

TRIBUNALE DI PALERMO

ESECUZIONI IMMOBILIARI: procedimenti nn. 19/82 - 95/82 - 96/82 -
323/82 del Reg.Es.

PROMOSSE DA: Banca Nazionale del Lavoro SPA

RAPPRESENTATA DA: Avv. Antonello Oddo, via Libertà 135 Palermo

CONTRO:

CTU: Arch. Vincenzo Rizzacasa (n°1073 dell'Albo degli Architetti della
Provincia di Palermo), via Villafranca 35 Palermo

=====

STIMA DEGLI IMMOBILI SOTTOPOSTI ALLE ESECUZIONI

1. Premessa

Il sottoscritto ha avuto incarico dal G.ES. dr Razete di procedere alla
valutazione degli immobili sottoposti ai procedimenti nn. 19/82 -
95/82 - 96/82 - 323/82 del Reg.Esecuzioni, ed a tal fine ha prestato
giuramento nell'udienza del 15.05.90

Nella stessa udienza è stato disposto rinvio al 16.06.90 ai fini della
produzione, da parte della Banca Nazionale del Lavoro, dell'elenco
descrittivo degli immobili da valutare, e sempre per lo stesso motivo
sono stati poi disposti altri successivi rinvii.

E' quindi pervenuta al sottoscritto la lettera del 04.11.92
dell'avv. Alberto Oddo Antonello, allegata alla presente sub A,
contenente l'elenco degli immobili ancora sottoposti ad esecuzione, e
precisamente:

- 1)-appartamento interno A, piano 4°, scala D, fabbricato B
- 2)-appartamento interno D, piano 4°, scala C, fabbricato B
- 3)-appartamento interno B, piano 6°, scala D, fabbricato B

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 4)-appartamento interno A, piano 7°, scala A, fabbricato C, e box n. 6
5)-appartamento interno C, piano 7°, scala B, fabbricato C, e box n. 13
6)-2H Neg. Var. p.terra, fabbricato C
7)-5L Neg. X, p.terra, fabbricato A
8)-6M Neg. X, p.terra, fabbricato A
9)-7N Neg. X, p.terra, fabbricato A
10)-8A Neg. X, p.terra, fabbricato B
11)-9B Neg. Var. p.terra, fabbricato Var.
12)-appartamento interno D, piano 2°, scala C, fabbricato B

Poichè tale elenco non contiene nè indicazioni toponomastiche nè riferimenti catastali. (peraltro, ora che il complesso è stato frazionato, le singole unità immobiliari sono individuate mediante le consuete dizioni del NCEU, diverse da quelle dell'elenco anzidetto; e nessuno di coloro che utilizzano gli immobili è ovviamente disposto ad ammettere di essere interessato dalle esecuzioni di che trattasi), il sottoscritto ha incontrato difficoltà nella individuazione degli immobili corrispondenti a quelli indicati nel suddetto elenco, e ciò è stato causa di ulteriori rinvii.

Ritenendo ora, mediante laboriose ricerche catastali, di avere individuato gli immobili corrispondenti a quanto riportato nell'elenco, il sottoscritto ha proceduto alle valutazioni di cui alla presente relazione.

Il sottoscritto manifesta comunque la più ampia disponibilità a procedere tempestivamente ad ogni eventuale occorrenza in merito.

2. Generalità del quartiere

Trattasi dell'ex borgata Bonagia, che per l'alta concentrazione di

edilizia cooperativistica è ormai divenuta un tipico quartiere dormitorio.

Gli edifici, tutti di costruzione recente, sono costituiti da grandi condomini privi di rilievo architettonico e modesti per quanto riguarda la scelta e la tipologia dei materiali. Le aree libere all'interno del quartiere appaiono desolate. I servizi sono limitati a quelli essenziali. Le attività commerciali, ubicate nei piani terra degli edifici, riguardano quasi esclusivamente i prodotti di largo consumo. Sufficienti i collegamenti con il centro urbano.

3. Gli edifici di cui fanno parte gli immobili oggetto della valutazione

Si tratta di un unico complesso immobiliare composto da tre edifici, due dei quali sono uniti dal corpo comune destinato ad androne e prospettano su Via della Giraffa ed il terzo, separato, prospetta su Largo della Martora. Ogni edificio ha due scale, ciascuna servita da due ascensori, ed ogni scala ha due appartamenti per piano. Al piano terra locali commerciali. Al piano interrato box-auto.

