

NG. Gaspare Salardino - Via Ciullo D' Alcamo,17 - Tel. 6372441-FAX 546427 C.a.p. 90143 -PALERMO
I. 04054150828

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

G. Es. Dott.ssa Laura COSMAI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

relativa alla causa civile n° 481/93

Promossa da

BANCO DI SICILIA

(rappresentata e difesa dall'Avv. Guido Contrada)

Contro

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PALERMO

Sez. Es. Immobiliari

Ill.mo Sig. G. Es.

COSMAI Dott.ssa Laura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO: Relazione di consulenza tecnica d'ufficio relativa all'espropriazione immobiliare promossa dal BANCO DI SICILIA contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ill.mo Sig. G. Es.

Lo scrivente Ing. Gaspare Salardino, con riferimento all'incarico di consulente tecnico, conferitogli in data 6.10.95, sottopone alla S.V. la seguente relazione di stima composta dai seguenti capitoli:

Premessa;

- 1) Criterio di stima;
- 2) Descrizione degli immobili;
- 3) Provenienza;
- 4) Metodo di stima;
- 5) Determinazione quote [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA:

Con provvedimento di incarico del 4.01.95 l'Ill.mo Sig. G. Es. Dott.ssa L. COSMAI nominava Consulente Tecnico il sottoscritto Ing. Gaspare SALARDINO nel procedimento indicato in oggetto.

In data 17/11/95 lo scrivente prestava il giuramento di rito e veniva incaricato di esperire le indagini tecniche necessarie alla descrizione e valutazione di una unità immobiliare, soggetta a pignoramento immobiliare promosso dal BANCO DI SICILIA S.P.A., trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 27/05/1993 ai n° 21452/16088.

Gli immobili, oggetto del provvedimento sopra citato, sono di seguito riportati:

1. Terreno in Piana degli Albanesi, Contrada S. Caterina, iscritto al N.C.T. alla partita 3160 - fg. 14 partt. 117 e 431;
2. Terreno in Piana degli Albanesi, Contrada Lasi, iscritto al N.C.T. alla partita 3160, fg. 6 part. 345;
3. Terreno in Piana degli Albanesi, Contrada Pizzuta, iscritto al N.C.T. alla partita 3160, fg. 8 partt. 193 e 303, e partita 6980 fg. 8 part. 327/b;
4. Terreno in Piana degli Albanesi Contrada Pietra di Maria, iscritto al N.C.T. alla partita 3160, fg. 9 partt. 316, 323 e 185 + tre piccoli appezzamenti di terreno in corso di allibramento partita 2181, partt. 324, 312 e 631;
5. Vari spezzoni di terreno, in corso di allibramento, partita 5094, partt. 643, 644, 645, 186, 681;
6. Terreno in Piana degli Albanesi, costituito da una striscia larga in media ml. 2.50, sede ex condotto del mulino, ormai in disuso e senza reddito, iscritto al N.C.T. alla partita 7713, fg. 9, part. 158, 609, part. 623 e fg. 12 part. 92;
7. Terreno in Piana degli Albanesi, Contrada Pietra di Maria Montagneri, Giusino, piano Galletti, in enfiteusi, iscritto al N.C.T. alla partita 6426, fg. 9 partt. 249, 250, 299, 163, 236;
8. Terreno in Piana degli Albanesi, Contrada Santa Caterina, iscritto al N.C.T. alla partita 3648, fg. 13 part. 296;
9. Due appezzamenti di terreno in Monreale, ex feudo ginestra, iscritti al N.C.T. alla partita 31007 fg. 75 part. 61 e partita 41905 fg. 91 partt. 94 e 95;
10. Casa in Piana degli Albanesi, Piazza Vittorio Emanuele n. 23 iscritta al N.C.E.U. alla partita 1510 M.U. 706/15 - 716/3 - 717/3 - 718/4 - piano 2° e 3° (soffitta);

11. Vano terrano in Piana degli Albanesi, in vicolo Caravà, allibrato ancora alla ditta di impianto, partita 1981 M.U. Fg. 1 part. 426/1;

12. Unità immobiliare sita in Palermo, Via F. Crispi n° 120, 5° piano, in catasto al fg. 120, part. 478/50;

1) CRITERIO DI STIMA

L'incarico conferitomi dal Sig. G. Es. prevede oltre alle necessarie verifiche tecnico-giuridiche sugli immobili, la determinazione dei loro valori di mercato, ovvero formulare un giudizio di stima, che esprime la quantità di denaro che all'attualità e nelle contingenti condizioni di mercato, può essere pagato per ciascuno di essi.

