

12/19/2/1999

**TRIBUNALE DI PALERMO**

**SEZIONE CIVILE**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*Giudice delle Esecuzioni : Dott.ssa Patrizia Ferro*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Relativa al procedimento di

**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**

promosso dalla **B.S.** Banca del Popolo - Trapani

AI DANNI DI

██████████ E ██████████

(R. Es. 954/93)

Palermo, 9 febbraio 1999

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

INGEGNERI PROFESSIONISTI  
Vito Zichichi  
Ing. VITO  
ZICHICHI  
n. 3922  
ORDINE  
1971

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INDICE

I. PREMESSA E SPECIFICAZIONE DEL QUESITO .....	2
II. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI E PROVENIENZA .....	2
III. CREDITORI ISCRITTI .....	3
IV. ESAME DEGLI ATTI ED OPERAZIONI PERITALI .....	4
V. SCELTA DEL METODO DI STIMA .....	6
A. PREMESSA .....	6
B. IL METODO DI STIMA SECONDO IL VALORE DI MERCATO SECONDO PROCEDIMENTO SINTETICO - COMPARATIVO PER COEFFICIENTI DI MERITO .....	7
C. IL METODO DI STIMA SECONDO IL VALORE DI TRASFORMAZIONE .....	8
D. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE .....	8
VI. CARATTERISTICHE GENERALI .....	9
A. CARATTERISTICHE URBANISTICHE DELLA ZONA .....	9
B. CARATTERISTICA PRINCIPALE DELLA COSTRUZIONE .....	10
C. REGOLARITÀ URBANISTICA .....	10
VII. CARATTERISTICHE DELLE SINGOLE UNITÀ .....	11
A. UNITÀ IMMOBILIARE N °1 .....	12
B. UNITÀ IMMOBILIARE N ° 2 .....	13
C. UNITÀ IMMOBILIARE N . 3 .....	15
D. UNITÀ IMMOBILIARE N ° 4 .....	16
E. UNITÀ IMMOBILIARE N .5 .....	18
F. UNITÀ IMMOBILIARE N .6 .....	20
G. UNITÀ IMMOBILIARE N ° 7 .....	22
VIII. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI .....	24
A. VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI AD USO ABITAZIONE E MAGAZZINO .....	24
B. VALORE DI TRASFORMAZIONE DEL LOCALE EX POZZO IN VIA FONDO MINEO 10/B .....	26
IX. CONCLUSIONE .....	26

## I. PREMESSA E SPECIFICAZIONE DEL QUESITO



Nell'udienza del 24 aprile 1998 l'Ill.mo Sig. Giudice Es. dott.ssa Patrizia Ferro, nominava il sottoscritto ing. Vito Zichichi Consulente Tecnico d'Ufficio nell'espropriazione immobiliare promossa dalla Banca del Popolo Soc. Coop. a.r.l. con sede in Trapani, rappresentata e difesa dall'avv. Salvatore Grimaudo, ai danni dei sigg. [REDACTED] al fine di acquisire tutte le informazioni ed i dati tecnici, specificati nel quesito seguente, nonché il valore di mercato di alcuni immobili di proprietà, nella misura del 50%, della sig.ra [REDACTED], oggetto di pignoramento immobiliare trascritto il 27/1/94 ai nn 3371/2450.

Il quesito posto dall'Ill.mo Giudice si può così sintetizzare:

*"Identificazione degli immobili oggetto del pignoramento, verifica della correttezza e della completezza dei dati contenuti dagli atti, ed eventuale integrazione al fine di una esatta individuazione dei beni.*

*Per i beni immobili inoltre dovranno essere riportati i dati catastali aggiornati e le caratteristiche costruttive con l'ausilio di allegati grafici e fotografici.*

*Dovrà inoltre essere accertata la regolarità urbanistica e determinato il valore di mercato dei beni con riferimento ai limiti del pignoramento con l'esposizione dei criteri di stima."*

## II. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI E PROVENIENZA

Come si evince dagli atti pervenuti, l'esecuzione è caduta sulla quota pari a ½ dei seguenti immobili di proprietà della signora [REDACTED]

- 1) Magazzino sito in Palermo Località Pallavicino Fondo Mineo con ingresso dal civico n:7/a, iscritto al N.C.E.U. del comune di Palermo f. 19 part. 42/6 ✓
- 2) Appartamento sito in Palermo in Località Pallavicino Fondo Mineo con ingresso



- dal civico n. 10/a, iscritto al N.C.E.U. del comune di Palermo f. 19 part. 42/4 ✓
- 3) Locale sito in Palermo in Località Pallavicino Fondo Mineo con ingresso dal civico n. 10/b, iscritto al N.C.E.U. del Palermo f. 19 part. 42/3 ✓
- 4) Appartamento sito in Palermo in Località Pallavicino Fondo Mineo con ingresso dal civico n. 9, iscritto al N.C.E.U. del comune di Palermo f. 19 part. 42/5 ✓
- 5) Appartamento sito in Palermo Località Pallvicino Fondo Mineo con ingresso dal civico n. 9, iscritto al N.C.E.U. del comune di Palermo f. 19 part. 42/7 ✓
- 6) Appartamento sito in Palermo Località Pallvicino Fondo Mineo con ingresso dal civico n. 9, iscritto al N.C.E.U. del comune di Palermo f. 19 part. 42/8 ✓
- 7) Appartamento sito in Palermo in Località Pallavicino Fondo Mineo con ingresso dal civico n. 9, iscritto al N.C.E.U. del comune di Palermo f. 19 part. 42/9 ✓