Tali corpi di fabbrica, dichiarati agibili ed abitabili il 31.05.80 (prot.6605 per gli edifici di Via della Giraffa n.35 e prot.6606 per l'edificio di Largo della Martora n.5), presentano le seguenti caratteristiche comuni:

- strutture portanti verticali ed orizzontali: in c.a., solai con travetti prefabbricati e voltine in cotto
- copertura: a terrazzo
- tompagni e tramezzi: in pomice e segati di tufo
- prospetti: con intonaci plastici, colorati
- infissi esterni: ai piani elevati sono in alluminio con serrande in



plastica; a piano terra sono con avvolgibili in ferro; i portoni di ingresso sono in metallo e gli androni sono pavimentati parte in gomma e parte in marmo

- ascensori: due per ogni scala
- impianto fognario: allacciato alla rete comunale
- impianto idrico: con autoclave

4. Caratteristiche comuni degli immobili oggetto della valutazione

Gli appartamenti

Si tratta di appartamenti di media grandezza, distribuiti in maniera tradizionale e sufficientemente funzionale, con finiture di tipo civile:

- infissi interni: tamburati e rivestiti
- soffitti e pareti: soffitti a ducotone, pareti o a ducotone o con carte da parati
- pavimenti: in ceramica o in marmo comune
- servizi igienici: piastrellati, sanitari in fire clay
- impianti comuni: idrico per acqua calda e fredda, elettrico, televisivo, telefonico, citofonico e di riscaldamento a piastre radianti; tutti sotto traccia

In sostanza, il valore degli appartamenti è determinato dall'ubicazione e dalla tipologia degli edifici, e varia in funzione della metratura, non già delle finiture, che non presentano differenze tali da incidere nella stima.

I box

Vi si accede da apposito scivolo condominiale. Hanno l'infisso basculante in ferro, dimensioni idonee ad accogliere n.1 autovettura,



pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitto in traversato.

I negozi

Si tratta di locali di grandezza variabile, di forma regolare o pressochè regolare, dotati di servizio ed impianti idonei allo svolgimento delle più comuni attività commerciali:

- soffitti e pareti: a ducotone
- pavimenti: in ceramica o in marmo comune
- servizi igienici: piastrellati, sanitari in fire clay
- impianti comuni: idrico per acqua calda e fredda, elettrico, telefonico; tutti sotto traccia

5.Descrizione, dati catastali, metratura e valutazione delle singole unità immobiliari, in premessa elencate

1)-appartamento interno A, piano 4°, scala D, fabbricato B

Appartamento sito in Palermo, Via della Giraffa 35, fabbricato B, scala D, piano 4, interno a destra salendo la scala, dichiarato al NCEU con scheda 8396 del 09.06.80 e riportato alla partita 164124 in testa a Lombarda Ces SRL, foglio 83, particella 1598 sub 34, var.1, mut.A, Via della Giraffa 35 p.4 scala D int.dx, zc 2, ctg A/2, cl 5, consistenza vani 7.5, rendita 787500, composto di ingresso, salone pari a due stanze, tre stanze, cucina, wc bagno, wc di servizio, ripostiglio, corridoio, nonchè quattro balconi, posto tra i seguenti confini:

- nord: area condominiale
- est: vano scala e appartamento limitrofo stessa scala a sinistra
- sud: Via della Giraffa
- ovest: area condominiale

Grado di manutenzione: discreto, non occorrono interventi di

manutenzione straordinaria.

Superficie coperta: mq	134.32
Superficie utile: mq	120.89
Balconi: mq	17.86
Interpiano: ml	3.20
Cubatura: mc	429.82

Si procede alla stima analitica in base al reddito annuo ed a quella sintetica in base al prezzo di vendita, entrambi presunti sulla scorta dei parametri unitari correnti per la categoria e la zona.

