

103 03-05-86

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STEFANO TAGLIAVIA ARCHITETTO

PALERMO - PIAZZA CASTELNUOVO, 12 CAP 90141 - TEL. 091 332519 - FAX 091 6112086

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO
STEFANO TAGLIAVIA
PIAZZA CASTELNUOVO N. 12
PALERMO
C. F. TGL SFN 52R19 G2T31
PARTITA I. V. A. 00591850929

CONSULENZA TECNICA · GIUDIZIARIA RELATIVA ALLA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA: MONTE DEI
PASCHI DI SIENA CONTRO [REDACTED]

AL SIG. GIUDICE DELLA SEZIONE FALLIMENTARE DEL
TRIBUNALE DI PALERMO DOTT.ssa LAURA COSMAI.

Il sottoscritto Architetto Stefano Tagliavia, nominato C.T.U. nell'Udienza
del 12.01.1996, con la presente relazione tecnica adempie all'incarico conferito e
cioè quello di stimare alla data odierna il valore dei beni immobili facenti parte
dell'espropriazione immobiliare di cui in epigrafe.

ASPETTO ECONOMICO

Poichè il fine del presente giudizio di stima è quello di determinare alla
data odierna il giusto valore delle singole unità immobiliari, occorre individuare
tra i vari aspetti economici quello che in tal senso sia il più idoneo.

Nel caso specifico è indubbio che l'aspetto economico da prendere in
considerazione è il valore venale, cioè quel valore che le singole unità immobiliari
assumono nel mercato, in quanto rispondente ad un giudizio di equivalenza tra ciò
che deve essere valutato ed una quantità di denaro

E' evidente che la stima dovrà condurre alla determinazione del valore più
probabile, cioè quello che avrà maggiori possibilità allorquando le singole unità
immobiliari verranno poste in vendita rispondendo pienamente ed equamente alle
leggi della domanda e dell'offerta in un regime di mercato immobiliare
assolutamente normale.

ELENCO DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Beni di proprietà del [REDACTED]



Deposito n. 1/1996
2 MAR 1996
Cass. Giud. Palermo

ASTE GIUDIZIARIE.it

tutti ubicati nel Comune di Casteldaccia ed un terreno ubicato nel Comune di S. Flavia.

Immobili siti in Contrada Orestagno:

Prima di procedere alla descrizione delle caratteristiche intrinseche di ciascuna unità immobiliare e della zona in cui esse si trovano, si ritiene opportuno precisare quanto segue. Nell'atto di avviso tra i beni pignorati vi è il terreno sito a Casteldaccia C.da Orestagno esteso mq 979,00 circa e riportato al N.C.T. al foglio n. 5 particella n. 24.

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 27.02.1996 il predetto terreno ricade all'interno del Piano Particolareggiato di Recupero nella parte di territorio destinata all'edificazione, così come deliberato dal Consiglio Comunale nella seduta del 09.02.1995 in corso di approvazione da parte dell'Assessorato Territorio ed Ambiente ed avesti le seguenti indicazioni:

- a) Densità edilizia massima realizzabile 5,00 mc/mq;
- b) Distanze: da pareti finestrate ml 10,00; da pareti cieche ml 5,00;
- c) Altezza massima realizzabile ml 10,40.

Sempre dal certificato di destinazione urbanistica si evince inoltre che sul lotto sopra citato insiste un fabbricato per il quale in data 31.03.1995 il Sig. [REDACTED] ha presentato, ai sensi della Legge Nazionale 724/94, due istanze di condono edilizio protocollate con i numeri 4649 (erroneamente indicato con il numero 4694) e 4650 ed identificate con i numeri 869 e 870.

Nel corso del sopralluogo si è quindi avuta la possibilità di accertare che in effetti il terreno è stato in parte edificato ed in parte destinato a strade pubbliche e pertanto, in conseguenza di tale trasformazione, nel corso del presente giudizio di stima si procederà alla valutazione degli immobili che secondo quanto dichiarato



dal Sig. [REDACTED] sono quelli indicati nell'elenco sopra riportato.

La Contrada Orestagno, può essere considerata come una zona di recente espansione edilizia del Comune di Casteldaccia. E' caratterizzata prevalentemente da edifici a due o tre elevazioni fuori terra destinate quasi esclusivamente ad abitazione e soltanto in alcuni casi con locali di piano terra che sono adibiti ad altre attività.

Trattandosi di una zona relativamente distante dal centro, esercita dal punto di vista commerciale una discreta appetibilità, è facilmente raggiungibile e risulta corredata di strade già definite.

Per quel che concerne l'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari, si tratta di un corpo di fabbrica realizzato con struttura portante in c.a., costituito da piano terra adibito ad uso diverso e le restanti due elevazioni destinate ad abitazione.

L'accesso agli appartamenti superiori avviene da un piccolo androne identificato toponomasticamente con il numero civico 1 della Via B 15, che immette direttamente nel vano scala privo di ascensore. Sia l'androne che le rampe di scala ed i ballatoi intermedi hanno il pavimento realizzato in marmo di due tipi di qualità e le pareti ed i soffitti definiti con intonaco plastico del tipo graffiato.