Tali immobili, così come è riportato nella relazione ipotecaria redatta dalla dott.ssa Gabriella Lupo, notaio in Palermo, in data 8/6/95, sarebbero pervenuti, per la quota di un mezzo, alla signora [REDACTED] con atto di vendita del notaio Cannistraro di Palermo in data 5/7/1991 trascritto il 19/7/91 a nn.ri 32093/24251 da potere di [REDACTED] alla quale a sua volta erano pervenuti per atto di donazione trascritto il 10/12/58 ai nn.ri 32235/2817 da potere di [REDACTED]

### III. CREDITORI ISCRITTI

Dalla relazione ipotecaria redatta dal notaio Gabriella Lupo si evidenzia che sugli immobili in gestione gravano le seguenti ipoteche ed atti di pignoramento:

1. Ipoteca iscritta il 12/12/91 ai nn.ri 59051/7871 a favore della Cassa Centrale di Risparmio V.E. del montante di 150.000.000 e dipendente dall'atto di mutuo ricevuto dal Notaio Di Simone il giorno 11/12/91 gravante sopra gli immobili siti in Pallavicino Fondo Mineo;
2. Ipoteca iscritta il 29 Maggio 1992 ai nn.ri 25333/3463 a favore della Banca del Popolo con sede in Trapani del montante di 55.000.000 dipendente da Decreto

- Ingiuntivo del Presidente del Tribunale di Palermo del 27 Maggio 1992 e gravante sopra tutti gli immobili di proprietà dei coniugi [REDACTED]
3. Ipoteca iscritta il 3 Agosto 1993 ai nn.ri 31460/4832 a favore del Credito Italiano e dipendente dal Decreto Ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Palermo il 29/7/93 di 36.000.000 e sopra gli immobili siti in Pallavicino Fondo Mineo;
  4. Pignoramento trascritto il 12 ottobre 1993 ai nn.ri 39576/29699 a favore del Banco di Sicilia S.p.A.,
  5. Pignoramento trascritto il 27 Gennaio 1994 ai nn.ri 3371/2450 a favore della Banca del Popolo Soc. Coop. a r.l. con sede in Trapani, di cui alla presente procedura espropriativa.

#### IV. ESAME DEGLI ATTI ED OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto ha preliminarmente preso visione degli atti e della documentazione della procedura giudiziaria, al fine di identificare gli immobili e verificare la completezza dei dati.

Quindi ha anche esaminato i dati catastali degli immobili riportati tra gli atti della causa rilevando sia la mancanza dei dati catastali per gli immobili identificati al NCEU con il foglio 19, particella 42, subaltermi 3,4,5, e 6 (corrispondenti agli immobili dal n° 1 al n° 4 dell'elenco riportato al paragrafo 2), che di tutte le planimetrie catastali.

In data 2/11/98, 12/11/98 e 16/11/98 il sottoscritto si è pertanto recato all'Ufficio Tecnico Erariale di Palermo al fine di reperire i dati catastali mancanti aggiornati, le planimetrie e lo stralcio della mappa.

In allegato 4 si riporta la dichiarazione di Nuova Costruzione relativa ai subaltermi 7,8,9, corrispondenti alle 3 piccole unità immobiliari ad uso abitazione al primo piano con ingresso dal numero civico 10 (nn.ri 5,6,e7 dell'elenco), presentata dalla signora [REDACTED] (partita 204230), dante causa della signora [REDACTED], in data 23/4/91, prot. n° 50663.

In allegato 5 si riporta invece la copia della denuncia di variazione presentata in data 23/4/91 prot. n° 50664 relativo ai subaltermi 3, 4, 5, e 6. La denuncia riguarda modifiche per frazionamento, fusione e variazione di destinazione d'uso da OPIFICIO a magazzino ed abitazione relativamente alle unità immobiliari ubicate al piano terra corrispondenti ai subaltermi 3,4,5 e 6 (nn.ri 1-4 dell'elenco).

Negli allegati 6-12 si riportano le planimetrie catastali di tutte le unità in oggetto.

Nella tabella di seguito si riepilogano i dati catastali aggiornati, dedotti dai suddetti certificati.

