficie esterna della corte antistante di circa 102,00 mq e superficie della corte retrostante di circa 211,00 mq.



La pavimentazione in battuto cementizio, il soffitto con travi in legno, le pareti tinteggiate a ducotone e gli infissi in legno si presentano in mediocri condizioni di usura e manutenzione.

L'immobile è completamente sprovvisto di ogni tipo di impianto.

- **Appartamento (corpo basso-casetta a schiera), fg. 13 p.lla 2434 sub 8 e sub 16**

Si tratta di un piccolo appartamento per civile abitazione, con struttura in muratura portante, facente parte del corpo basso (casette a schiera), situato entrando a destra dal cancello principale della Villa Trabia, ristrutturato in virtù di Concessione Edilizia n 8 del 23.01.1991 rilasciata dal Comune di Bagheria (copia allegata).

Esso è composto da un vano, cucina, wc e corte di pertinenza esclusiva (sub 16) dalla quale è diviso da una stradella condominiale di accesso alle casette a schiera; confina con terreni interni alla Villa, con la casetta a schiera e terreno annesso di proprietà di [REDACTED] e con intercapedine intermedia a proprietà [REDACTED]

L'immobile, con una superficie commerciale di circa 48,00 mq (calcolata al lordo dei muri interni e considerando per metà i muri di confine), si presenta in buone condizioni di manutenzione. La pavimentazione, il soffitto e le pareti nonché le altre rifiniture interne si presentano con caratteristiche di qualità nella norma.

Il vano wc si giudica di dimensioni modeste ma con una dotazione normale di sanitari.

La dotazione impiantistica comprende impianto elettrico a norma ed impianto idrico-sanitario.



CRITERIO DI STIMA

Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili si adotta il metodo *"sintetico-comparativo"* basato sul confronto con valori medi al mq di immobili della stessa zona, della stessa tipologia e di recente costruzione desunti da indagini di mercato (*"Borsino immobiliare Tecnocasa"*) e da testi di estimo immobiliare (*"Stima degli immobili"* di Graziano Castello, Dario Flaccovio Editore).

Analiticamente il metodo consiste nel moltiplicare il valore unitario medio di mercato di immobili della stessa zona, della stessa tipologia e di recente costruzione per la superficie commerciale dell'immobile (*superficie a lordo dei muri interni e considerando per metà i muri perimetrali*) e per dei coefficienti correttivi che tengano conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

- Quota indivisa pari ad $\frac{1}{4}$ dell'appartamento, p.t. a dx del corpo centrale della Villa, fg. 13 p.lla 2408 sub 5 e sub 9; (N 3 atto pignoramento).

Per immobili della stessa zona (Corso Umberto I e centro di Bagheria), della stessa tipologia e di recente costruzione si assume un **valore unitario medio di mercato pari a 1.200 €/mq**.

Considerate, quindi, le superfici:

- Superficie commerciale appartamento: 312,00 mq;
- Superficie terreno pertinenza esclusiva: 665,00 mq.

la **superficie commerciale totale dell'immobile** si ottiene dalla somma:

$$312,00 \text{ mq} + 665,00 \text{ mq} \times 0,05 = 345,25 \text{ mq}$$

essendo 0,05 un coefficiente riduttivo che consente di rapportare la superficie del terreno pertinenziale ad una equivalente superficie commerciale dell'appartamento.

Si considerano inoltre i seguenti coefficienti correttivi, per stimare le condizioni specifiche dell'immobile:

- coefficiente edificio: $\gamma = 1,25$ (edificio con caratteristiche estetiche ed architettoniche di particolare pregio sottoposto a vincolo ai sensi della legge 1089/39; stato di manutenzione buono);
- coefficiente vetustà edificio: $\beta = 0,85$ (edificio risalente all'anno 1759, ristrutturato e frazionato nell'anno 1990);
- coefficiente posizionale edificio $\chi = 1,10$ (terreni circostanti interni alla Villa non edificabili ricadenti in zone di verde di rispetto della Villa);
- coefficiente manutenzione appartamento: $\varepsilon = 1,00$ (non sono necessari particolari interventi di manutenzione);
- coefficiente funzionalità appartamento: $\delta = 1,00$ (assenza di impianto di riscaldamento, altezza ambienti superiore alla norma);
- coefficiente superficie appartamento $\alpha = 0,80$ (superficie maggiore di 200,00 mq);
- coefficiente riduttivo a causa delle quote di proprietà indivise dell'appartamento $\varphi = 0,80$.