L'edificio, che è stato realizzato abusivamente e quindi in assenza di concessione edilizia e che impegna per giacitura uno dei due angoli definiti dalla Via Ugo La Malfa e dalla Via B15, ha i prospetti realizzati con intonaco plastico e si trova in buone condizioni.

Il terreno su cui insiste l'edificio è pervenuto al Sig. [REDACTED] per atto di compravendita stipulato in Notaio Mazzamuto in data 06.06.1975 trascritto il 12.06.1975 ai nn. 17766/14548 da potere di [REDACTED] e l.c.



1) Appartamento sito nel Comune di Casteldaccia Contrada Orestagno Via B15 n. 1 ubicato al primo piano con ingresso a sinistra salendo le scale.

Per quel che riguarda le caratteristiche intrinseche si è riscontrato quanto segue: pavimenti realizzati con piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm 33x33; infissi interni in legno essenza di noce così come quelli esterni ma essenza douglas corredati di avvolgibili in plastica; impianto idrico ed elettrico sotto traccia così come quello di riscaldamento corredato di piastre in ghisa ma privo di caldaietta; zocchetto in legno; pareti e soffitti definiti a tonachina su cui è stata applicata l'idropittura.

Il w.c.b. ha il pavimento realizzato con piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm 33x33 il cui uso è stato riproposto per il rivestimento delle pareti riportate fino al soffitto.

La cucina, che ha anche la funzione di soggiorno, ha pavimento realizzato con piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm 33x33 il cui uso è riproposto per il rivestimento di due pareti con altezza fino al soffitto.

Il terrazzino ad angolo con la Via Ugo La Malfa e la Via B 15 ha il pavimento realizzato con piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm 20x30.

Tenuto conto di quanto accertato si può affermare che l'appartamento che risulta costituito da ingresso, salone pari a due vani, due vani di cui uno molto grande, cucina-soggiorno, ripostiglio, w.c.b., corridoio ed un balcone-terrazza, e che è esteso complessivamente mq 134,75 circa di superficie coperta e mq 21,50 circa di balcone-terrazza, si trova in buone condizioni.

Per il predetto appartamento il Sig. [REDACTED] in data 31.03.1995 ha presentato al Comune di Casteldaccia, con istanza prot. n. 4650, richiesta di concessione in sanatoria.



2) Monolocale sito nel Comune di Casteldaccia Contrada Orestagno Via B15 n. 1 ubicato al secondo piano con ingresso a sinistra salendo le scale.

Nel corso del sopralluogo si è accertato quanto segue: pavimenti realizzati con piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm 33x33; infissi interni in legno essenza di noce così come quelli esterni ma essenza douglas corredati di avvolgibili in plastica; impianto idrico ed elettrico sotto traccia; zocchetto in legno; pareti e soffitti definiti a tonachina su cui è stata applicata l'idropittura.

Il w.c. ha il pavimento realizzato con piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm 25x25 il cui uso è riproposto per il rivestimento delle pareti riportate fino ad un'altezza di cm 220.

La lavanderia ha il pavimento realizzato con piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm 33x33 il cui uso è riproposto per il rivestimento delle pareti ma con dimensioni di cm 25x25 fino al soffitto.

La terrazza ha il pavimento realizzato con mattoni di cemento delle dimensioni di cm 20x20 il cui uso è riproposto per lo zocchetto.

Tenuto conto di quanto accertato si può affermare che il monovano che risulta costituito da: un unico grande ambiente, w.c., locale lavanderia, e terrazza esterna, e che è esteso complessivamente mq 37,70 circa di superficie coperta e mq 94,32 circa di terrazza, si trova in buone condizioni.

Per il predetto monovano il Sig. [REDACTED] in data 31.03.1995 ha presentato al Comune di Casteldaccia, con istanza prot n 4649, richiesta di concessione in sanatoria.

Si precisa che nel corso del sopralluogo la terrazza a livello di esclusiva pertinenza del monolocale non risultava separata da quella limitrofa di pertinenza del locale con accesso dalla porta a destra salendo le scale.

L'indicazione di confine che è stata riportata nella planimetria, allegata alla presente relazione, è quella riscontrata nella pianta catastale che riporta il confine tra le due terrazze al centro del muro del corpo scala.

3) Locale di piano terra sito nel Comune di Casteldaccia Contrada Orestagno Via Ugo La Malfa n. 46.

Nel corso del sopralluogo si è accertato quanto segue: pavimento realizzato in battuto di cemento; pareti e soffitti definiti a traversato; impianto elettrico sotto traccia; infissi esterni in ferro corredati di grate, infissi interni in legno essenza di mogano.

L'accesso al locale avviene sia da un portone carrabile in ferro identificato con il numero civico 46 della Via Ugo La Malfa, sia internamente dal vano scala a cui si accede dal numero civico 1 della Via B 15. Esiste inoltre un terzo ingresso che conduce in una porzione di terreno largo circa ml 6,00 che si estende lungo il corpo di fabbrica fino alla Via Ugo La Malfa. Il predetto terreno ha una superficie di circa 95,00 mq.