DATI	UNITA' 1	UNITA' 2	UNITA' 3	UNITA' 4	UNITA' 5	UNITA' 6	UNITA' 7
Tipologia	Magazzino	Appartam.	Magazzino	Appartam.	Appartam.	Appartam.	Appartam.
Foglio	19	19	19	19	19	19	19
Particella	42	42	42	42	42	42	42
Sub	6	4	3	5	7	8	9
Via	ondo Mineo	ondo Mineo	ondo Mineo	ondo Mineo	Fondo Mineo	ondo Mineo	Fondo Mineo
Civico	7/A	10/A	10/B	9	10	10	10
Piano	Terra	Terra	Terra	Terra	Primo	Primo	Primo
Categoria	C/2	A/4	C/2	A/4	A/4	A/4	A/4
Z.C.	4	4	4	4	4	4	4
Classe	5	4	5	4	4	4	4
Consistenza	53 mq.	4,5 vani	29 mq.	3 vani	3,5 vani	3,5 vani	3,5 vani
Rendita	514	594	272	396	462	462	462

Per l'esame delle caratteristiche costruttive degli immobili il sottoscritto ha eseguito n° 2 sopralluoghi:

- Inizio operazioni peritali in data 13/10/98 (vedi verbale in allegato 1)
- Ulteriore sopralluogo in data 25/11/98 (vedi verbale in allegato 1)

In tali occasioni il sottoscritto ha potuto ispezionare tutte le unità immobiliari. Ciò ha consentito di dedurne le caratteristiche costruttive delle unità, nonché tutti gli ulteriori aspetti necessari per la conoscenza del bene.

## V. SCELTA DEL METODO DI STIMA

### A. Premessa

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 delle caratteristiche dei nostri beni è opportuno adottare 2 differenti metodi :

#### 1. Il valore di mercato con procedimento sintetico-comparativo per coefficienti di merito

Si adotta tale metodo e procedimento per la determinazione del più probabile valore di mercato per gli immobili ad uso abitazione e magazzino in quanto è quello che più degli altri consente l'identificazione dell'equivalente in moneta del bene sussistendo le condizioni necessarie di prima.

#### 2. Il valore di trasformazione



Balconi scoperti su altri prosp.	0,25	
Balconi coperti (logge)	0,40	
Verande	0,90	
Terrazze scoperte	0,15-0,25	In dipendenza dell'estensione
Terrazze coperte	0,30-0,45	"
Giardino di proprietà esclusiva	0,10-0,18	"
Cantina e palchi inabitabili	0,20	
Soffitte	0,33	
Box auto esclusivo	0,50	
Posto auto al coperto	0,30	
Posto auto all'aperto	0,20	

## VI CARATTERISTICHE GENERALI

### A. Caratteristiche urbanistiche della zona

L'area, cui appartiene la costruzione, appartiene ad una zona periferica a nord della città, nel quartiere Pallavicino, Circostrizione VII, e fa parte di una delle borgate antiche del territorio creatasi per il convergere di situazioni territoriali ed economiche favorevoli, attorno all'antico centro cittadino e da esso originariamente separato.

Oggi invece risulta accorpata al tessuto urbano a causa dell'espansione della città che ha inglobato, tra gli anni 60-80, tali antichi nuclei in maniera brutale e senza alcun rispetto delle preesistenze.

Si osserva infatti un edilizia eterogenea sia dal punto di vista dell'età che dalle forme, alternando costruzioni basse ed elevati edifici.

L'area mantiene ancora ampie zone a verde ed è dotata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

### **B. Caratteristica principale della costruzione**

La costruzione cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, è un fabbricato di epoca non recente (circa 45 anni) ubicato in via Fondo Mineo che è una piccola stradella a destra della via Castelforte, nel suo tratto iniziale a partire dalla piazza di Pallavicino.

L'edificio è una piccola costruzione in muratura portante a due elevazioni fuori terra, in origine di una sola elevazione, utilizzato a servizio del fondo agricolo da cui prende il nome la stradella.

Dai racconti degli inquilini più anziani, sembra che in corrispondenza dell'attuale locale con ingresso al numero civico 10/b, vi fosse un pozzo per l'estrazione dell'acqua ad uso irriguo del fondo e che parte dal piano terra, in origine non frazionato, ospitasse vecchie pompe a carbone per l'estrazione dell'acqua.

La costruzione, come si può osservare dalle foto in allegato, ha copertura a tetto ed il prospetto e rifinito in intonaco tipo Li Vigni.

La costruzione presenta esternamente ed internamente numerosi segni di degrado dovuto alla mancanza assoluta di opere di manutenzione se non per qualche singola unità eseguita dall'inquilino.

Gli aspetti caratteristici, ai fini dei coefficienti di merito, hanno il seguente valore:

N°	Caratteristiche	Valore qualitativo	Coeff. di merito
1	Caratt. di manutenzione e conservazione edificio	Mediocre	0,95
2	Caratt. Costruttive dell'edificio	Mediocre	0,95
3	Servizi ed utenze collegate	Ordinario	1

### **C. Regolarità urbanistica**

Gli immobili risultano di epoca antecedente al 1967 e pertanto edificato con licenza

edilizia non onerosa a norma dell'art. 31 della L. 1150 de 17/8/1942.