Complessivamente si stima un coefficiente correttivo specifico dell'immobile pari a $\Delta = \gamma \times \beta \times \chi \times \varepsilon \times \delta \times \alpha \times \varphi = 0,75$

Il valore di mercato dell'immobile si ottiene, quindi, dal prodotto:

$$1.200,00 \text{ €/mq} \times 345,25 \text{ mq} \times 0,75 = 310.725,00 \text{ €}$$

Pertanto, per la quota indivisa pari ad $\frac{1}{4}$ dell'appartamento si stima il più probabile valore di mercato pari ad € 77.700,00 (settantasettemilasettecento/00).

- Quota indivisa pari ad $\frac{1}{4}$ del magazzino (parte di corpo basso) fg.

13 p.lla 2411 sub 1, sub 3 e sub 6; (N 4 atto pignoramento).

Per immobili della stessa zona della stessa tipologia di recente costruzione si assume un valore unitario medio di mercato pari a 500,00 €/mq .

Considerate, quindi, le superfici:

- Superficie commerciale magazzino: 197,00 mq;
- superficie terreno pertinenza esclusiva: 313,00 mq,

la superficie commerciale totale dell'immobile si ottiene dalla somma:

$$197,00 \text{ mq} + 313,00 \text{ mq} \times 0,15 = 243,95 \text{ mq}$$

essendo 0,15 un coefficiente riduttivo che consente di rapportare la superficie del terreno pertinenziale ad una equivalente superficie commerciale dell'immobile.

Si considerano inoltre i seguenti coefficienti correttivi, per stimare le condizioni specifiche dell'immobile:

- coefficiente immobile: $\epsilon = 0,70$ (edificio edificato in data antecedente all'anno 1942; sono necessari interventi di manutenzione interni ed esterni; assenza di impianti);
- coefficiente funzionalità immobile: $\delta = 1,10$ (altezza ambienti superiore alla norma; vani principali con ingresso indipendente sia dalla corte antistante che dalla corte retrostante);



- coefficiente riduttivo a causa della suddivisione dell'immobile in quote indivise: $\alpha = 0,80$

Complessivamente si stima un **coefficiente correttivo specifico dell'immobile** pari a $\Delta = \epsilon \times \delta \times \alpha = 0,62$

Il valore di mercato dell'immobile si ottiene, quindi, dal prodotto:

$$500,00 \text{ €/mq} \times 243,95 \text{ mq} \times 0,62 = 75.624,50 \text{ €}$$

Pertanto, per la quota indivisa pari ad $\frac{1}{4}$ dell'immobile si stima il più probabile valore di mercato di € 18.900,00 (diciottomilanovecento/00).

- Quota indivisa pari ad $\frac{1}{4}$ dell'appartamento, (corpo basso-casetta a schiera), fg. 13 p.la 2434 sub 8 e sub 16 (N 5 atto pignoramento).

Per immobili della stessa zona della stessa tipologia e di recente costruzione, si assume un **valore unitario medio di mercato** pari a 1.000 €/mq.

Considerate, quindi, le superfici:

- Superficie commerciale appartamento: 48,00 mq;
- Superficie terreno pertinenza esclusiva: 129,00 mq,

la **superficie commerciale totale dell'immobile** si ottiene dalla somma:

$$48,00 \text{ mq} + 129,00 \text{ mq} \times 0,05 = 54,45 \text{ mq}$$

essendo 0,05 un coefficiente riduttivo che consente di rapportare la superficie del terreno pertinenziale ad una equivalente superficie commerciale dell'appartamento.