Tenuto conto di quanto accertato, si può affermare che il locale che risulta costituito da un unico grande vano e che è esteso complessivamente mq 129,45 circa, si presenta in discrete condizioni.

Per il predetto locale il Sig. [REDACTED] in data 31.03.1995 ha presentato al Comune di Casteldaccia, con istanze prot. nn. 4649 e 4650, richieste di concessione in sanatoria.

Si precisa che nella scheda catastale risulta il numero civico 42 e non 46.

4) Terreno sito nel Comune di Casteldaccia Contrada Bambino esteso mq 1.303,00 circa riportato al N.C.T. al foglio 8 particella 180.

La Contrada Bambino è una zona caratterizzata prevalentemente da

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



ASTE GIUDIZIARIE.it

terreni liberi da costruzione a cui si alternano alcuni lotti in cui sono stati realizzati villini unifamiliari costituiti da due elevazioni fuori terra e destinati prevalentemente a residenza stagionale.

Tenuto conto di quanto accertato, si può affermare che la zona, pur avendo una vocazione prevalentemente agricola, manifesta la tendenza ad essere sfruttata anche per usi residenziali.

Secondo quanto risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 27.02.1996 il terreno è destinato ad uso agricolo con densità edilizia pari a 0,03 mc/mq ed aventi le seguenti indicazioni:

- a) Densità edilizia fondiaria massima consentita 0,03 mc/mq;
- b) Distanze: dal confine ml 7,50; tra i fabbricati non inferiore a ml 15,00; dal ciglio stradale secondo il D.M. del 01.04.1968;
- c) Altezza massima consentita ml 8,00;
- d) Dimensioni del lotto mq non inferiori a 10.000.

Per quel che concerne le caratteristiche proprie del terreno si tratta di un lotto di configurazione geometrica prevalentemente rettangolare che si articola con una leggera pendenza ed a cui si accede direttamente da una strada asfaltata.

Il terreno, che attualmente è coltivato ad uliveto con due filari di alberi per tutta la lunghezza, è pervenuto al Sig. [REDACTED] per atto di compravendita in Notaio Mazzamuto del 23.04.1976 trascritto il 30.04.1976 ai nn. 14896/12483 da potere di [REDACTED]

5) Terreno sito nel Comune di S. Flavia Contrada Accia esteso mq 1.022,00 circa riportato al N.C.T. al foglio 16 particella 20.

La Contrada Accia, che fa parte del Comune di S. Flavia, si trova in prossimità del tratto della strada provinciale che unisce il Comune di Bagheria con



quello di [REDACTED]. E' costituita completamente da terreni liberi da costruzione destinati pertanto ad uso agricolo e sfruttati con diversi tipi di colture. L'accesso al terreno oggetto del presente giudizio di stima avviene da una stradella non asfaltata che ha inizio dalla già citata strada provinciale e che articolandosi con pendenze variabili, consente di pervenire a diversi lotti. Nel corso del sopralluogo si è avuta la possibilità di accertare che il terreno ha un andamento altimetrico variabile ed è coltivato a mandorleto.

Secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 28.02.1996 il terreno ricade fuori del perimetro dei centri abitati ex art. 17 Legge 765/67, l'edificazione a scopo residenziale non può superare l'indice di 0,03 mc/mq di area edificabile.

Il predetto terreno è pervenuto al [REDACTED] per atto di compravendita in Notaio Fernandez del 20.09.1977 trascritto il 05.10.1977 ai nn.

31937/26419 da potere di [REDACTED].
6) Terreno sito nel Comune di Casteldaccia Contrada Naurra esteso ha 4.69.79, riportato al N.C.T. al foglio 14 particelle 43-638-19-389-388-21-351-27-341-640-517-253.

La Contrada Naurra dista circa cinque chilometri dal centro abitato del Comune di Casteldaccia, è caratterizzata esclusivamente da lotti di terreno destinati ad uso agricolo con coltivazioni di diverso tipo e quindi non soggetti ad interventi edificatori. L'accesso alla contrada, che è di grande estensione, avviene da una strada sterrata di media ampiezza che articolandosi su altimetrie diverse consente di raggiungere i vari lotti di terreno.

Dal punto di vista altimetrico la zona presenta caratteristiche diverse in quanto alterna a zone con lieve pendenza altre con caratteristiche collinari e quindi



ASTE GIUDIZIARIE.it

di difficile accesso e sfruttamento agricolo

Per quel che concerne il terreno oggetto di stima, si è accertato che presenta caratteristiche altimetriche variabili, è per la maggior parte sfruttato con tipi di coltura diversi e soltanto in parte lasciato incolto.

In modo particolare

particella n. 43 estesa mq 9.556,00 coltivata a seminativo;

particella n. 253 estesa mq 2.762,00 incolta;

particelle nn. 640 e 517 estese rispettivamente mq 649,00 e mq 11.850,00 ed ubicate in una zona particolarmente irta a cui non è possibile accedere direttamente dalla strada ma attraverso altra proprietà, incolte;

particelle nn. 638-19-389-388-21-351-27-341 estese complessivamente mq 22.162,00 sono coltivate per circa 7.387,00 mq ad uliveto e la restante superficie pari a circa 14.775,00 mq ad agrumeto.

