

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE ESECUTORE dott.ssa ANNA G. LANDRIANI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDIMENTO N° 882/98 R.Es.

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

Promossa dalla

BANCA DEL POPOLO

contro il convenuto

[REDAZIONE]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

DEGLI IMMOBILI SITI A PARTINICO E SAN GIUSEPPE JATO

REDATTA DALL'ARCHITETTO GIOVANNA MAZZOLA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Deposita in Cancelleria
23 APR. 2009

TRIBUNALE DI PALERMO SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ILL.MO SIG. GIUDICE ESECUTORE Dott.ssa ANNA G. LANDRIANI

Procedimento iscritto al n. 882/98 del R.Es.

Espropriazione Immobiliare

promossa dalla Banca del Popolo

rappresentata e difesa dallo Studio Legale Grimaudo

contro il convenuto [REDACTED]

Io sottoscritto architetto Giovanna Mazzola, iscritto all'Albo professionale della Provincia di Palermo con il n. 726, venivo nominata Consulente Tecnico nella causa in epigrafe con Ordinanza della S.V., emessa in data 03.12.99, che fissava per il giorno 07.07.2000 la prestazione per il giuramento di rito.

Tale giorno, prestato detto giuramento, il Giudice dell'esecuzione ha posto alla sottoscritta il seguente quesito:

"Dica l'esperto, esaminati gli atti e i documenti della procedura, se gli estremi indicati nell'atto di pignoramento (estremi che metterà in evidenza nella sua relazione), sono corrispondenti a quelli indicati nel pignoramento e sono sufficienti ad identificare l'immobile pignorato. In caso affermativo:

- 1) completi la descrizione dei beni oggetto del pignoramento, anche con rilievi grafici e fotografici (sia esterni che interni) con i seguenti dati: ubicazione dello stabile; natura del bene; consistenza, piano e dati catastali aggiornati. Se trattasi di immobile non censito produca gli estremi di denuncia al catasto e, qualora non sia mai stato denunciato, provveda al relativo accatastamento;*
- 2) accerti se vi sono creditori iscritti;*
- 3) descriva le coerenze e determini il valore di mercato del bene pignorato con stretto riferimento ai limiti in cui è stato colpito dal pignoramento, esponendo gli elementi ed i criteri della sua stima e procedendo, se necessario, alla formazione di più lotti.*



file

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 4) riferisca circa la possibilità di divisione dei beni in caso di comproprietà;
- 5) precisi se i beni stessi siano liberi o occupati (ed in tal caso a quale titolo), indicando gli estremi della eventuale trascrizione o registrazione, e se i beni siano gravati da usufrutto o da altri diritti reali;
- 6) accerti la conformità o le eventuali difformità in relazione alla legislazione in materia urbanistica, con particolare riferimento alla legge n.47 del 1985;
- 7) controlli la provenienza e l'attuale intestazione del bene;
- 8) effettui la descrizione e l'identificazione per la vendita e, in caso di più lotti, proceda al riepilogo generale con una sintetica descrizione di ciascun lotto e l'indicazione del valore attribuito".

Come sopra detto, io sottoscritto C.T.U., in adempimento all'incarico conferitomi procedo alla stima dei beni immobili appresso descritti, a me noti in seguito alla ricognizione effettuata sui luoghi, per i rilievi del caso, alla presenza dei Signori:

[REDACTED] e del Geom. [REDACTED] (in qualità di consulente di parte), ai quali ho dato lettura dell'incarico conferitomi e ho proceduto alle operazioni necessarie, annotandole in separato foglio, di cui mi sono servita per redigere la presente relazione.

Tali operazioni, come rilevasi dai verbali di sopralluogo, che si allegano ad integrazione della presente stima, sono state effettuate nei giorni 09.12.2000 e 16.12.2000. Ultimato lo studio del rilievo compiuto, delle dichiarazioni verbalizzate e della documentazione acquisita, espongo che:

oggetto della stima sono i seguenti immobili:

- 1) fabbricato sito in Partinico, Via G. Bizet;
- 2) palazzina sita in territorio di Partinico, Via Zangara 40
- 3) terreno sito in territorio di San Giuseppe Jato, contrada Glambascio.