Si considerano inoltre i seguenti coefficienti correttivi, per stimare le condizioni specifiche dell'immobile:

- coefficiente edificio: $\beta = 0,90$ (edificio edificato in data antecedente all'anno 1942, ristrutturato nel 1991 ed in buono stato di manutenzione);
- coefficiente posizionale edificio $\chi = 1,10$ (presenza nei dintorni di terreni che costituiscono verde di rispetto della Villa);
- coefficiente manutenzione appartamento: $\varepsilon = 1,00$ (non sono necessari particolari interventi di manutenzione);
- coefficiente funzionalità appartamento: $\delta = 1,00$ (nella norma);
- coefficiente superficie appartamento $\varphi = 1,20$ (superficie minore di 60,00 mq);
- coefficiente riduttivo a causa della suddivisione dell'immobile in quote indivise: $\alpha = 0,80$

Complessivamente si stima un **coefficiente correttivo specifico dell'immobile** pari a $\Delta = \beta \times \chi \times \varepsilon \times \delta \times \varphi \times \alpha = 0,95$

Il valore di mercato dell'immobile si ottiene, quindi, dal prodotto:

$$1.000,00 \text{ €/mq} \times 54,45 \text{ mq} \times 0,95 = 51.727,50 \text{ €}$$

Pertanto, per la quota indivisa pari ad $\frac{1}{4}$ dell'appartamento si stima il più probabile valore di mercato pari ad € 12.900,00 (dodicimilanovecento/00).

CONCLUSIONE

- **Quota indivisa pari ad $\frac{1}{4}$ dell'appartamento, p.t. a dx del corpo centrale della Villa Trabia, fg. 13 p.la 2408 sub 5 e sub 9:**

L'appartamento, derivante dal frazionamento del corpo centrale della Villa Trabia autorizzato con Nulla Osta del 30.11.1990 della Soprintendenza Beni Culturali ed Ambientali e successiva Concessione

Edilizia n 8 del 18.05.1994 rilasciata dal Comune di Bagheria, è situato al piano terra a destra entrando nel salone comune del corpo centrale della Villa Trabia; è composto da salone, sei vani, accessori e da corte di pertinenza esclusiva estesa circa 665 mq (sub 9 della p.lla 2408) e confina con il salone di ingresso, con il salone comune, con la scala di accesso al primo piano, con la corte comune principale (p.lla 2408 sub 1) e con l'unità immobiliare (p.lla 2408 sub 10) dell'ala destra del corpo centrale guardando il prospetto principale, (elaborati planimetrici allegati).

In base al criterio di stima adottato, per la quota indivisa pari ad $\frac{1}{4}$ dell'appartamento si stima il più probabile valore di mercato pari ad € 77.700,00 (settantasettemilasettecento/00).

- Quota indivisa pari ad $\frac{1}{4}$ del magazzino (parte di corpo basso) fg. 13 p.lla 2411 sub 1, sub 3 e sub 6:

L'immobile fa parte di un corpo basso, con struttura in muratura portante edificato in data antecedente all'anno 1942, situato entrando a sinistra dal cancello principale della Villa Trabia; è composto da quattro vani e due ripostigli terrani, un ripostiglio al piano primo e da due corti di pertinenza esclusiva una antistante e l'altra retrostante; confina a sud con atrio comune di accesso al corpo basso, ad est ed a ovest con altre unità immobiliari del corpo basso e a nord con proprietà [REDACTED]

In base al criterio di stima adottato, per la quota indivisa pari ad $\frac{1}{4}$ dell'immobile si stima il più probabile valore di mercato di € 18.900,00 (diciottomilanovecento/00).