Secondo la metodologia ricorrente, in aderenza agli schemi di dottrina, il giudizio di stima deve articolarsi nei termini di seguito riportati:

- analisi e reperimento dei parametri tecnico-economici idonei a determinare il valore del bene oggetto della stima con un idoneo procedimento;
- analisi critica dei parametri economici ottenuti per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, ovvero valutazione della quantità di denaro che all'attualità può essere pagato per quel bene in condizioni di libero mercato e libera contrattazione.

I procedimenti adottabili per le operazioni di stima sono quelli classici dell'estimo, e quindi quello analitico e quello sintetico.

Nel caso in esame il procedimento più idoneo per la corretta impostazione della stima risulta quello sintetico in quanto quello analitico, seppure formalmente più rigoroso, è oggi viziato da una serie di elementi non generalmente definiti e lasciati quindi all'arbitrio del tecnico estimatore, che rendono tale ultimo procedimento di fatto meno attendibile del primo.

Il procedimento sintetico si basa in pratica sulla determinazione di una serie di elementi tecnico-economici ritenuti nei vari casi significativi, quindi sulla successiva comparazione, previa elaborazione dei dati acquisiti, di tali elementi con altre realtà immobiliari già note od oggetto di una ricerca di mercato specifica.

L'indagine come è ovvio dovrà tenere conto, al fine di una corretta applicazione, delle caratteristiche intrinseche degli immobili, ma anche del contesto immobiliare in cui essi sono inseriti, e non ultimo della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione.

2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI



2.1 - Terreno in Piana degli Albanesi, Contrada S. Caterina, iscritto al N.C.T. alla partita 3160 - fg. 14 partt. 117 e 431, esteso are 7,45.

Al fondo si accede percorrendo la strada vicinale Camposanto Vecchio. Il fondo presenta una giacitura sub-orizzontale e, allo stato attuale, si presenta incolto. Inoltre, essendo limitrofo alla battigia del lago di Piana, è sottoposto alla legge di tutela delle bellezze naturali (Legge Galasso), e pertanto è soggetto al vincolo di inedificabilità.

Il fondo confina con il bacino montano e con la strada vicinale Camposanto Vecchio.

2.2 - Appezamento di terreno sito in agro di Piana degli Albanesi, Contrada Lasi, allibrato al N.C.T. alla partita 3160, fg. 6 part. 345, esteso are 99.08, impiantato ad uliveto, di età compresa tra i 60 e i 70 anni; sono presenti piante sparse di sommacco e lecci cresciuti spontaneamente. Il fondo si presenta in totale stato di abbandono.

Confina con proprietà eredi [REDACTED]

L'accesso al fondo avviene attraverso una strada interpodereale asfaltata, denominata "Resuttano".

Il fondo presenta una giacitura scoscesa, ed è caratterizzato dalla presenza, in diverse zone, di roccia affiorante.

2.3 - Appezamenti di terreno siti in agro di Piana degli Albanesi, Contrada Pizzuta, allibrato al N.C.T. alla partita 3160, fg. 8 partt. 193 e 303, e partita 6980 part. 828 (ex 327/b), estesi complessivamente are 48.82. Il fondo appare incolto ed abbandonato, in difformità a quanto riportato nel certificato catastale: "vigneto di 3ª classe".

Confina con proprietà [REDACTED]

[REDACTED] ed altri.

L'accesso al fondo avviene attraverso una strada interpodereale non asfaltata a mezza costa, che si diparte dalla strada vicinale Madonna Odigitria.

Il fondo presenta una giacitura scoscesa, ed è caratterizzato dalla presenza, in diverse zone, di roccia affiorante.

Il fondo è separato in due porzioni, in seguito alla presenza di una striscia di terreno di proprietà aliena, larga circa 18 mt. (part. 327/a).

Il fondo risulta vincolato come area destinata a rimboschimento, ricadendo la stessa nella zona di pre-riserva della costituenda "riserva della pizzuta".