Riepilogo con indicazione per ciascuna particella della consistenza e dell'eventuale tipo di coltura:

particella n. 43	= seminativo	= mq 9.556,00
particella n. 253	= incolta	= mq 2.762,00
particelle n. 640	= incolta	= mq 649,00
particelle n. 517	= incolta	= mq 11.850,00
particelle nn. 638-19-389-388-21-351-27-341		
estese complessivamente mq 22.162,00		
sono così coltivate	= uliveto	= mq 7.387,00
	= agrumeto	= mq 14.775,00
Totale		= mq 46.979,00

Secondo quanto risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato

In data 27.02.1996 i terreni sono destinati ad uso agricolo con densità edilizia pari a 0,03 mc/mq ed aventi le seguenti indicazioni:

- a) Densità edilizia fondiaria massima consentita 0,03 mc/mq;
- b) Distanze: dal confine ml 7,50; tra i fabbricati non inferiore a ml 15,00; dal ciglio stradale secondo il D.M. del 01.04.1968;
- c) Altezza massima consentita ml 8,00;
- d) Dimensioni del lotto mq non inferiori a 10.000.

Dal certificato risulta inoltre che le particelle nn. 253-517-341-640 ricadono in zona sottoposta a vincolo idrogeologico a norma dell'art. 1 R.D. del 30.12.1923 n. 3267 e che inoltre le particelle nn. 640-388-389 ricadono nella fascia di pertinenza del demanio armentizio (Reggia Trazzera).

L'intero terreno esteso complessivamente mq 46.979,00 è pervenuto al [redacted] per atto di compravendita stipulato in Notaio Furitano in data 07.02.1980, trascritto il 26.02.1980 al nn. 7970/6585 da potere di [redacted]

7) Terreno sito nel Comune di Casteldaccia Contrada Naurra esteso mq 1.422,00 circa riportato al N.C.T. al foglio 14 particella 390.

Per quel che riguarda le caratteristiche della zona, trattandosi della medesima Contrada in cui si trovano le particelle elencate al punto precedente, si rimanda alla descrizione già eseguita.

In merito al terreno nel corso del sopralluogo si è accertato che l'intera superficie è coltivata per circa 1/3 a seminativo e per la restante metà ad uliveto.

Tenuto conto che la superficie complessiva è pari a circa mq 1.422,00 si avrà:
mq 711,00 circa coltivati ad uliveto



mq 711,00 circa coltivati a seminativo.

Secondo quanto risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 27.02.1996 il terreno è destinato ad uso agricolo con densità edilizia pari a 0,03 mc/mq ed aventi le seguenti indicazioni:

- a) Densità edilizia fondiaria massima consentita 0,03 mc/mq;
- b) Distanze: dal confine ml 7,50; tra i fabbricati non inferiore a ml 15,00; dal ciglio stradale secondo il D.M. del 01.04.1968;
- c) Altezza massima consentita ml 8,00;
- d) Dimensioni del lotto mq non inferiori a 10.000.

Il predetto terreno è pervenuto al Sig. [REDACTED] per atto di compravendita in Notaio Caruso del 08.02.1990 trascritto il 21.02.1990 ai nn. 7761/6177 da potere di [REDACTED]

Beni di proprietà del [REDACTED] e della [REDACTED]:

- 1) Quota indivisa pari a 2/5 estesa mq 640,00 circa del terreno sito nel Comune di Casteldaccia contrada Montagnola riportato al N.C.T. foglio n. 3 particelle 2499-2500 (ambidue ex 1943); e 2504-2505 (ambidue ex 1947).

La Contrada Montagnola può essere considerata come una delle zone costituenti l'immediata periferia del centro abitato del Comune di Casteldaccia. E' caratterizzata dalla presenza di edifici di recente realizzazione destinati esclusivamente ad abitazione e costituiti da un numero di elevazioni variabile tra due e sei. Da un punto di vista commerciale esercita una discreta appetibilità per gli immobili destinati ad abitazione, in quanto offre la possibilità di avere in prossimità dei corpi di fabbrica zone libere da costruzione.

Il terreno oggetto del presente giudizio di stima ha una forma prevalentemente rettangolare e vi si accede sia dalla Via Archimede che da un asse



stradale parallelo alla Via Marco Polo.

Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 27.02.1996 il lotto di terreno secondo il vigente programma di fabbricazione ricade su sede stradale di P. di F per quanto riguarda le particelle nn. 2505-2500 ed una piccola parte delle particelle nn. 2499-2504, vincolo scaduto il 31.12.1993 ai sensi della Legge Regionale n. 9 del 12.01.1993, mentre la restante parte delle particelle nn. 2499-2504 in zona C1.

In tale zona la destinazione d'uso è residenziale attrezzata e l'attività edilizia è subordinata all'approvazione di piani di lottizzazione o del Piano Particolareggiato.

Nella redazione dei piani di lottizzazione dovrà essere soddisfatta la dotazione di spazi pubblici o riservati alle attività collettive in conformità con le disposizioni del D.M. del 02.04.1968.