- Quota indivisa pari ad $\frac{1}{4}$ dell'appartamento, (corpo basso-casetta a schiera), fg. 13 p.lla 2434 sub 8 e sub 16:

Si tratta di un piccolo appartamento per civile abitazione, con struttura in muratura portante, facente parte del corpo basso (cassette a schiera), situato entrando a destra dal cancello principale della Villa Trabia, ristrutturato in virtù di Concessione Edilizia n 8 del 23.01.1991 rilasciata dal Comune di Bagheria (copia allegata); è composto da un vano, cucina, wc e corte di pertinenza esclusiva (sub 16); confina con terreni interni alla Villa, con la casetta a schiera e terreno annesso di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] e con intercapedine intermedia a proprietà [REDACTED]

In base al criterio di stima adottato, per la quota indivisa pari ad $\frac{1}{4}$ dell'appartamento si stima il più probabile valore di mercato pari ad € 12.900,00 (dodicimilanovecento/00).

Si allegano:

- Documentazione fotografica;
- N 2 Planimetrie catastali;
- Elaborati planimetrici allegati al progetto di divisione del corpo centrale della Villa con Nulla Osta della Soprintendenza B.C.A.;
- N 1 estratto di mappa catastale;
- Copia della Concessione Edilizia n 8/91;
- Copia semplice atto notarile completo di allegati.

Con osservanza

Il CTU

Ing. Giorgio Sirchia



STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI DI PROPRIETA' DELLA

SIG.RA [REDACTED]

SITI A BAGHERIA, C.DA TRABIA, VIA SCORDATO

PREMESSA

In data 04.03.2004 il CTU si recava presso gli immobili pignorati siti a Bagheria in via Scordato di proprietà per 1/4 della sig.ra [REDACTED] (numeri 1 e 2 dell'atto di pignoramento):

- Appartamento sito in Bagheria c.da Trabia, via Scordato, scala A, int dx, 5° p, fg. 14 p.la 3077 sub 27;
- Appartamento sito in Bagheria c.da Trabia, via Scordato, scala A, int dx, 2° p., fg. 14 p.la 3077 sub 18;

ed alla presenza del sig. [REDACTED] effettuava i necessari rilievi fotografici e metrici ed accertava le condizioni intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla stima del loro valore di mercato.

Le due unità immobiliari fanno parte del corpo di fabbrica A situato a sinistra entrando nell'ingresso del complesso immobiliare (costituito dai due corpi di fabbrica A e B) costruito dalla società immobiliare La Pineta s.r.l. in conformità al progetto autorizzato dal Comune di Bagheria con concessione edilizia n 20 del 09.04.1985 e successivi progetti di varianti autorizzati con concessioni edilizie n 54 del 22.07.1985 e n 21 del 31.03.1990. Inoltre le stesse unità immobiliari sono state dichiarate abitabili dal comune di Bagheria con certificato del 09.04.1990.

L'edificio, realizzato con struttura in cemento armato ed in normale stato di manutenzione, è accessibile dal N 10 della piazzetta Walter Cusina ed è composto da cinque piani sopraelevati adibiti ad appartamenti per civile

abitazione, un piano terra adibito a locali commerciali, un piano cantinato ed area circostante inedificabile.

La zona, poco distante da Villa Trabia, è caratterizzata dalla presenza di edifici di recente costruzione ed in costruzione ed è dotata dei normali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE IMMOBILI

- Appartamento scala A, Int dx, 5° piano, fg. 14 p.lla 3077 sub 27:

L'appartamento situato al piano quinto con ingresso di fronte salendo la scala A (al catasto individuato come appartamento a destra salendo la scala A) è composto di tre vani, cucina, un bagno, ingresso, disimpegno, veranda e balcone ed è confinante con il vano scala ad est, con proprietà aliene a nord e a sud e con area libera ad ovest.

Entrando nell'appartamento di fronte l'ingresso è situato il salone mentre a sx si trovano la cucina il bagno e gli altri due vani.

Le pareti degli ambienti sono tinteggiate con vernice "ducotone" di colore bianco ad eccezione del bagno e della cucina le cui pareti sono rivestite di piastrelle di ceramica; complessivamente si giudicano in normale stato di manutenzione. I soffitti sono tinteggiati in ducotone bianco in normale stato di manutenzione ad eccezione del vano infondo a sx il cui soffitto presenta segni di umidità. La pavimentazione realizzata con piastrelle di ceramica si giudica complessivamente di normale qualità ed in normali condizioni di manutenzione.