La regolarità urbanistica per tali immobili potrebbe essere sostituita da dichiarazione sostitutiva di atto notario ai sensi del comma 2 dell'art. 40 della L. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, peraltro non necessaria per i procedimenti esecutivi ai sensi del quinto comma dello stesso articolo.

Le unità immobiliari sono regolarmente iscritte al N.C.E.U. come risulta dalle certificazioni e dalle planimetrie in allegato.



## VII. CARATTERISTICHE DELLE SINGOLE UNITÀ

Dopo aver descritto le caratteristiche generali della costruzione il sottoscritto passa ad esaminare le singole unità immobiliari oggetto dell'espropriazione, secondo l'elenco del paragrafo 2.

Ogni unità viene individuata con esattezza, contraddistinta dai riferimenti geografici e catastali, descritta nelle sue caratteristiche principali al fine di attribuire i valori qualitativi opportuni per l'individuazione dei coefficienti di merito, che vengono riepilogati in una tabella con i rispettivi valori

Per una maggiore chiarezza la descrizione delle caratteristiche dei singoli immobili viene effettuata secondo i seguenti punti principali:

- Ubicazione
- Destinazione d'uso originaria ed attuale
- Dati catastali
- Confini
- Descrizioni delle caratteristiche e rifiniture
- Consistenza (superficie commerciale)
- Utilizzo
- Valutazione dei coefficienti di merito



A. *Unità immobiliare n°1*

➤ *Ubicazione:* Piano terra via Fondo Mineo 7/A – Località Pallavicino Palermo

➤ *Destinazione d'uso:* magazzino

➤ *Dati catastali:*

Foglio = 19 Particella = 42 Sub = 6

Z.C.=4 Categ.= C/2 Classe = 5 Consistenza = 68 mq Rendita =514

(vedi denuncia di variazione del 29/4/91 in allegato 5 e planimetria catastale in allegato 6)

➤ *Confini:* a nord con proprietà aliena  
a sud con proprietà stessa ditta  
a est con proprietà stessa ditta  
a ovest con via Fondo Mineo

➤ *Utilizzo:* in locazione senza contratto al Sig. ██████████

➤ *Descrizione delle caratteristiche e rifiniture:*

Composizione e distribuzione:

L'unità immobiliare è un magazzino con accesso dal n° civico 7/A attraverso portone in legno e vetro con saracinesca metallica. È composto da un vano principale in corrispondenza dell'ingresso, e da n° 3 vani di dimensioni molto ridotte. Le finestre sono diventate delle semplici luci a causa di costruzione altra ditta aderente al magazzino.

Pavimenti:

mattoni di cemento e scaglie di marmo.

Pareti e soffitti:

Con strato finale in tonachina senza pittura

Infissi:

In legno smaltato e vetro.

Impianti:

Elettrico non a norme CEI

Idrico.

➤ *Consistenza:*

Sup. commerciale: 68.00 mq.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

➤ *Valutazione dei coeff. di merito:*

N°	Caratteristiche	Valore qualitativo	Coeff. di merito
5	Caratt. Ambientali intrinseche (panoramicità, esposizione, luminosità)	Scadenti	0,90
6	Vetustà fisica	45 anni	0,725
9	Stato di conservazione e manutenzione interno	Mediocre	0,80
10	Qualità delle rifiniture interne	Scadente	0,80
11	Caratt. Tecniche e funzionali (dotazione impianti e distribuzione)	Mediocri	0,95
12	Caratt. Ambientali estrinseche (salubrità, ceto, rumorosità, parcheggi nella zona)	Buone	1
13	Locato/libero	Locato	0,95
14	Regolarità urbanistica	Regolare	1

➤ *Coefficiente di merito globale = 0,34*

**B. Unità immobiliare n° 2**

➤ *Ubicazione:* Piano terra via Fondo Mineo 10/A – Località Pallavicino (Palermo)

➤ *Destinazione d'uso:* civile abitazione.

➤ *Dati catastali*

Foglio = 19    Particella = 42    Sub = 4  
Z.C. = 4    Categ. = A/4    Classe = 4    Consistenza = 4,5 mq    Rendita = 594

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

(vedi denuncia di variazione del 29/4/91 in allegato 5 e planimetria catastale in allegato 7)

- **Confini:**
  - a nord con proprietà aliena
  - a sud con via F. Mineo
  - a est con proprietà stessa ditta
  - a ovest con proprietà stessa ditta

- **Utilizzo:** in locazione senza contratto al sig. [REDACTED]

- **Descrizione delle caratteristiche e rifiniture:**

Composizione e distribuzione:

L'unità immobiliare è un appartamento per civile abitazione posto al piano terra con accesso dal n° civico 10/A. È composto da un ingresso con corridoio che collega tutte le stanze. La cucina ed il bagno sono di dimensioni ridotte, il terrazzo in parte coperto, è in condizioni malsane con gravi problemi di scarico della fognatura.

Dal corridoio vi è una porta che comunica con l'unità che ha ingresso dal numero civico 9 (sub 5), in quanto concesso in locazione alla stessa persona (Sig. [REDACTED]).