Per tali zone è consentita la fabbricazione secondo le norme seguenti:

- 1) Sono consentite esclusivamente costruzioni di tipo isolato o a schiera;
- 2) Densità edilizia fondiaria massima 3.5 mc/mq;
- 3) Rapporto di copertura non superiore al 50%;
- 4) Distanze:
 - a) minima assoluta fra le pareti finestrate ml 10,00.
 - b) minima dal ciglio stradale ml 5,00 per strade fino a ml 7,00; ml 7,5 per strade da 7,00 ml a 15,00 ml; ml 10,00 per strade oltre i 15,00 ml;
- 5) Altezza massima assoluta ml 8,00;
- 6) Dimensione minima del lotto ml 500;
- 7) Non sono consentiti più di due piani fuori terra;
- 8) Non sono consentite costruzioni accessorie.



La quota indivisa di terreno è pervenuta ai [redacted] e [redacted] per atto di compravendita in Notaio Mazzamuto del 08/03.1985 trascritto il 16.03.1985 ai nn. 11069/8766 da potere di [redacted] l.c.

2) Quota indivisa estesa mq 4.144,00 circa pari ad $\frac{1}{2}$ del terreno sito nel Comune di Casteldaccia contrada Telatelanda riportato al N.C.T. foglio 7 particelle 103-673-674.

La contrada Telatelanda, è caratterizzata prevalentemente da terreni liberi da costruzione destinati ad uso agricolo e sfruttati con diversi tipi di coltivazione. Soltanto in alcuni lotti sono realizzate case unifamiliari destinate presumibilmente a residenza stagionale. L'accesso alla contrada avviene attraverso strade carrabili asfaltate di discrete dimensioni. Il terreno oggetto del presente giudizio di stima ha facile accesso direttamente da una strada carrabile e presenta una configurazione geometrica prevalentemente rettangolare.

Dalla strada di accesso ha inizio una stradella sterrata che percorre il terreno per tutta la sua lunghezza e che costituisce il confine tra le due porzioni di terreno delle quali una appartiene indivisamente ai Sig.ri [redacted]

[redacted] La porzione di terreno da valutare, è coltivata prevalentemente ad agrumeto e soltanto in piccola parte a vigneto.

Secondo quanto risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 27.02.1996 il terreno è destinato ad uso agricolo con densità edilizia pari a 0,03 mc/mq ed aventi le seguenti indicazioni:

- a) Densità edilizia fondiaria massima consentita 0,03 mc/mq;
- b) Distanze: dal confine ml 7,50; tra i fabbricati non inferiore a ml 15,00, dal ciglio stradale secondo il D.M. del 01.04.1968;
- c) Altezza massima consentita ml 8,00,



d) Dimensioni del lotto mq non inferiori a 10.000.

La quota indivisa di terreno è pervenuta ai [REDACTED] e [REDACTED] per atto di compravendita in Notaio Maccarrone del 19.12.1986 trascritto il 19.01.1987 al nn. 2560/2054 da potere di [REDACTED] e l.c.

CRITERIO DI STIMA

Dopo aver determinato l'aspetto economico da valutare ed aver proceduto alla descrizione dei singoli immobili, occorre individuare il criterio da adottare per pervenire al giudizio di stima.

Tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare e delle caratteristiche dei beni da stimare (terreni ed immobili sia destinati ad abitazione che ad uso diverso), si ritiene opportuno ai fini del calcolo adottare soltanto ed esclusivamente il metodo sintetico che consente di pervenire al giudizio di stima per comparazione con immobili o terreni aventi caratteristiche simili e ricadenti in zone limitrofe.

Questo metodo consente di determinare valori reali in quanto prevede fra l'altro la verifica di molte variabili come l'ubicazione, l'orientamento, lo stato di conservazione, il tipo di finitura, la consistenza metrica e la regolarità amministrativa, tutti elementi che concorrono in maniera fondamentale nella determinazione del valore finale

Affinchè una stima comparativa di qualsiasi immobile o terreno possa realizzarsi, è necessario che si verifichino fondamentalmente tre condizioni e cioè:

- che esistano nella stessa zona, o in zone assimilabili, corpi di fabbrica o terreni che posseggano condizioni intrinseche ed estrinseche simili a quelli oggetto di stima. Si intendono per condizioni intrinseche: la consistenza complessiva; il livello di rifiniture; lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi igienici.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



l'età della costruzione; l'orientamento, l'andamento orografico, la panoramicità, il tipo di coltura, ecc.; mentre per condizioni estrinseche: il collegamento con il centro dell'area urbana, l'esistenza e l'efficienza delle attrezzature primarie e secondarie, l'ubicazione, la facilità di accesso.

- che dei corpi di fabbrica o dei terreni considerati simili siano noti i recenti "e normali valori di compravendita";
- che esista un parametro di confronto tra gli immobili ed i terreni da valutare e quello, o quelli, presi a confronto.

Dopo aver proceduto alla verifica delle condizioni e dei presupposti precedentemente esposti, si perviene alla determinazione del valore così detto normale di mercato, che pur tuttavia non potrebbe essere ancora considerato il giusto ed equo valore degli immobili o dei terreni da valutare, in quanto ad esso potrebbero essere applicate, qualora ritenute opportune, eventuali maggiorazioni o detrazioni per ricondurre gli stessi nello stato in cui in effetti si trovano all'atto in cui viene espresso il giudizio di stima.