Il wcb ha una dotazione normale di sanitari sia qualitativamente che quantitativamente.

Gli infissi esterni in alluminio anodizzato e quelli interni in legno tamburato, complessivamente si valutano di normale qualità ed in normale stato di usura e manutenzione.

Dal punto di vista impiantistico sono presenti impianto elettrico a norma, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas "gpl" predisposta per l'allacciamento alla condotta condominiale della rete gas metano, impianto di condizionamento-riscaldamento con pompe di calore, impianto idrico sanitario ed impianto citofonico.

- **Appartamento scala A, int dx, 2° piano, fg. 14 p.lla 3077 sub 18:**

L'appartamento situato al piano secondo con ingresso di fronte salendo la scala A (al catasto individuato come appartamento a destra salendo la scala A) è composto di tre vani, cucina, un bagno, ingresso, disimpegno, veranda e balcone; confina con il vano scala ad est, con proprietà aliena a nord ed a sud e con area libera ad ovest.

L'appartamento, ad eccezione del piano, presenta le stesse caratteristiche specifiche dell'immobile sito al quinto piano precedentemente descritto: distribuzione interna, superficie, stato di manutenzione nella norma (assenza di segni di umidità), rifiniture, infissi, pavimentazione, pareti, soffitti ecc..

CRITERIO DI STIMA

Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobile si adotta il metodo "*sintetico-comparativo*", basato sul confronto con valori medi al mq, di immobili della stessa zona, della stessa tipologia e di recente costruzione, desunti da indagini di mercato ("Borsino immobiliare

Tecnocasa”) e da testi di estimo immobiliare (“Stima degli immobili” di Graziano Castello, Dario Flaccovio Editore).

Analiticamente il metodo consiste nel moltiplicare il valore unitario medio di mercato di immobili della stessa zona, della stessa tipologia di recente costruzione per la superficie commerciale dell’immobile (*superficie a lordo dei muri interni e considerando per metà i muri perimetrali*) e per dei coefficienti correttivi che tengano conto delle caratteristiche specifiche dell’immobile.

STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

- **Quota indivisa pari ad ¼ dell’appartamento, scala A, int dx, 5° piano, fg. 14 p.lla 3077 sub 27:**

Per immobili della stessa zona, della stessa tipologia, di recente costruzione si assume un valore unitario medio di mercato pari a 1.000,00 €/mq .

Considerate, quindi, le superfici:

- Superficie commerciale appartamento: 85,00 mq;
- superficie balcone più veranda: 20,00 mq,

la **superficie commerciale totale dell’immobile** si ottiene dalla somma:

$$85,00 \text{ mq} + 20,00 \text{ mq} \times 0,30 = 91,00 \text{ mq}$$

essendo 0,30 un coefficiente riduttivo che consente di rapportare la superficie degli accessori ad una equivalente superficie commerciale dell’appartamento.

Si considerano inoltre i seguenti coefficienti correttivi, per stimare le condizioni specifiche dell’immobile:

- coefficiente edificio: $\gamma = 1,05$ (edificio di recente costruzione con caratteristiche progettuali particolari; stato di manutenzione normale);
- coefficiente manutenzione appartamento: $\varepsilon = 0,98$ (presenza di segni di umidità nel soffitto di un vano);
- coefficiente funzionalità appartamento: $\delta = 1,05$ (dotazione impiantistica buona);
- coefficiente di piano $\beta = 1,02$ (quinto piano)
- coefficiente superficie appartamento $\alpha = 1,00$ (superficie compresa tra 80 e 100 mq);
- coefficiente riduttivo a causa della suddivisione dell'appartamento in quote di proprietà indivise $\varphi = 0,80$.

Complessivamente si stima un **coefficiente correttivo specifico dell'immobile** pari a $\Delta = \gamma \times \varepsilon \times \delta \times \beta \times \alpha \times \varphi = 0,88$

Il valore di mercato dell'immobile si ottiene, quindi, dal prodotto:

$$1.000,00 \text{ €/mq} \times 91,00 \text{ mq} \times 0,88 = 80.080,00 \text{ €}$$

Pertanto, per la quota indivisa pari ad $\frac{1}{4}$ dell'appartamento si stima il più probabile valore di mercato pari ad € 20.000,00 (ventimila/00).