Pavimenti:

mattoni di cemento e scaglie di marmo.

Pareti e soffitti:

Con strato finale in tonachina senza pittura, con grosse tracce di umidità e parte mancante dell'intonaco.

Infissi

In legno smaltato, vetro.

Impianti

Elettrico non a norme CEI

Idrico

➤ *Consistenza*

Sup. Residenziale mq. 83,00

Sup. non Residenziale terrazzo semicoperto mq. 22,00

Sup. Commerciale = 83,00 + 0,30 x 22,00 = 89,60

➤ *Valutazione coefficiente di merito:*

N°	Caratteristiche	Valore qualitativo	Coeff. di merito
4	Caratteristiche tipologiche	Fabbr. Popolare	0,80
5	Caratt. Ambientali intrinseche (panoramicità, esposizione, luminosità)	Scadente	0,90
6	Vetustà fisica	45 anni	0,725
8	Livello di piano in assenza di ascensore	P. T. e rialzato	0,97
9	Stato di conservazione e manutenzione interno	Mediocre	0,80
10	Qualità delle rifiniture interne	Scadente	0,80
11	Caratt. Tecniche e funzionali (dotazione impianti e distribuzione)	Mediocre	0,95
12	Caratt. Ambientali estrinseche (salubrità, ceto, rumorosità, parcheggi nella zona)	Mediocre	0,95
13	Locato/libero	Locato	0,90
14	Regolarità urbanistica	Regolare	1

➤ *Coefficiente di merito globale = 0,26***C. Unità immobiliare n. 3**➤ *Ubicazione:* Piano terra via Fondo Mineo n° 10/b - Località Pallavicino (Palermo)➤ *Destinazione d'uso:* magazzino.➤ *Dati catastali*

Foglio = 19 Particella = 42 Sub = 3  
 Z.C. = 4 Categ. = C/2 Classe = 5 Consistenza = 29 mq Rendita = 272  
 (vedi denuncia di variazione del 29/4/91 in allegato 5 e planimetria catastale in allegato 8)

- **Confini:** a nord con proprietà stessa ditta  
 a sud con via F. Mineo  
 a est con proprietà aliena  
 a ovest con proprietà stessa ditta
- **Utilizzo:** inutilizzato
- **Descrizione delle caratteristiche e rifiniture:**

Composizione e distribuzione:

L'unità immobiliare è un locale con accesso dal n° civico 10/B attraverso vecchio portone in ferro. È composto da un vano principale in corrispondenza dell'ingresso, e da un vano adiacente di dimensioni analoghe al primo.

Il locale ospita un vecchio pozzo d'acqua e costituisce corpo a parte come si può osservare dalla foto allegata.

Ha struttura in muratura al grezzo e ha un'altezza di circa 10,00 metri.

- **Consistenza**  
 Sup. Comm. = 32,00 mq Volume lordo = 320 mc

**D. Unità immobiliare n° 4**

- **Ubicazione:** Piano terra di via Fondo Mineo 9 – Località Pallavicino Palermo
- **Destinazione d'uso:** abitazione.
- **Dati catastali:**

Foglio = 19 Particella = 42 Sub = 5  
 Z.C. = 4 Categ. = A/4 Classe = 4 Consistenza = 3 vani Rendita = 396  
 (vedi denuncia di variazione del 29/4/91 in allegato 5 e planimetria catastale in

allegato 9)

- **Confini:**
  - a nord con proprietà stessa ditta
  - a sud con via F. Mineo
  - a est con proprietà stessa ditta
  - a ovest con via F. Mineo.

- **Descrizione delle caratteristiche e rifiniture:**

Composizione e distribuzione:

L'unità immobiliare è un appartamento posto al piano terra con accesso dal n° civico 9. È composto da un vano principale che ha accesso dal n° civico 9 e da altri due vani di dimensione minore collegati fra loro senza nessun disimpegno.

Pavimenti:

mattoni di cemento e scaglie di marmo.

Pareti e soffitti:

Con strato finale in tonachina senza pittura, con grosse tracce di umidità e parte mancante dell'intonaco.

Infissi:

In legno e vetro.

Impianti:

Elettrico non a norme CEI

- **Consistenza**

Sup. Residenziale    mq. 48,00

Sup. commerciale    mq. 48,00

- **Valutazione coefficienti di merito**

N°	Caratteristiche	Valore qualitativo	Coeff. di merito
4	Caratteristiche tipologiche	Fabbr. Popolare	0,80
5	Caratt. ambientali intrinseche (panoramicità, esposizione, luminosità)	Scadente	0,90
6	Vetustà fisica	45 anni	0,725
8	Livello di piano in assenza di ascensore	P. T. e rialzato	0,97
9	Stato di conservazione e manutenzione interno	Scadente	0,60
10	Qualità delle rifiniture interne	Scadente	0,80
11	Caratt. tecniche e funzionali (dotazione impianti e distribuzione)	Mediocre	0,95
12	Caratt. ambientali estrinseche (salubrità, ccto, rumorosità, parcheggi nella zona)	Mediocre	0,95
13	Locato/libero	Locato	0,95
14	Regolarità urbanistica	Regolare	1

➤ *Coefficiente di merito globale = 0,19*

#### E. Unità immobiliare n.5

➤ *Ubicazione:* Piano terra via Fondo Mineo 10 – Località Pallavicino (Palermo)

➤ *Destinazione d'uso:* civile abitazione.