Si rende quindi necessario fare riferimento a dei parametri che consentano di poter effettuare il raffronto per procedere alla valutazione e che correntemente vengono divisi in due categorie:

- 1) Tecnici: volume; sviluppo dei piani espresso in mq intendendosi comprensivo della superficie coperta di tutti i muri e dei vani scala; numero dei vani; superficie libera da costruzioni.
- 2) Economici: canone di affitto; reddito medio annuo; reddito imponibile catastale.

Ai fini della determinazione del valore venale occorre pertanto che fra tutti i parametri sopra indicati venga scelto quello che possa condurre in modo concreto e reale alla determinazione del valore di mercato nel momento in cui



vengono svolte le operazioni estimative.

Nel caso specifico, ai fini del giudizio di stima si ritiene opportuno applicare il parametro tecnico relativo ai mq di superficie occupata per i corpi di fabbrica, e quello relativo ai mq liberi da costruzione per i terreni, in quanto sia gli immobili che i terreni fanno parte necessariamente ed inevitabilmente di un mercato vivo e costantemente alimentato, dall'alternarsi in maniera più o meno sostenuta della domanda e dell'offerta.

In considerazione di quanto sopra riportato, delle caratteristiche intrinseche di ciascuna unità immobiliare o terreno, nonché delle destinazioni d'uso previste dall'attuale Strumento Urbanistico, si ritiene opportuno attribuire i seguenti valori medi unitari:

Beni di proprietà del [REDACTED]

1) Appartamento sito nel Comune di Casteldaccia Contrada Orestagno Via B15 n. 1 ubicato al primo piano con ingresso a sinistra salendo le scale.

£.....1.100.000 mq

2) Monolocale sito nel Comune di Casteldaccia Contrada Orestagno Via B15 n. 1 ubicato al secondo piano con ingresso a sx salendo le scale. £. 900.000 mq

3) Locale di piano terra sito nel Comune di Casteldaccia Contrada Orestagno Via Ugo La Malfa n. 46. £.....700.000 mq

4) Terreno sito nel Comune di Casteldaccia Contrada Bambino esteso mq 1.303,00 circa riportato al N.C.T. al foglio 8 particella 180 attualmente coltivato ad uliveto. £.....5.000 mq

Il prodotto valore è stato attribuito tenendo conto dell'ubicazione del lotto e della facilità di accesso.

5) Terreno sito nel Comune di S. Flavia Contrada Accia esteso mq 1.022,00



ASTE GIUDIZIARIE.it

circa riportato al N.C.T. al foglio 16 particella 20 attualmente coltivato a mandorleto. £.....2.000 mq

6) Terreno sito nel Comune di Casteldaccia Contrada Naurra esteso mq 46.979,00 circa riportato al N.C.T. al foglio 14 particelle 43-638-19-389-388-21-351-27-341-640-517-253:

particella n. 43 estesa mq 9.556,00 coltivata a seminativo = £.....1.500 mq

particella n. 253 estesa mq 2.760,00 incolta produttiva = £.....1.300 mq

particella n. 640 estesa mq 649,00 incolta produttiva = £.....1.300 mq

particella n. 517 estesa mq 11.850,00 incolta produttiva = £.....1.300 mq

particelle nn. 638-19-389-388-21-351-27-341 estese

complessivamente mq 22.162,00 dei quali:

mq 7.387,00 coltivati ad uliveto = £.....2.700 mq

mq 14.775,00 coltivati ad agrumeto = £.....6.000 mq

7) Terreno sito nel Comune di Casteldaccia Contrada Naurra esteso mq 1.422,00 circa riportato al N.C.T. al foglio 14 particella 390:

mq 711,00 coltivati ad uliveto = £.....2.700 mq

mq 711,00 coltivati a seminativo = £.....1.500 mq

Beni di proprietà del [REDACTED]

1) Quota indivisa pari a 2/5 estesa mq 640,00 circa del terreno sito nel Comune di Casteldaccia contrada Montagnola riportato al N.C.T. foglio n. 3 particelle 2499-2500 (ambedue ex 1943); e 2504-2505 (ambedue ex 1947).

In considerazione di quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica tenuto conto che potrebbe essere realizzata una cubatura massima pari a circa 2.240,00 mc ma che tuttavia tale realizzazione è subordinata all'approvazione di piani di lottizzazione o del Piano Particolareggiato, si ritiene ragionevolmente equo



ai fini del giudizio di stima attribuire un valore attuale pari a = £....250.000 mq

2) Quota indivisa estesa mq 4.144,00 circa pari ad $\frac{1}{2}$ del terreno sito nel Comune di Casteldaccia contrada Telatelanda riportato al N.C.T. foglio 7 particelle 103-673-674.

mq 4.144,00 coltivati ad agrumeto = £....10.000 mq

Il predetto valore è stato attribuito tenendo conto dell'ubicazione del lotto e della facilità di accesso.