- **Quota indivisa pari ad $\frac{1}{4}$ dell'appartamento scala A, int dx, 2° piano, fg. 14 p.lla 3077 sub 18**

Per immobili della stessa zona, della stessa tipologia, di recente costruzione, si assume un valore unitario medio di mercato pari a 1.000,00 €/mq.

Considerate, quindi, le superfici:

- Superficie commerciale appartamento: 85,00 mq;

- superficie balcone più veranda: 20,00 mq,

la **superficie commerciale totale dell'immobile** si ottiene dalla somma:

$$85,00 \text{ mq} + 20,00 \text{ mq} \times 0,30 = \mathbf{91,00 \text{ mq}}$$

essendo 0,30 un coefficiente riduttivo che consente di rapportare la superficie degli accessori ad una equivalente superficie commerciale dell'appartamento.

Si considerano inoltre i seguenti coefficienti correttivi, per stimare le condizioni specifiche dell'immobile:

- coefficiente edificio: $\gamma = 1,05$ (edificio di recente costruzione con caratteristiche progettuali particolari; stato di manutenzione normale);
- coefficiente manutenzione appartamento: $\epsilon = 1,00$ (nella norma);
- coefficiente funzionalità appartamento: $\delta = 1,05$ (dotazione impiantistica buona);
- coefficiente di piano: $\beta = 0,95$ (secondo piano)
- coefficiente superficie appartamento $\alpha = 1,00$ (superficie compresa tra 80 e 100 mq);
- coefficiente riduttivo a causa della suddivisione dell'appartamento in quote di proprietà indivise: $\varphi = 0,80$.

Complessivamente si stima un **coefficiente correttivo specifico dell'immobile** pari a $\Delta = \gamma \times \epsilon \times \delta \times \beta \times \alpha \times \varphi = \mathbf{0,84}$

Il valore di mercato dell'immobile si ottiene, quindi, dal prodotto:

$$1.000,00 \text{ €/mq} \times 91,00 \text{ mq} \times 0,84 = \mathbf{76.440,00 \text{ €}}$$

Pertanto, per la quota indivisa pari ad $\frac{1}{4}$ dell'appartamento si stima il più probabile valore di mercato pari ad € 19.100,00 (diciannovemilacent/00).

CONCLUSIONE

- Quota indivisa pari ad $\frac{1}{4}$ dell'appartamento, scala A, int dx, 5° piano, fg. 14 p.lla 3077 sub 27:

L'appartamento è situato al piano quinto con ingresso di fronte (al catasto int. dx) salendo la scala A di un edificio costituito da due corpi di fabbrica A e B costruito dalla società immobiliare La Pineta s.r.l. in conformità al progetto autorizzato dal Comune di Bagheria con concessione edilizia n 20 del 09.04.1985 e successivi progetti di varianti autorizzati con concessioni edilizie n 54 del 22.07.1985 e n 21 del 31.03.1990 e dichiarato abitabile dal Comune di Bagheria con certificato del 09.04.1990.

E' composto di tre vani, cucina, un bagno, ingresso, disimpegno, veranda e balcone ed è confinante con il vano scala ad est, con proprietà aliene a nord e a sud e con area libera ad ovest.

Per la quota indivisa pari ad $\frac{1}{4}$ dell'appartamento si stima il più probabile valore di mercato pari ad € 20.000,00 (ventimila/00).

- Quota indivisa pari ad $\frac{1}{4}$ dell'appartamento scala A, int dx, 2° piano, fg. 14 p.lla 3077 sub 18

L'appartamento è situato al piano secondo con ingresso di fronte (al catasto int. dx) salendo la scala A dello stesso edificio di cui fa parte l'appartamento di cui sopra.

E' composto di tre vani, cucina, un bagno, ingresso, disimpegno, veranda e balcone ed è confinante con il vano scala ad est, con proprietà aliene a nord e a sud e con area libera ad ovest.