Riepilogo dei fatti per cui è sorto il procedimento esecutivo

Su detti immobili gravano le seguenti ipoteche:

- 1) iscritta a favore del Monte dei Paschi di Siena il 29.11.1997, ai nn.37583/4636, in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Palermo il 26.11.1997;

- 2) iscritta a favore della Banca Nazionale del Lavoro il 03.12.1997, ai nn.38008/4678, in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Palermo il 28.11.1997;

3) Pignoramento trascritto il 20.10.1998 ai nn.32586/26590 a favore della Banca del Popolo con sede in Trapani. Detto pignoramento perviene al Signor [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di fideiussore, unitamente ai Signori [REDACTED]

[REDACTED] dichiarata fallita in data

[REDACTED] con sede in [REDACTED] in persona del legale

rappresentante pro-tempore Sig. [REDACTED], in forza del decreto ingiuntivo,

provvisoriamente esecutivo, emesso dal Presidente del Tribunale di Palermo in data

23.02.98 non opposto, del pagamento in favore della Banca del Popolo Soc. Coop

a.r.l., della somma di L.203.872.631, a decorrere dal 12.10.1997 sino al soddisfatto,

dipendente da saldo a debito del conto corrente n.50418, intrattenuto presso la Banca

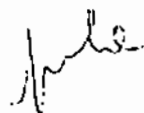
Popolare dalla Vinicola Magna S.p.a., e di un successivo atto di precetto di

L.272.227.777 notificato il 05.06.98 a [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA:

Identificazione degli immobili

- 1) L'immobile sito in Via G. Bizet è una unità immobiliare costituita da un intero fabbricato a tre elevazioni fuori terra, di cui l'ultimo piano arretrato è un appartamento mansardato. Le caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifinitura



sono di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale e per abitazione di tipo (A2). L'unità immobiliare è situata nel Comune di Partinico con un unico accesso dalla Via Bizet. Risulta al N.C.E.U. dell'Ufficio tecnico erariale di Palermo - Comune censuario di Partinico - alla partita n.9112 al foglio n.19, contraddistinto col mappale n. 1463 sub 2 e sub 3, intestata a [REDACTED]

consistenza dei rilievi compiuti:

L'edificio, i cui lavori risultano essere stati ultimati nell'anno 1982, è stato costruito in assenza della concessione edilizia. È stata presentata domanda di sanatoria al Sindaco del Comune di Partinico, in data 30.04.86, per opere rientranti nella tipologia 1 relativa all'abuso, di cui alla tabella allegata alla legge 28.02.85 n.47, con una oblazione di complessive L. 4.686.000, di cui risultano pagate ad oggi soltanto n.4 rate rispettivamente di L. 294.368 + 309.100 + 293.000 + 314.980, che rappresentano una minima parte dell'intera oblazione. Detto fabbricato costruito in proprio dal Signor [REDACTED] sorge su un terreno della contrada Bisaccia, distinto al N.C.T. dell'Ufficio Tecnico erariale di Palermo al foglio di mappa n.19 del Comune censuario di Partinico, alle particelle n.1470 di mq. 92 e particella n.1463 di mq.68 per complessive mq. 160, pervenuto allo stesso [REDACTED] con atto di vendita ricevuto dal Notaio E. Virga in data 18.02.1981, trascritto l'11 marzo 1981 ai nn.10089/8140 da potere di [REDACTED] la quale lo aveva acquistato da [REDACTED] e [REDACTED] con atto ricevuto dal Notaio V. Marino di Partinico in data 15.07.1978, registrato il 24.07.1978 al n.13158. Con la denuncia di cambiamento n.11315 presentata in data 28.01.86 al N.C.E.U. le due particelle 1463 e 1470 vengono unificate con la singola particella n.1463 di mq.160 di estensione. Secondo il P.R.G., adottato dal Comune di Partinico con la delibera n.34 del 25.03.97, modificato con

In delibera n.63 del 23.05.97 del Commissario ad Acta, nominato dall'Assessore Regionale Territorio Ambiente, divenuto efficace ai sensi dell'art.19 della L.R. 71/78, il terreno ove insiste il fabbricato di cui al punto n.1 ricade in zona territoriale omogenea "B2", edificabile con i parametri di cui al punto 2.2 dell'articolo 16 delle norme di attuazione.

La zona ove è sita la Via Bizet si trova a nord, nelle vicinanze della Stazione (Ferrovia dello Stato) del Comune di Partinico, al limitare della zona urbana, non ancora del tutto servita da servizi pubblici utili alla facile vivibilità degli abitanti del quartiere.