2.4 - Vari appezzamenti di terreno, limitrofi tra di loro, in agro di Piana degli Albanesi, C/da Pietra di Maria, allibrati al N.C.T. alle partite 3160, 2181 e 5094, così specificate:

Foglio 9

Partita 3160

part. 316 are 00.82

part. 323 are 04.60

part. 185 are 01.36

part. 312 are 00.63

part. 631 are 00.08

Partita 2181

part. 324 are 02.30

Partita 5094

part. 643 are 00.91

part. 644 are 01.61

part. 645 are 06.08

part. 186 are 11.72

part. 681 are 00.45

Sonmano are 30.56

Il terreno ricade in zona di Piano Particolareggiato n. 1 del Comune di Piana degli Albanesi, zona C.1, in zona semiperiferica, destinata a nuova espansione di insediamenti residenziali.

Dal punto di vista morfologico, la porzione del fondo occupata dalla particella 185, costituita da un f.r., è caratterizzata dalla presenza di un enorme masso, che si erge, rispetto alla sede stradale, di circa 3 metri. Inoltre tutta la superficie del lotto presenta una pendenza notevole, orientata in direzione normale al vallone.

2.5 - Terreno in Piana degli Albanesi, C/da S. Giovanni, costituito da una striscia larga in media ml. 2.50, sede ex condotto del mulino, ormai in disuso e senza reddito, iscritto al N.C.T. alla partita 7713, fg. 9, superficie residua appartenente alla part. 158 di are 11.22, part. 609 are 4.38, part. 623 are 6.79 e fg. 12 part. 92 are 36.85, esteso complessivamente are 59.24.

Tutte le particelle in oggetto sono destinate a verde agricolo, ad eccezione della particella 623 che ricade in zona F con destinazione d'uso di attrezzature ed impianti di carattere generale (scuole statali).

E' composta da una sala d'ingresso, un ampio locale salotto, un locale w.c. bagno, un w.c. di servizio, un locale cucina-soggiorno, una stanza da letto ed un corridoio disimpegno.

L'immobile è rifinito con materiali di discreta qualità. Il pavimento dei vari locali, ad esclusione dei servizi e della cucina rifiniti con piastrelle in ceramica maiolicata, è in marmo.

Le pareti sono rifinite con idropittura lavabile, in discreto stato di conservazione e manutenzione.

I locali w.c. ed i locali cucina presentano pareti e pavimento rivestiti in piastrelle di ceramica.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico ed idrico sottotraccia.

Gli infissi interni sono in legno e/o legno e vetro.

Tale unità immobiliare confina a nord con proprietà [redacted] a ovest con altro edificio, a sud con cortile condominiale, ad est con vano scala.

L'immobile risulta in catasto alla partita n. 100893 - Foglio 120 - particella 478 sub 50, in testa a [redacted]

La superficie totale netta, considerate le decurtazioni percentuali in ordine ai balconi, risulta essere complessivamente pari a mq. 118,70.

L'unità immobiliare è ubicata all'interno di un fabbricato realizzato in conformità alle normative vigenti e agli strumenti urbanistici.

3) PROVENIENZA

Si riportano di seguito, con riferimento ai cespiti sopra descritti, le quote parti di proprietà della Signora [redacted], individuando le rispettive provenienze:

a - Cespiti immobiliari di cui ai punti dal 2.1 al 2.9, ad esclusione delle particelle 343, 344, 345, 186 e 681 (punto 2.4), pervenuti a [redacted], per una quota pari a 2/3, in forza di successione legittima rettificata n° 7 Vol. 3287 del 30/10/1983 da potere [redacted] trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari il 19/09/1989 ai nn 21234/15969. La restante quota pari a 1/3 è da ripartirsi tra [redacted]

b - Cespiti immobiliari di cui al punto 2.4, partt. 343, 344, 345, 186 e 681, pervenuti a Pistolesi Stefania, per una quota pari a 1/2, in forza di successione legittima n° 7 Vol. 3287 del 30/10/1983 da potere [redacted] trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari il 19/09/1989 ai nn 21234/15969. La restante quota pari a 1/2 è da ripartirsi tra [redacted]

2.9 - Appartamento in condominio, sito in Piana degli Albanesi, Piazza Vittorio Emanuele n° 23, iscritto al N.C.E.U. alla partita 1510 M.U. 706/15 - 716/3 - 717/3 - 718/4 - piano 2° e 3° (soffitta), consistenza vani 8.