Per la quota indivisa pari ad $\frac{1}{4}$ dell'appartamento si stima il più probabile valore di mercato pari ad € 19.100,00 (diciannovemilacentot/00).

Si allegano:

- Documentazione fotografica;
- N 2 Planimetrie catastali;
- Copia semplice atto notarile;

Con osservanza

Il C.T.U.

Ing. Giorgio Sirchia





STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI
DI PROPRIETA' [REDACTED]

DESCRIZIONE IMMOBILI

In data 29.10.'03 il CTU si recava presso gli immobili pignorati siti a Palermo di proprietà del sig. [REDACTED] ed alla sua presenza effettuava i necessari rilievi fotografici e metrici ed accertava le condizioni intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla stima del loro valore di mercato.

1) Piena proprietà di un magazzino sito in Palermo, via A. Narbone n 12/A, p. t., mq 45, fg. 51 p.la 200 sub 4;

Si tratta di un magazzino situato a piano terra di un edificio con struttura in muratura portante edificato in data antecedente al 1942.

La via A. Narbone si trova nel quartiere Olivuzza, caratterizzato da intensa attività commerciale e collega Via Dante con C. Finocchiaro Aprile. Il locale consiste in un unico vano, con superficie complessiva di circa 45,00 mq, confinante a sud-ovest con via A. Narbone e nei rimanenti lati con proprietà aliene.

Al locale si accede dalla via A. Narbone tramite una saracinesca metallica ad apertura verticale manuale con larghezza di circa 2,00 mt.

Entrando nel locale si constata lo stato di manutenzione mediocre sia per quanto riguarda la pavimentazione, in battuto cementizio, che per il soffitto e le pareti, tinteggiate a ducotone (solo in prossimità dell'ingresso sono stati eseguiti interventi di tinteggiatura delle pareti). Nel locale è stato ricavato un piccolo vano igienico dotato di lavello e water anch'essi in mediocri condizioni di usura e manutenzione.

E' presente impianto elettrico non a norma.

L'appetibilità del locale è accresciuta dalla sua potenziale destinazione d'uso per negozio o altra attività commerciale.

2) Piena proprietà di un magazzino sito in Palermo nella via Scimonelli n 5, p. t., mq 12, fg. 125 p.lla 39 sub 5.

Si tratta di un magazzino situato a piano terra di un edificio con struttura in muratura portante edificato in data antecedente al 1942.

Il locale consiste in un piccolo vano, con superficie complessiva di circa 12,00 mq, confinante a sud con via I. Scimonelli e nei rimanenti lati con proprietà aliene. Al locale si accede dalla via I. Scimonelli (traversa di via A. Narbone) tramite una saracinesca metallica ad apertura verticale manuale con larghezza di circa 2,00 mt.

Entrando nel locale si constata lo stato di manutenzione complessiva mediocre; in particolare sono presenti evidenti segni di umidità nelle pareti e nel soffitto. E' presente l'impianto elettrico non a norma.

L'appetibilità del locale è accresciuta dalla sua potenziale destinazione d'uso per negozio o altra attività commerciale.

CRITERIO DI STIMA

Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili si adotta il metodo "*sintetico-comparativo*", basato sul confronto con valori medi al mq di immobili della stessa zona, della stessa tipologia e di recente costruzione desunti da indagini di mercato ("Borsino immobiliare Tecnocasa") e da testi di estimo immobiliare ("Stima degli immobili" di Graziano Castello, Dario Flaccovio Editore).