La superficie locativa risulta dalla sommatoria fra la superficie utile ed 1/4 della superficie di balconi e terrazze. La superficie commerciale risulta dalla sommatoria fra la superficie coperta ed 1/3 di quella di balconi e terrazze:

Superficie locativa: mq	125.35
Reddito unitario mensile lordo: £/mq	6,500
Reddito mensile lordo (arrotondato): £	810,000
Reddito annuo lordo: £	9,720,000
Reddito annuo netto (-25%): £	7,290,000
Tasso di capitalizzazione:	100/4
(a) Valore capitale: £	182,250,000
Superficie commerciale: £	140.27
Valore unitario: £/mq	1,400,000
(b) Valore commerciale: £	196,382,667
Media dei valori (a) e (b): £	189,316,333

Valore definitivo in cifra tonda: £ 189,000,000

2)-appartamento interno D, piano 4°, scala C, fabbricato B

Appartamento sito in Palermo, Via della Giraffa 35, fabbricato B, scala C, piano 4, interno a sinistra salendo la scala, dichiarato al NCEU con scheda 3379 del 09.06.80 e riportato alla partita 1070284 in testa a n.PA 26.10.45 (dati della nota risultanti dal certificato catastale: atto del 15.01.82 reg.Corleone 01.02.82 n.203), foglio 83, particella 1598 sub 14, var.2, mut.A, partita di provenienza 164124, Via della Giraffa 35, piano 4, scala C, int.sx, zc 2, ctg A/2, cl 5, consistenza vani 8.0, rendita 840000, composto di ingresso, salone pari a due stanze, tre stanze, cucina, wc bagno, wc di servizio, ripostiglio, corridoio, nonchè tre balconi ed una terrazza di collegamento, posto tra i seguenti confini:

- nord: area condominiale
- est: appartamento limitrofo scala B
- sud: Via della Giraffa
- ovest: vano scala e appartamento limitrofo stessa scala a destra

Grado di manutenzione: discreto, non occorrono interventi di manutenzione straordinaria.

Superficie coperta: mq	134.32
Superficie utile: mq	120.89
Balconi e terrazza: mq	57.64
Interpiano: ml	3.20
Cubatura: mc	429.82

Si procede alla stima analitica in base al reddito annuo ed a quella sintetica in base al prezzo di vendita, entrambi presunti sulla scorta dei parametri unitari correnti per la categoria e la zona.

La superficie locativa risulta dalla sommatoria fra la superficie utile



ed 1/4 della superficie di balconi e terrazze. La superficie commerciale risulta dalla sommatoria fra la superficie coperta ed 1/3 di quella di balconi e terrazze:

Superficie locativa: mq	135,30
Reddito unitario mensile lordo: £/mq	6,500
Reddito mensile lordo (arrotondato): £	380,000
Reddito annuo lordo: £	10,560,000
Reddito annuo netto (-25%): £	7,920,000
Tasso di capitalizzazione:	100/4
(a) Valore capitale: £	198,000,000
Superficie commerciale: £'	153,53
Valore unitario: £/mq	1,400,000
(b) Valore commerciale: £	214,946,667
Media dei valori (a) e (b): £	206,473,333

Valore definitivo in cifra tonda: £ 206,000,000

3)-appartamento interno B, piano 6°, scala D, fabbricato B

Appartamento sito in Palermo, Via della Giraffa 35, fabbricato B, scala D, piano 6, interno a sinistra salendo la scala, dichiarato al NCEU con scheda 8401 del 09.06.80 e riportato alla partita 164124 in testa a

foglio 83, particella 1598 sub 37, var.1, mut.A, Via della Giraffa 35 p.6 scala D int.sx, zo 2, ctg A/2, cl 5, consistenza vani 6.5, rendita 682500, composto di ingresso, salone pari a due stanze, due stanze, cucina, wc bagno, wc di servizio, corridoio, nonché tre balconi, posto tra i seguenti confini:

-nord: area condominiale

-est: appartamento limitrofo scala C



-sud: Via della Giraffa

-ovest: vano scala e appartamento limitrofo stessa scala a destra

Grado di manutenzione: discreto, non occorrono interventi di manutenzione straordinaria.

Superficie coperta: mq 118.85

Superficie utile: mq 106.97

Balconi: mq 19.05

Interpiano: ml 3.20

Cubatura: mc 380.32

Si procede alla stima analitica in base al reddito annuo ed a quella sintetica in base al prezzo di vendita, entrambi presunti sulla scorta dei parametri unitari correnti per la categoria e la zona.