L'immobile ricade in una zona di pregio, ubicata all'interno del perimetro del centro storico, poco distante dalla piazza principale del centro urbano.

L'u.i. è composta da una saletta di ingresso, cinque stanze, cucina, bagno, ripostiglio, e altri due locali in soffitta condominiale, per una superficie utile di mq. 127,00 circa.

I vani dell'appartamento non sono disimpegnati tra loro. La costruzione risale ai primi del 1800, ed è stata realizzata con strutture portanti in muratura e solai in profilati di ferro e laterizi.

Da un esame preliminare condotto in sede di sopralluogo si è accertato che l'appartamento necessita del restauro totale degli infissi interni ed esterni, del rifacimento degli impianti idrici dei locali di servizio, dell'adeguamento a norma dell'impianto elettrico, e di opere di rifinitura interna.

L'u.i. è sprovvista di impianto di riscaldamento.

Sono state accertate tracce di danneggiamenti o dissesti cagionati dall'evento sismico del 1968

All'appartamento si perviene attraverso una scala piuttosto stretta e tortuosa, alla quale si accede, attraverso una servitù di passaggio, da un appartamento sottostante.

2.10 - Locale magazzino sito in Piana degli Albanesi, vicolo Caravà n° 6, allibrato ancora alla ditta di impianto, partita 1981 M.U. fg. 1 part. 426/1, avente una superficie di circa mq. 25,00.

L'immobile è ubicato al piano terreno di un fabbricato di antica costruzione, ed è dotato di un accesso attraverso un viottolo di dimensioni ridotte.

2.11 - Appartamento sito nel territorio del Comune di Palermo, in Via F. Crispi n° 120 piano quinto.

Il fabbricato, che si sviluppa su undici piani f.t., si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione ed è stato realizzato con struttura intelaiata in cemento armato, solai in latero-cemento e rompenti in blocchi di calcareniti arenarie.

Il fabbricato è dotato di impianto di scarico allacciato alla fognatura comunale.

Gli infissi esterni sono stati realizzati con intelaiatura in legno (douglass).

I prospetti sono rifiniti con intonaco tipo Li Vigni e presentano balconi delimitati perimetralmente da ringhiere in ferro.

2.6 - Appezamento di terreno in Piana degli Albanesi, Contrada Pietra di Maria, Montagneri, Giusino, Piano Galletti, iscritto al N.C.T. alla partita 6426, foglio 9 partt. 249, 250, 299, 163, 236.

Confina con [redacted] linea ferrata in disuso Palermo-Salaparuta; esteso complessivamente Ha 1.88.43.

Morfologicamente la superficie si presenta pianeggiante, in una zona depressa rispetto alle vie d'accesso costituite dalle trazzere [redacted]

Il terreno si trova attualmente allo state incolto.

Una porzione di tale appezamento di terreno, dell'estensione di Ha 0.93.85 - partt. 236 e 249 (v. "Piano Particellare di Esproprio del Programma Costruttivo" ivi allegato), è stata individuata dal Comune di Piana degli Albanesi come zona C.I, ed è stata già assegnata, per una parte, a delle Cooperative Edilizie (v. Delibera del Consiglio Comunale n° 24 dell'11/04/1996 e Ordinanza n° 48 del 9/10/1996, ivi allegate). La parte rimanente della part. 236 del fg. 9 è stata destinata a parcheggio pubblico, mentre la restante parte della part. 249 è stata destinata, in parte ad area a verde attrezzato, in parte a strada di piano, in parte a verde agricolo. Per quanto concerne le partt. 163, 250 e 299, le stesse sono state destinate a verde agricolo, e sottoposte a vincolo idrogeologico, con conseguente inedificabilità.

2.7 - Terreno in Piana degli Albanesi, Contrada Santa Caterina, iscritto al N.C.T. alla partita 3646, fg. 13 part. 296, esteso are 11.25. Dal nuovo Piano Regolatore del Comune di Piana degli Albanesi risulta ricadere in zona di verde agricolo, con inedificabilità assoluta (ex art. 15 Legge Regionale 70 del '76) in quanto soggetto a vincolo idrogeologico e Legge Galasso.

Il terreno si presenta lievemente scosceso e facilmente coltivabile. Non presenta vie di accesso.

Allo stato attuale viene coltivato, senza alcun titolo, da un proprietario limitrofo.