Analiticamente il metodo consiste nel moltiplicare il valore unitario medio di mercato di immobili della stessa zona, della stessa tipologia e di recente costruzione per la superficie commerciale dell'immobile

(superficie a lordo dei muri interni e considerando per metà i muri perimetrali) e per dei coefficienti correttivi che tengano conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

1) Piena proprietà di un magazzino sito in Palermo, via A. Narbone n 12/A, p. t., mq 45, fg. 51 p.la 200 sub 4;

Per immobili della stessa zona, della stessa tipologia di recente costruzione, si assume un **valore unitario medio di mercato pari a 700,00 €/mq.**

Si considerano i seguenti coefficienti correttivi per stimare le condizioni specifiche dell'immobile:

- Coeff. immobile: $\epsilon = 0,75$ (edificato in data antecedente all'anno 1942; stato di manutenzione mediocre; imp. elettrico non a norma);
- coefficiente di zona: $\delta = 1,05$ (intensa attività commerciale).
- coefficiente per potenziale trasformazione della destinazione d'uso dell'immobile da magazzino a negozio-bottega : $\beta = 1,20$
- coefficiente superficie immobile: $\gamma = 1,05$

Complessivamente si stima un **coefficiente correttivo specifico dell'immobile** pari a $\Delta = \epsilon \times \delta \times \beta \times \gamma = 0,99$

Considerata, inoltre, la superficie commerciale di circa 45,00 mq, il valore di mercato dell'immobile si ottiene dal prodotto:

$$700,00 \text{ €/mq} \times 45,00 \text{ mq} \times 0,99 = 31.185,00 \text{ €}$$

Pertanto, approssimando tale cifra, per l'immobile si stima il più probabile valore di mercato di **€31.200,00 (trentunomiladuecento/00).**

2) Piena proprietà di un magazzino sito in Palermo, via I. Scimonelli n 5, p. t., mq 12, fg. 125 p.la 39 sub 5.

Per immobili della stessa zona della stessa tipologia di recente costruzione si assume un **valore unitario medio di mercato pari a 700,00 €/mq**.

Si considerano i seguenti coefficienti correttivi per stimare le condizioni specifiche dell'immobile:

- coeff. immobile: $\varepsilon = 0,75$ (edificato in data antecedente all'anno 1942; stato manutenzione mediocre; imp. elettrico non a norma);
- coefficiente di zona: $\delta = 1,05$ (intensa attività commerciale).
- coefficiente per potenziale trasformazione della destinazione d'uso dell'immobile in negozio- bottega: $\beta = 1,20$;
- coefficiente superficie immobile: $\gamma = 1,10$

Complessivamente si stima un **coefficiente correttivo specifico dell'immobile** pari a $\Delta = \varepsilon \times \delta \times \beta \times \gamma = 1,04$

Considerata, inoltre, la superficie commerciale di circa 12,00 mq, il valore di mercato dell'immobile si ottiene dal prodotto:

$$700,00 \text{ €/mq} \times 12,00 \text{ mq} \times 1,04 = 8.736,00 \text{ €}$$

Pertanto, approssimando tale cifra, per l'immobile si stima il più probabile valore di mercato di **€ 8.700,00 (ottomilasettecento/00)**.

CONCLUSIONE

- 1) **Piena proprietà di un magazzino sito in Palermo, via A. Narbone n 12/A, p. t., mq 45, fg. 51 p.lla 200 sub 4;**

Per l'immobile, situato nel quartiere Olivuzza al piano terra di un edificio con struttura in muratura portante edificato in data antecedente al 1942, confinante a sud-ovest con via A. Narbone e nei rimanenti lati con proprietà aliene, costituito da un unico vano



accessibile da Via A. Narbone, si stima un valore di mercato pari a € 31.200,00 (trentunomiladuecento/00).

2) Piena proprietà di un magazzino sito in Palermo, via L. Scimonelli n 5, p. t, mq 12, fg. 125 p.la 39 sub 5.

Per l'immobile, situato nel quartiere Olivuzza al piano terra di un edificio con struttura in muratura portante edificato in data antecedente al 1942, confinante a sud con via L. Scimonelli e nei rimanenti lati con proprietà aliene, costituito da un piccolo vano accessibile da Via L.Scimonelli, si stima un valore di mercato pari a € 8.700,00 (ottomilasettecento/00).

Si allegano:

- Documentazione fotografica;
- N 2 Planimetrie catastali;
- N 2 visure catastali;
- Copia conforme atto notarile;

Con osservanza

U.C.T.U.