La superficie locativa risulta dalla sommatoria fra la superficie utile ed 1/4 della superficie di balconi e terrazze. La superficie commerciale risulta dalla sommatoria fra la superficie coperta ed 1/3 di quella di balconi e terrazze:

Superficie locativa: mq 111.73

Reddito unitario mensile lordo: £/mq 6,500

Reddito mensile lordo (arrotondato): £ 725,000

Reddito annuo lordo: £ 8,700,000

Reddito annuo netto (-25%): £ 6,525,000

Tasso di capitalizzazione: 100/4

(a) Valore capitale: £ 163,125,000

Superficie commerciale: £ 125.20

Valore unitario: £/mq 1,400,000

(b) Valore commerciale: £ 175,280,000

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Media dei valori (a) e (b): £ 169,202,500

Valore definitivo in cifra tonda: £ 169,000,000

4)-appartamento interno A, piano 7°, scala A, fabbricato C

Appartamento sito in Palermo, Largo della Martora 5, fabbricato C, scala A, piano 7, interno a sinistra salendo la scala, dichiarato al NCEU con scheda 8552 del 09.06.80 e riportato alla partita 164124 in testa , foglio 83, particella 1141 sub 17, var.1, mut.A, Largo della Martora 5 p.7 scala A int.sx, zc 2, ctg A/2, cl 5, consistenza vani 6.5, rendita 682500, composto di ingresso, salone pari a due stanze, due stanze, cucina, wc bagno, wc di servizio, ripostiglio, corridoio, nonché tre balconi, posto tra i seguenti confini:

-nord: area condominiale

-est: Via della Martora

-sud: Largo della Martora

-ovest: vano scala e appartamento limitrofo stessa scala a destra

Grado di manutenzione: discreto, non occorrono interventi di manutenzione straordinaria.

Superficie coperta: mq 125.02

Superficie utile: mq 112.52

Balconi: mq 31.66

Interpiano: ml 3.20

Cubatura: mc 400.06

Si procede alla stima analitica in base al reddito annuo ed a quella sintetica in base al prezzo di vendita, entrambi presunti sulla scorta dei parametri unitari correnti per la categoria e la zona.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

-10-



La superficie locativa risulta dalla sommatoria fra la superficie utile ed 1/4 della superficie di balconi e terrazze. La superficie commerciale risulta dalla sommatoria fra la superficie coperta ed 1/3 di quella di balconi e terrazze:

Superficie locativa: mq	120.43
Reddito unitario mensile lordo: £/mq	6,500
Reddito mensile lordo (arrotondato): £	780,000
Reddito annuo lordo: £	9,360,000
Reddito annuo netto (-25%): £	7,020,000
Tasso di capitalizzazione:	100/4
(a) Valore capitale: £	175,500,000
Superficie commerciale: £	135.57
Valore unitario: £/mq	1,400,000
(b) Valore commerciale: £	189,802,667
Media dei valori (a) e (b): £	182,651,333

Valore definitivo in cifra tonda: £ 182,000,000

4bis)-box n.6

Box auto sito in Palermo, Largo della Martora 11 (scivolo condominiale), piano interrato, interno 6 della seconda corsia di accesso entrando da Largo della Martora, riportato nel NCEU di Palermo alla partita 164124 in testa , foglio 83, particella 1139 sub 35, var.1, mut.A, Via della Martora 11 p.S1 int.6, zc 2, ctg C/6, cl 6, consistenza mq 16, rendita 65600, composto di un unico vano e sito fra i seguenti confini:

- nord: sottostrada verso edificio D
- est: box adiacente



-sud: corsia di accesso

-ovest: box adiacente

Superficie: mq 16.00

Interpiano: ml 4.00

Cubatura: mc 64.00

Si procede alla stima analitica in base al reddito annuo ed a quella sintetica in base al prezzo di vendita, entrambi presunti sulla scorta dei parametri unitari correnti per la categoria e la zona.

Reddito mensile lordo: £ 70,000

Reddito annuo lordo: £ 840,000

Reddito annuo netto (-10%): £ 756,000

Tasso di capitalizzazione: 100/5

(a) Valore capitale: £ 15,120,000

Valore unitario: £/mq 1,000,000

(b) Valore commerciale: £ 16,000,000

Media dei valori (a) e (b): £ 15,560,000

Valore definitivo in cifra tonda: £ 15,000,000

5)-appartamento interno C, piano 7°, scala B, fabbricato C

Appartamento sito in Palermo, Largo della Martora 5, fabbricato C, scala B, piano 7, interno a sinistra salendo la scala, dichiarato al NCEU con scheda 8570 del 09.06.80 e riportato alla partita 164124 in , foglio 83, particella 1141 sub 35, var.1, mut.A, Largo della Martora 5 p.7 scala B int.sx, zc 2, ctg A/2, cl 5, consistenza vani 5.5, rendita 577500, composto di ingresso, tre stanze, cucina, wc bagno, wc di servizio, ripostiglio, corridoio, nonché due balconi, posto tra i seguenti confini:



Rond: area condominiale

Rest: appartamento limitrofo scala A

Esud: Largo della fontana

Rovest: vano scala e appartamento limitrofo stessa scala a destra

Grado di manutenzione: discreto, non occorrono interventi di manutenzione straordinaria.