2.8 - Due appezzamenti di terreno ricadenti in agro di Monreale, ex Feudo Ginestra, iscritto al N.C.T. alla partita 31007 fg. 75 part. 61, Ha 2.10.00 e partita 41905 fg.91 partt. 94 e 95 di Ha 3.22.20 per complessivi Ha 5.32.20. Detto terreno è attraversato dalla strada a scorrimento veloce Palermo-Seiaccia ed in parte è stato espropriato dalla [redacted] per are 47.80 sulla particella 61 fg. 75 e are 39.90 sulla particella 95 fg. 91, per cui residuano Ha 4.44.50.

Al terreno si accede direttamente attraverso lo svincolo di Piana degli Albanesi della strada a scorrimento veloce. Allo stato attuale si presenta incolto, ma è ubicato in una zona in cui, in epoca recente, sono stati installati numerosi impianti a vigneto ed a frutteto.



c - Cespite immobiliare di cui al punto 2.10, pervenuto a [REDACTED], per una quota pari a 1/3, in forza di successione legittima n° 7 Vol. 3287 del 30/10/1983 da potere [REDACTED] [REDACTED] trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari il 19/09/1989 ai nn 21234/15969. La restante quota pari a 1/6 è da ripartirsi tra [REDACTED]

d - Cespite immobiliare di cui al punto 2.11, pervenuto a [REDACTED] in forza di successione legittima n° 42 Vol. 3058 del 20/06/1983, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari il 20/04/1985 ai nn 15550/12335, da potere [REDACTED]

4) METODO DI STIMA

4.1 - *Valutazione dei fondi rustici*

Con riferimento a quanto sopra descritto, relativamente ai vari appezzamenti di terreno, si procede alla determinazione, in regime ordinario, dei più probabili valori di mercato.

Il metodo di stima sintetico-comparativo consiste nell'applicare al parametro "superficie del lotto" il valore unitario opportunamente scelto tra quelli ricorrenti nel locale mercato per fondi rustici aventi caratteristiche simili a quello in esame, quali: ubicazione, esposizione, giacitura, altitudine, strade di accesso, morfologia, vocazione agricola e colture presenti, nonché alle prescrizioni e/o previsioni degli strumenti urbanistici.

Sulla base delle considerazioni sopra descritte, si sono assunti i seguenti valori unitari, ai quali corrispondono i valori di mercato di ciascun fondo rustico in esame:

4.1.1 - Terreno in Piana degli Albanesi, Contrada S. Caterina, partita 3160 - fg. 14 part. 117 c 431, esteso are 7,45.

seminativo $\text{mq } 745 \times \text{£/mq } 3.000 = \text{£. } 2.235.000$

4.1.2 - Appezzamento di terreno sito in agro di Piana degli Albanesi, Contrada Lasi, partita 3160, fg. 6 part. 345, esteso are 99,08.

sommacheto arborato $\text{mq } 9.908 \times \text{£/mq } 2.500 = \text{£. } 24.770.000$

4.1.3 - Appezzamenti di terreno siti in agro di Piana degli Albanesi, Contrada Pizzuta, partita 3160, fg. 8 part. 193 e 303, c partita 6980 part. 828 (ex 327/b), estesi complessivamente are 48,82

seminativo $\text{mq } 4.882 \times \text{£/mq } 3.000 = \text{£. } 14.646.000$

4.1.4 - Vari appezzamenti di terreno, limitrofi tra di loro, in agro di Piana degli Albanesi, C/da Pietra di Maria, partita 3160 - part. 316, 323, 185, 312, 631, partita 2181 - part. 324 e partita 5094 - part. 643, 644, 645, 186, 681, estesi complessivamente are 30,56.

zona C.1 del P.P. mq. 3.056 x £/mq 35.000 = £. 106.960.000

4.1.5 - Terreno in Piana degli Albanesi, C/da S. Giovanni, costituito da una striscia larga in media ml. 2.50, sede ex condotto del mulino, ormai in disuso e senza reddito, partita 7713, fg. 9, part. 158, 609, 623 e fg. 12 part. 92, esteso complessivamente are 59.24.