➤ *Dati catastali:*

Foglio = 19    Particella = 42    Sub = 7

Z.C.= 4    Categ. = A/4    Classe = 5    Consistenza= 3,5 vani    Rendita = 642

(vedi dichiarazione di Nuova Costruzione in allegato 4 e planimetria catastale in allegato 10)

➤ *Confini:*    a nord con proprietà stessa ditta  
                   a sud con via F. Mineo  
                   a est con proprietà stessa ditta

a ovest con via F. Minco.

➤ *Descrizione delle caratteristiche e rifiniture:*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Composizione e distribuzione:

L'unità immobiliare è un appartamento per civile abitazione posto al piano primo (a destra) con ingresso dal n° civico 10. L'unità, composta da numero due vani, più una cucina e un bagno di dimensioni molto ridotte, ha una distribuzione in serie senza disimpegno con ingresso nel vano più ampio che collega gli altri uno dopo l'altro.

Pavimenti:

mattoni di cemento e scaglie di marmo.

Pareti e soffitti:

Con strato finale in tonachina senza pittura, con grosse tracce di umidità e parte mancante dell'intonaco.

Infissi:

In legno e vetro.

Impianti:

Elettrico non a norme CEI

Idrico

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

➤ *Consistenza:*

Sup. Residenziale	mq. 52,00
Sup. non Residenziale balcone su prospetto	mq. 1,95
Sup. commerciale	$52 + 1,95 \times 0.3 = 52,58$ mq.

➤ *Utilizzo:* locato dalla sig. [REDACTED]

➤ *Valutazione coefficienti di merito*

N°	Caratteristiche	Valore qualitativo	Coeff. di merito
4	Caratteristiche tipologiche	Fabbr. Popolare	0,80
5	Caratt. ambientali intrinseche (panoramicità, esposizione, luminosità)	Mediocre	0,95

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

6	Vetustà fisica	45 anni	0,725
8	Livello di piano in assenza di ascensore	P. primo	1
9	Stato di conservazione e manutenzione interno	Mediocre	0,80
10	Qualità delle rifiniture interne	Mediocre	0,90
11	Caratt. tecniche e funzionali (dotazione impianti e distribuzione)	Normali	1
12	Caratt. ambientali estrinseche (salubrità, ccto, rumorosità, parcheggi nella zona)	Buone	1
13	Locato/libero	Locato	0,95
14	Regolarità urbanistica	Regolare	1

➤ *Coefficiente di merito globale = 0,31*

#### F. *Unità immobiliare n. 6*

➤ *Ubicazione:* Piano primo via Fondo Mineo 10 (a destra nel vano scala) – Località Pallavicino (Palermo)

➤ *Destinazione d'uso:* abitazione.

➤ *Dati catastali:*

Foglio = 19    Particella = 42    Sub = 8

Z.C. = 4    Categ. = A/4    Classe = 5    Consistenza = 3,5    Rendita = 462

(vedi dichiarazione di Nuova Costruzione in allegato 4 e planimetria catastale in allegato 11)

➤ *Confini:*    a nord con proprietà stessa ditta  
                   a sud con via F. Mineo  
                   a est con proprietà aliena  
                   a ovest con via F. Mineo.



➤ *Descrizione delle caratteristiche e rifiniture:*

Composizione e distribuzione:

L'unità immobiliare è un appartamento per civile abitazione posto al piano primo (sinistro) con ingresso dal n° civico 10. L'unità è composta da numero due vani, più una cucina, un bagno, un ripostiglio, e un terrazzo, ed un balcone. Ha una distribuzione in serie senza disimpegno con ingresso nel vano più ampio che collega gli altri uno dopo l'altro fino ad arrivare sul terrazzo.

Pavimenti:

mattoni di cemento e scaglie di marmo.

Pareti e soffitti:

Con strato finale in tonachina senza pittura, con grosse tracce di umidità e parte mancante dell'intonaco.

Infissi:

In legno e vetro.