Superficie coperta: mq 99.30

Superficie utile: mq 89.37

Balconi: mq 17.22

Interpiano: ml 3.20

Cubatura: mc 317.76

Si procede alla stima analitica in base al reddito annuo ed a quella sintetica in base al prezzo di vendita, entrambi presunti sulla scorta dei parametri unitari correnti per la categoria e la zona.

La superficie locativa risulta dalla sommatoria fra la superficie utile ed 1/4 della superficie di balconi e terrazze. La superficie commerciale risulta dalla sommatoria fra la superficie coperta ed 1/3 di quella di balconi e terrazze:

Superficie locativa: mq 93.68

Reddito unitario mensile lordo: €/mq 6.500

Reddito mensile lordo (arrotondato): € 600.000

Reddito annuo lordo: € 7.200.000

Reddito annuo netto (-25%): € 5.400.000

Tasso di capitalizzazione: 100/4

(a) Valore capitale: € 135.000.000

Superficie commerciale: € 105.04

Valore unitario: €/mq 1.400,000

(b) Valore commerciale: € 147.056,000

Media dei valori (a) e (b): € 141.028,000

: Valore definitivo in cifra tonda: € 141.000,000

5bis)-box n.13

Box auto sito in Palermo, Largo della Martona 11 (edivola condominiale), piano interrato, interno 13 della prima corsia di accesso, edificio C, dichiarato al NCEU di Palermo con scheda 8514 e riportato alla partita 164124 in testa a foglio 83,

particella 1141 sub 56, var.1, mut.A, Via della Martona 11 p.S1 int.13, loc 2, cat C/6, cl 6, consistenza mq 23, rendita 94300, composto di un unico vano e sito fra i seguenti confini:

-nord: box aventi accesso dalla seconda corsia

-est: box adiacente

-sud: corsia condominiale di accesso

-ovest: box adiacente

Superficie: mq

Interpiano: ml

Substruttura: mc

ASTE GIUDIZIARIE.it
23,00
4,00

92,00

Si procede alla stima analitica in base al reddito annuo ed a quella sintetica in base al prezzo di vendita, entrambi presunti sulla scorta dei parametri unitari correnti per la categoria e la zona.

Reddito mensile lordo: € 100,000

Reddito annuo lordo: € 1.200,000

Reddito annuo netto (7-10%): € 1.080,000

Tasso di capitalizzazione: 100/5

ASTE GIUDIZIARIE.it



(a) Valore capitale: £	21,600,000
Valore unitario: £/mq	1,000,000
(b) Valore commerciale: £	23,000,000
Media dei valori (a) e (b): £	22,300,000

Valore definitivo in cifra tonda: £ 22,000,000

6)-2H Neg. Var. p.terra, fabbricato C

Locale commerciale sito in Palermo, Largo della Martora 8-9-10, fabbricato C, piano terra, dichiarato al NCEU di Palermo con scheda 8538 del 09.06.80 e successivamente frazionato con schede 14440 e 14441 della denuncia di variazione 14439 del 15.10.80, riportato nella sua interezza alla partita 164124 in testa a Lombarda Ces SRL, foglio 83, particella 1141 sub 1, stadio 1, Largo della Martora 8-9-10 p.T, zc 2, ctg C/1, cl 6, consistenza mq 117, composto di tre ambienti di diversa quadratura e relativi wc, nell'intero posto fra i seguenti confini:

- nord: vano scala e area condominiale
- est: vano scala e locale adiacente civico 7
- sud: Largo della Martora
- ovest: scivolo condominiale civico 11

Superficie: mq	117.00
Interpiano: ml	4.00
Cubatura: mc	468.00

Si procede alla stima analitica in base al reddito annuo ed a quella sintetica in base al prezzo di vendita, entrambi presunti sulla scorta dei parametri unitari correnti per la categoria e la zona.

Reddito unitario mensile lordo: £/mq	11,000
Reddito mensile lordo (arrotondato): £	1,250,000

ASTE
GIUDIZIARIE.it