Tutte le particelle in oggetto sono destinate a verde agricolo, ad eccezione della particella 623 che ricade in zona F con destinazione d'uso di attrezzature ed impianti di carattere generale (seuole statali).

condotta industriale mq. 5.245 x £/mq 8.000 = £. 41.960.000

zona F del P.P. mq. 679 x £/mq 35.000 = £. 23.765.000

4.1.6 - Appezzamento di terreno in Piana degli Albanesi, Contrada Pietra di Maria, Montagneri, [REDACTED] Piano Galletti, partita 6426, foglio 9 part. 249, 250, 299, 163, 236, esteso complessivamente Ha 1.88.43.

Una porzione di tale appezzamento di terreno, dell'estensione di Ha 0.93.85 - part. 236 e 249, è stata individuata dal Comune di Piana degli Albanesi come zona C.1. La parte rimanente della part. 236 del fg. 9 (mq. 2.177) è stata destinata a parcheggio pubblico, mentre la restante parte della part. 249 è stata destinata, in parte ad area a verde attrezzato ed a strada di piano (mq. 2.560) ed in parte a verde agricolo (mq. 3.188). Per quanto concerne le part. 163, 250 e 299 (mq. 1.533), le stesse sono state destinate a verde agricolo, e sottoposte a vincolo idrogeologico, con conseguente inedificabilità.

zona C.1 - indennità di esproprio £. 252.260.000

superf. destinata ad attrezzature primarie mq. 4.737 x £/mq 35.000 = £. 165.795.000

verde agricolo mq. 4.721 x £/mq 8.000 = £. 37.768.000

Sommano £. 455.823.000

4.1.7 - Terreno in Piana degli Albanesi, Contrada Santa Caterina, partita 3646, fg. 13 part. 296, esteso are 11.25. Dal nuovo Piano Regolatore del Comune di Piana degli Albanesi risulta ricadere in zona di verde agricolo, con inedificabilità assoluta.

seminativo mq. 1.125 x £/mq 4.000 = £. 4.500.000

4.1.8 - Due appezzamenti di terreno ricadenti in agro di Monreale, ex Feudo Ginestra, partita 31007 fg. 75 part. 61, Ha 2.10.00 e partita 41905 fg. 91 part. 94 e 95 di Ha 3.22.20 per complessivi Ha 5.32.20. Detto terreno è attraversato dalla strada a scorrimento veloce Palermo-Sciacca ed in parte è stato espropriato dalla [REDACTED] per are 47.80 sulla particella 61 fg. 75 e are 39.90 sulla particella 95 fg. 91, per cui residuano Ha 4.44.50.

Allo stato attuale si presenta incolto, ma è ubicato in una zona in cui, in epoca recente, sono stati installati numerosi impianti a vigneto ed a frutteto.

seminativo mq 44.450 x £/mq 3.500 = £. 155.575.000

4.2 - Valutazione delle u. i.

Definite le caratteristiche tecniche e la consistenza dell'immobile, si procede alla determinazione, in regime ordinario, del più probabile valore di mercato. Il metodo di stima sintetico-comparativo consiste nell'applicare al parametro "superficie commerciale" il valore unitario opportunamente scelto tra quelli ricorrenti nel mercato immobiliare per immobili simili a quello in esame per caratteristiche costruttive, l'ubicazione dei manufatti, lo stato di manutenzione e di conservazione, l'uso a cui sono adibiti gli immobili. L'immobile in oggetto viene valutato con riferimento alle caratteristiche planimetriche, quali risultano dalle planimetrie catastali e dai rilievi in sito.

4.2.1 - Appartamento sito in Piana degli Albanesi, Piazza Vittorio Emanuele n° 23

Tenendo presente quanto sopra esposto, nonché le indagini relative ai costi di costruzione dei fabbricati in zona, le richieste di mercato e la commerciabilità del bene, si è pervenuti, per l'unità immobiliare in esame, ad un valore prudenziale di mercato variabile tra 600.000 £/mq e 800.000 £/mq.

Adottando per l'unità immobiliare in oggetto, alla luce delle considerazioni fin qui esposte, un valore prudenziale pari a:

$$V_p = \text{£/mq } 700.000$$

si ottiene:

$$V = \text{mq. } 127,00 \times 700.000 \text{ £/mq} = \text{£. } 88.900.000$$

4.2.2 - Locale magazzino sito in Piana degli Albanesi, vicolo Caravà n° 6

Tenendo presente quanto sopra esposto, nonché le indagini relative ai costi di costruzione dei fabbricati in zona, le richieste di mercato e la commerciabilità dei beni, si è pervenuti, per l'unità immobiliare in esame, ad un valore prudenziale di mercato variabile tra 900.000 £/mq e 1.100.000 £/mq.