Impianti:

Elettrico non a norme CEI

Idrico

➤ *Consistenza*

Sup. Residenziale	mq. 52,00
Sup. non Residenziale balcone su prospetto	mq. 1,95
Terrazza scoperta	mq. 12,00
Sup. Comm. = 52,00 + 0,30 x 1,95 + 0,30 x 12,00 = 56,18 mq	

➤ *Valutazione coefficienti di merito*



N°	Caratteristiche	Valore qualitativo	Coeff. di merito
----	-----------------	--------------------	------------------



4	Caratteristiche tipologiche	Fabbr. Popolare	0,80
5	Caratt. ambientali intrinseche (panoramicità, esposizione, luminosità)	Mediocre	0,95
6	Vetustà fisica	45 anni	0,725
8	Livello di piano in assenza di ascensore	P. primo	1
9	Stato di conservazione e manutenzione interno	Mediocre	0,80
10	Qualità delle rifiniture interne	Mediocre	0,90
11	Caratt. tecniche e funzionali (dotazione impianti e distribuzione)	Normali	1
12	Caratt. ambientali estrinseche (salubrità, ceto, rumorosità, parcheggi nella zona)	Buone	1
13	Locato/libero	Locato	0,95
14	Regolarità urbanistica	Regolare	1

*Coefficiente di merito globale = 0,31*

**G. Unità immobiliare n° 7**

➤ *Ubicazione:* Piano primo di via Fondo Mineo 10 (di fronte scala) – Località Pallavicino Palermo

➤ *Destinazione d'uso:* civile abitazione.

➤ *Dati catastali*

Foglio = 19    Particella = 42    Sub = 9

Z.C. = 4    Categ. = A/4    Classe = 4    Consistenza = 3,5    Rendita = 462

(vedi dichiarazione di Nuova Costruzione in allegato 4 e planimetria catastale in allegato 12)

➤ *Confini:* a nord con proprietà aliena  
a sud con via F. Mineo

a est con proprietà stessa ditta  
a ovest con via F. Mineo.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

➤ *Descrizione delle caratteristiche e rifiniture:*

Composizione e distribuzione:

L'unità immobiliare è un appartamento per civile abitazione posto al piano primo (di fronte scala) con ingresso dal n° civico 10. L'unità è composta da un ingresso che collega due vani uno dei quali di dimensioni ridotte che porta ad un altro vano con le stesse caratteristiche. L'appartamento consta di una piccola cucina e di un bagno di dimensioni ridotte, collegate al vano principale tramite un veranda coperta con infissi in alluminio.

Pavimenti:

mattoni di cemento e scaglie di marmo.

Pareti e soffitti:

Con strato finale in tonachina senza pittura, con grosse tracce di umidità e parte mancante dell'intonaco.

Infissi:

In legno, vetro, e alluminio.

Impianti:

Elettrico non a norme CEI

Idrico

➤ *Consistenza:*

Sup. Residenziale mq. 70,00

Sup. non Residenziale veranda coperta mq. 14,40

Balcone mq. 1,95

Sup. commerciale:  $70 + 14,40 \times 0,9 + 1,95 \times 0,30 =$  mq. 83,54

➤ *Utilizzo:* locato dalla sig. [REDACTED]

➤ *Valutazione coefficienti di merito*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

N°	Caratteristiche	Valore qualitativo	Coeff. di merito
4	Caratteristiche tipologiche	Fabbr. Popolare	0,80
5	Caratt. ambientali intrinseche (panoramicità, esposizione, luminosità)	Normale	1
6	Vetustà fisica	45 anni	0,725
8	Livello di piano in assenza di ascensore	P. primo	1
9	Stato di conservazione e manutenzione interno	Normale	1
10	Qualità delle rifiniture interne	Mediocre	0,90
11	Caratt. tecniche e funzionali (dotazione impianti e distribuzione)	Mediocre	0,95
12	Caratt. ambientali estrinseche (salubrità, ceto, rumorosità, parcheggi nella zona)	Buone	1
13	Locato/libero	Locato	0,95
14	Regolarità urbanistica	Regolare	1

*Coefficiente di merito globale = 0,43*

## VIII. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

### A. Valore di mercato degli immobili ad uso abitazione e magazzino

Dall'indagine di mercato effettuata sono stati individuati n°2 valori unitari per le destinazioni d'uso interessate e cioè unità per abitazione e magazzino relativi ad unità appartenenti ad edifici più recenti al nostro (circa 15 anni) per i quali esiste un mercato attivo.

Gli immobili presi a riferimento presentano caratteristiche medie normali con valori qualitativi dei coefficienti di merito di cui alla tabella in allegato 13 che si attestano quasi tutti intorno al valore unitario.

In particolare le unità immobiliari prese a riferimento sono immobili ubicati in un

edificio in condominio di circa 15 anni, avente caratteristiche normali o medie (appartamento al terzo-quarto piano ed il magazzino al piano terra su prospetto stradale) classificato come fabbricato economico e con caratteristiche ambientali, di manutenzione e rifiniture medie.

Il coefficiente di merito globale, come si può calcolare, per entrambe le unità risulta essere pari a circa 0,90.

I due valori ottenuti dall'indagine di mercato per mq. di superficie commerciale sono:

1. Unità ad uso abitazione                      £. 2.000.000/ mq.
2. Unità ad uso magazzino                      £.1.500.000/ mq.

Dividendo pertanto tali valori per il coefficiente di merito globale si ottengono i valori unitari di mercato per immobili aventi coeff. di merito globale unitario.