Si evidenzia che tali valori sono stati determinati dopo aver proceduto ad un'attenta ed esauriente indagine di mercato eseguita fondamentalmente in tre modi:

- 1) indagini sul campo eseguendo direttamente accertamenti negli immobili e nei terreni ricadenti in zone limitrofe o anche più distanti;
- 2) contatti con agenzie immobiliari;
- 3) accertamento diretto attraverso riviste specializzate del settore analizzando gli immobili offerti sul mercato dai privati.

CALCOLO

Beni di proprietà del [REDACTED]:

1) Appartamento sito nel Comune di Casteldaccia Contrada Orestagno Via B15 n. 1 ubicato al primo piano con ingresso a sinistra salendo le scale.

Superficie coperta = mq 134,75

Superficie balcone-terrazza = mq 21,50 x 1/3 = mq 7,16

Superficie commerciale = mq 141,91

V = mq 141,91 x £ 1.100.000 = £.....156.101.000

IN C.T. = £.....156.000.000

2) Monolocale sito nel Comune di Casteldaccia Contrada Orestagno Via B15



ASTE
GIUDIZIARIE.it

à. 1 ubicato al secondo piano con ingresso a sinistra salendo le scale.

Superficie coperta	= mq 37,70	
Superficie terrazza = mq 94,32 x 1/5	= mq 18,86	
Superficie commerciale	= mq 56,56	
V = mq 56,56 x £ 900.000	= £.....	50.904.000
IN C.T.	= £.....	51.000.000

3) Locale di piano terra sito nel Comune di Casteldaccia Contrada Orestagno

Via Ugo La Malfa n. 46.

Superficie coperta	= mq 129,45	
Superficie esterna = mq 95,00 x 1/5	= mq 19,00	
Superficie commerciale	= mq 148,45	
V = mq 148,45 x £ 700.000	= £.....	103.915.000
IN C.T.	= £.....	104.000.000

4) Terreno sito nel Comune di Casteldaccia Contrada Bambino esteso mq 1.303,00 circa riportato al N.C.T. al foglio 8 particella 180.

V = mq 1.303,00 x £ 5.000	= £.....	6.515.000
IN C.T.	= £.....	6.500.000

5) Terreno sito nel Comune di S. Flavia Contrada Accia esteso mq 1.022,00 circa riportato al N.C.T. al foglio 16 particella 20.

V = mq 1.022,00 x £ 2.000	= £.....	2.044.000
IN C.T.	= £.....	2.000.000

6) Terreno sito nel Comune di Casteldaccia Contrada Naurra esteso ha 4.69.79. riportato al N.C.T. al foglio 14 particelle 43-638-19-389-388-21-351-27-341-640-517-253.

V = mq 9.556,00 x £ 1.500	= £.....	14.334.000
---------------------------	----------	------------



V = mq 2.762,00 x £. 1.300	= £.....	3.590.600
V = mq 649,00 x £. 1.300	= £.....	843.700
V = mq 11.850,00 x £. 1.300	= £.....	15.405.000
V = mq 7.387,00 x £. 2.700	= £.....	19.944.900
V = mq 14.775,00 x £. 6.000	= £.....	88.650.000
TOTALE	= £.....	142.768.200
IN C.T.	= £.....	143.000.000

7) Terreno sito nel Comune di Casteldaccia Contrada Naurra esteso mq 1.422,00 circa riportato al N.C.T. al foglio 14 particella 390.

V = mq 711,00 x £. 2.700	= £.....	1.919.700
V = mq 711,00 x £. 1.500	= £.....	1.066.500
TOTALE	= £.....	2.986.200
IN C.T.	= £.....	3.000.000

Beni di proprietà* del Sig. [REDACTED]

1) Quota indivisa pari a 2/5 estesa mq 640,00 circa del terreno sito nel Comune di Casteldaccia contrada Montagnola riportato al N.C.T. foglio n. 3 particelle 2499-2500 (ambidue ex 1943); e 2504-2505 (ambidue ex 1947).

V = mq 640,00 x £. 250.000	= £.....	160.000.000
IN C.T.	= £.....	160.000.000

2) Quota indivisa estesa mq 4.144,00 circa pari ad 1/3 del terreno sito nel Comune di Casteldaccia contrada Telatelanda riportato al N.C.T. foglio 7 particelle 103-673-674.

V = mq 4.144,00 x £. 10.000	= £.....	41.440.000
IN C.T.	= £.....	41.500.000

In riferimento ai criteri di stima adottati ed ai metodi seguiti, si

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



attribuiscono agli immobili oggetto del presente giudizio di stima i seguenti valori venali.

1) Appartamento sito nel Comune di Casteldaccia Contrada Orestagno Via B15 n. 1 ubicato al primo piano con ingresso a sinistra salendo le scale.

Il predetto appartamento che risulta costituito da: ingresso, salone pari a due vani, due vani di cui uno molto grande, cucina-soggiorno, ripostiglio, w.c.b., corridoio ed un balcone-terrazza, e che è esteso complessivamente mq 134,75 circa di superficie coperta e mq 21,50 circa di balcone-terrazza; confina: a Nord con la Via Ugo La Malfa; a Sud con vano scala ed appartamento limitrofo; ad Est con area libera; ad Ovest con la Via B 15.