Adottando per l'unità immobiliare in oggetto, alla luce delle considerazioni fin qui esposte, un valore prudenziale pari a:

$$V_p = \text{£/mq } 1.000.000$$

si ottiene:

$$V = \text{mq. } 25,00 \times 1.000.000 \text{ £/mq} = \text{£. } 25.000.000$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CC

4.2.3 - Appartamento sito nel territorio del Comune di Palermo, in Via R. Crispi n° 120 piano quinto.

Tenendo presente quanto sopra esposto, nonché le indagini relative ai costi di costruzione dei fabbricati in zona, le richieste di mercato e la commerciabilità dei beni, si è pervenuti, per l'unità immobiliare in esame, ad un valore prudenziale di mercato variabile tra 1.800.000 £/mq e 2.200.000 £/mq.

Adottando per l'unità immobiliare in oggetto, alla luce delle considerazioni fin qui esposte, un valore prudenziale pari a:

$$V_p = \text{£/mq } 2.000.000$$

si ottiene:

$$V = \text{mq. } 118,70 \times 2.000.000 \text{ £/mq.} = \text{£. } 237.400.000$$

5) DETERMINAZIONE QUOTE

5.1 - Terreno in Piana degli Albanesi,
Contrada S. Caterina, partita 3160 - fg. 14
partt. 117 e 431

£. 2.235.000

5.2 - Terreno sito in agro di Piana degli
Albanesi, Contrada Lasi, partita 3160, fg. 6
part. 345.

£. 24.770.000

5.3 - Terreni siti in agro di Piana degli
Albanesi, Contrada Pizzuta, partita 3160,
fg. 8 partt. 193 e 303, e partita 6980 part.
828 (ex 327/b).

£. 14.646.000

Sommano

£. 41.651.000

Quota parte di

£. 41.651.000 \times 2/3 =

£. 27.767.000

5.4 - Terreni, limitrofi tra di loro, in agro di
Piana degli Albanesi, C/da Pictra di Maria,
partita 3160 - partt. 316, 323, 185, 312,

631, partita 2181 - part. 324 e partita 5094 -
partit. 643, 644, 645, 186, 681.

£. 106.960.000

£. 106.960.000 x 1/2 = £. 53.480.000

Quota parte di [REDACTED]

5.5 - Terreno in Piana degli Albanesi, C/da
S. Giovanni, costituito da una striscia larga
in media ml. 2,50, sede ex condotto del
mulino, partita 7713, fg. 9, partt. 158, 609,
623 e fg. 12 part. 92.

£. 65.725.000

5.6 - Terreno in Piana degli Albanesi,
Contrada Pietra di Maria, [REDACTED]
[REDACTED] partita 6426, foglio
9 partt. 249, 250, 299, 163, 236.

£. 455.823.000

5.7 - Terreno in Piana degli Albanesi,
Contrada Santa Caterina, partita 3646, fg.
13 part. 296.

£. 4.500.000

5.8 - Terreni ricadenti in agro di Monreale,
ex Feudo Ginestra, partita 31007 fg. 75
part. 61, e partita 41905 fg. 91 partt. 94 e 95

£. 155.575.000

5.9 - Appartamento sito in Piana degli
Albanesi, Piazza Vittorio Emanuele n° 23.

£. 88.900.000

Sommario

£. 770.523.000

Quota parte di [REDACTED]

£. 770.523.000 x 2/3 = £. 513.682.000

5.10 - Locale magazzino sito in Piana degli
Albanesi, vicolo Caravà n° 6.

£. 25.000.000

Quota parte di [REDACTED]

£. 25.000.000 x 2/6 = £. 8.333.000

5.11 - Appartamento sito nel territorio del
Comune di Palermo, in Via F. Crispi n° 120
piano quinto.



£. 237.400.000

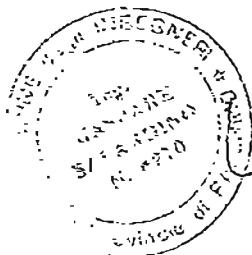
Quota parte di [redacted]

£. 237.400.000 x 1/1 =

£. 237.400.000

VALORE TOTALE QUOTA

£. 840.662.000



IL C.T.U.

ing. Gaspare Salardino