Da cui, arrotondando:

- 1) Unità ad uso abitazione                      £.2.000.000/0,90 = £. 2.200.000
- 2) Unità ad uso magazzino                      £.1.500.000/0,90 = £.1.750.000

Moltiplicando tali valori per il coefficiente di merito globale delle singole unità si ottengono i valori unitari delle singole unità immobiliari.

Moltiplicando successivamente tali valori unitari di mercato per le superfici commerciali complessive si hanno i valori delle singole unità immobiliari.

Nella tabella di seguito si riportano i valori di cui prima arrotondati.

N°	Unità immobiliare	Valore di mercato medio per CMG =1	Coefficiente di merito globale	Valore unitari di mercato	Superficie commerciale	Valore di mercato
1	Magazzino P.T. via F. Mineo 7/A	L.1.750.000	0,34	595.000	68,00	40.460.000
2	Appartamento P.T. F. Mineo 10/A	L.2.200.000	0,26	572.000	89,60	51.250.000
4	Appartamento P.T. via F. Mineo 9	L.2.200.000	0,19	418.000	48,00	20.000.000

5	Appartamento P.T. F. Mineo 9	L.2.200.000	0,31	682.000	52,58	35.900.000
6	Appartamento P.T. F. Mineo 9	L.2.200.000	0,31	682.000	56,18	38.300.000
7	Appartamento P.T. F. Mineo 9	L.2.200.000	0,43	946.000	83,54	79.000.000

### B. Valore di trasformazione del locale ex pozzo in via Fondo Mineo 10/B

Il valore di mercato del bene trasformato in magazzino risulta

$$V_{mu} = L. 1.750.000/mq$$

Considerando la realizzazione di un solaio intermedio si ha

$$Sup. Comm. = 32,00 \times 2 = 64,00 \text{ mq}$$

$$V_m = 1.750.000 \times 64,00 = L. 112.000.000$$

Il valore di 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, ammonta a circa L. 180.000/mc. Da cui

$$V_c = 180.000 \times 320 \text{ mc} = L. 57.600.000$$

Il Valore di trasformazione sarà pertanto:

$$V_t = V_m - V_c = 112.000.000 - 57.600.000 = L.54.400.000$$

### IX. CONCLUSIONE

Riepilogando in allegato 14 si riporta una tabella riepilogativa contenente, per

ogni immobile pignorato, il più probabile valore di mercato complessivo ed il valore per la quota di pignoramento ai danni dei sigg. [REDACTED]

A tal punto il sottoscritto ritiene di aver assolto all'incarico assegnatogli e rassegna la presente relazione di consulenza composta da n. 27 pagine, n 5 fotografie (alleg.2) e n. 13 allegati e tabelle.

Palermo, 10 febbraio 1999

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Vito Zichichi



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Vito Zichichi".

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Verbele d'intro delle operazioni peritali  
 Il giorno 13 ottobre 1998 alle ore  
 15.00 il sottoscritto C.T.U. si è recato  
 in via Fondo Museo 8 Palermo per ispezionare  
 gli immobili oggetto della procedura espropriativa.  
 Dopo attenta ricognizione dei luoghi circostanti,  
 delle caratteristiche urbanistiche e delle  
 caratteristiche costruttive dell'edificio cui  
 fanno parte le unità immobiliari, il  
 sottoscritto si recò ad ispezionare l'unità  
 immobiliare sita al numero civico 10 ed  
 ubicata al primo piano da fronte alla  
 strada in locazione alle dipendenze di  
 [redacted], alle dipendenze del figlio figlio  
 [redacted], il sottoscritto ha effettuato  
 l'unità immobiliare. Non essendo in possesso  
 delle planimetrie dell'immobile, né delle  
 altre unità immobiliari, il C.T.U. sospende  
 le operazioni rinviando ad altra data il  
 proseguimento del sopralluogo in attesa del  
 reperimento delle planimetrie catastali.  
 Alle ore 16.30 conclude il sopralluogo  
 letto, confermato e sottoscritto

[redacted signature]

## Verbale di sopralluogo

Il giorno 25 novembre 1998, il sottoscritto C.T.U., accompagnato dal geom. Francesco Meli in qualità di collaboratore, si è recato presso le unità immobiliari situate in via Fondo Rinas a Pellizzano (PA).

Con l'ausilio delle planimetrie esibite sono state ispezionate tutte le unità immobiliari.

In particolare:

- 1- il magazzino al n° arco 7/A in affitto al signor ██████████;
- 2- gli appartamenti al n° arco 10, piano terra in affitto al signor ██████████;
- 3- l'appartamento al n° arco 10, piano primo in affitto alle signore ██████████;
- 4- l'appartamento al n° arco 10, piano primo in affitto al signor ██████████;
- 5- l'appartamento al n° arco 10, piano primo in affitto alle signore ██████████;
- 6- il magazzino al n° arco 10/B affittato in locazione.

Vengono rilevate le caratteristiche costruttive e quant'altro occorre per una corretta descrizione e valutazione.

Alle ore 12.00 il sottoscritto, avvisando  
i presenti, conclude il presente account  
letto, confermato e sottoscritto.

~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it