L'appartamento è riportato al N.C.E.U. del Comune di Casteldaccia unitamente al monovano ubicato al secondo piano, alla partita n. 2759, foglio n. 5, particella n. 1266/6.

VALORE VENALE = €.....156.000.000

2) Monolocale sito nel Comune di Casteldaccia Contrada Orestagno Via B15 n. 1 ubicato al secondo piano con ingresso a sinistra salendo le scale.

Il predetto monolocale che risulta costituito da un unico grande ambiente, w.c., locale lavanderia, e terrazza esterna, e che è esteso complessivamente mq 37,70 circa di superficie coperta e mq 94,32 circa di terrazza; confina: a Nord con terrazza; a Sud con vano scala, ad Est con terrazza; ad Ovest con la Via B 15.

Il monolocale è riportato al N.C.E.U. del Comune di Casteldaccia unitamente all'appartamento ubicato al primo piano, alla partita n. 2759, foglio n. 5, particella n. 1266/6.

VALORE VENALE = €.....51.000.000

3) Locale di piano terra sito nel Comune di Casteldaccia Contrada Orestagno



Via Ugo La Malfa n. 46.

Il predetto locale che risulta costituito da: un unico grande vano e che è esteso complessivamente mq 129,45 circa e da una fascia di terreno limitrofo estesa mq 95,00 circa, confina: a Nord con la Via Ugo La Malfa, a Sud con vano scala e locale di piano terra limitrofo; ad Est con area libera; ad Ovest con Via B 15.

Il locale è riportato al N.C.E.U. del Comune di Casteldaccia alla partita n. 2759, foglio n. 5, particella n. 1266/4, mentre la fascia di terreno limitrofo alla particella n. 1266/2

VALORE VENALE = £.....104.000.000

4) Terreno sito nel Comune di Casteldaccia Contrada Bambino esteso mq 1.303,00 circa riportato al N.C.T. al foglio 8 particella 180.

Il predetto terreno confina: con proprietà [redacted], con proprietà [redacted]; con proprietà [redacted]; con viottolo.

VALORE VENALE = £.....6.500.000

5) Terreno sito nel Comune di S. Flavia Contrada Accia esteso mq 1.022,00 circa riportato al N.C.T. al foglio 16 particella 20.

Il predetto terreno confina: con proprietà [redacted] con proprietà [redacted].

VALORE VENALE = £.....2.000.000

6) Terreno sito nel Comune di Casteldaccia Contrada Naurra esteso ha 4.69.79. riportato al N.C.T. al foglio 14 particelle 43-638-19-389-388-21-351-27-341-640-517-253.

Il predetto terreno è diviso in quattro spezzoni dei quali: il primo costituito dalla particella n. 43 confina con torrente Manzella; con viottolo del ricettacolo;

proprietà eredi di [redacted]; proprietà eredi [redacted] il secondo
costituito dalle particelle nn. 638-19-389-388-21-351-27 confina con proprietà
[redacted] con proprietà [redacted] con proprietà [redacted]
con trazzera con proprietà [redacted] il terzo costituito dalle particelle nn.
341-640-517 confina con proprietà [redacted] con proprietà [redacted]
con proprietà [redacted] con torrente Portoghesi; con trazzere della
traversa; il quarto infine costituito dalla particella n. 253 confina con proprietà
[redacted] con proprietà [redacted] con proprietà aliena; con torrente
Portoghesi.

VALORE VENALE = £.....143.000.000

7) Terreno sito nel Comune di Casteldaccia Contrada Naurra esteso mq
1.422,00 circa riportato al N.C.T. al foglio 14 particella 390.

Il predetto terreno confina con trazzera con proprietà eredi [redacted]
[redacted] con aventi causa [redacted]

VALORE VENALE = £.....3.000.000

Beni di proprietà del [redacted]

1) Quota indivisa pari a 2/5 estesa mq 640,00 circa del terreno sito nel
Comune di Casteldaccia contrada Montagnola riportato al N.C.T. foglio n. 3
particelle 2499-2500 (ambidue ex 1943); e 2504.2505 (ambidue ex 1947).

Il predetto terreno confina con proprietà [redacted] con proprietà
[redacted] con proprietà [redacted] con proprietà [redacted] con proprietà
[redacted]

VALORE VENALE = £.....160.000.000

2) Quota indivisa estesa mq 4.144,00 circa pari ad 1/2 del terreno sito nel
Comune di Casteldaccia contrada Telatelandà riportato al N.C.T. foglio 7



particelle 103-673-674.

Il predetto terreno confina: con trazzera; con proprietà

e su due lati con proprietà

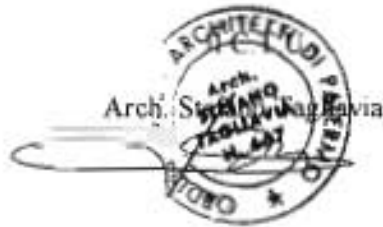
VALORE VENALE

= € 41.500.000

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

Palermo, li

Arch. Stefano Ragaglia



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