L'edificio occupa una unità edilizia abitativa posizionata a testata, con tre lati confinanti sulle strade ed un lato contiguo e aderente all'edificio limitrofo.

L'accesso avviene dalla Via Bizet da un portone in ferro lavorato e chiuso con una vetro riflettente, che immette nell'androne ove è frontalmente posizionato il vano scala a due rampe di salita. Una seconda apertura su via Bizet, chiusa con una saracinesca, immette in un ambiente adibito a garage e magazzino e da porta interna all'androne di accesso anzidetto. Questo grande ambiente (garage-magazzino) non ha rifiniture, né alle pareti, né al pavimento, diversamente dall'androne di accesso, che, invece, risulta curato e rifinito con materiali pregiati. I gradini delle rampe della scala sono in granito rosso lucidato a piombo, la ringhiera in ferro lavorato, con ricercato decoro, il controsoffitto ed una idonea illuminazione ne completano esteticamente l'aspetto.

L'appartamento al piano primo è in ottimo stato di conservazione ed è abitato dal Signor [REDACTED] con la famiglia. Si compone di un ingresso, corridoio, salone, due camere da letto, camerino, servizio igienico.

Le rifiniture sono di lusso, gli ambienti, ben divisi e illuminati da grandi aperture



€ 2,58



€ 2,58



€ 2,58



€ 2,58

Handwritten signature or mark.

che si affacciano su un balcone che gira per tutto il perimetro del piano, sono pavimentati con grandi mattoni bianchi quadrati.

L'ultimo piano mansardato è illuminato da grandi finestre realizzate in legno che prospettano in una terrazza. È formato da un ingresso, saloncino, servizio igienico, cucina e ripostiglio.

L'edificio costruito con una struttura portante in cemento armato ha la copertura realizzata con spioventi a padiglione e rivestiti con un manto di tegole.

• **2) Palazzina sita a Partinico fra la Via Zangara n.40 e la Via Lamia n.33** Al Signor [REDACTED] appartiene la nuda proprietà della quota indivisa pari ad un mezzo. Detto immobile figura in catasto al foglio 500 particella 3712 e 7570.

Al Signor [REDACTED] è pervenuta per successione del padre [REDACTED] deceduto [REDACTED] giusto testamento pubblicato con Verbale per Notaio V. Marino in data 04 maggio 1992, trascritto l'11 maggio 1992 al nn.21912/15259.

consistenza dei rilievi compiuti :

La palazzina si trova nel centro Urbano del Comune in vicinanza della Piazza Verdi, di Via Principe Umberto, del Corso dei Mille, della Via Kennedy, della Via Podere Reale, ecc. ed è ben servita da attrezzature, servizi e strutture pubbliche (scuole, ospedale) negozi e mercatini.

La palazzina costituita da un volume il cui sviluppo in altezza consiste in due livelli sopra terra (mediamente sette metri), fa parte dell'isolato, formato da una cortina muraria di più unità abitative, confinante fra le Vie Zangara, Via Lamia, Via Scupara e la Via P.pe Umberto; costruita su un lotto che occupa una superficie di mq.83,50 circa. La dimensione della cellula, costituita da un rettangolo allungato, condiziona la distribuzione interna dell'abitazione che si ripete pressoché inalterata al livello superiore. Prospetta, su due fronti di mq.6.70 circa, nella Via Zangara e nella Via

[Handwritten signature]

Lamia. Due porte in legno danno l'accesso dalla Via Lamia, l'una, a due battenti in legno con persiane e scuretti è un'ampia porta-finestra, che illumina l'ambiente principale, che affaccia sul fronte strada. La seconda porta, ad unico battente, immette in un piccolo ambiente ricavato dall'arretramento della prima ripida rampa che raggiunge il primo piano abitativo. L'ingresso principale avviene da una porta finestra, anch'essa a due battenti in legno, posta nel prospetto sulla Via Zangara al numero civico 40, anch'essa illumina direttamente l'ambiente principale che affaccia sul fronte strada che la ospita.

I prospetti sulle due strade presentano aperture incolonnate nei due livelli. L'apertura balconata è in posizione centrale, mentre la piccola apertura quadrata laterale è in asse con la porta di accesso al livello terreno di Via Lamia.

Costruito nei primi anni del 1900, con una struttura muraria di elevazione di spessore cm.55 al piano terra con una rastremazione a cm.45 al piano superiore, e con una struttura orizzontale costituita da un impalcato ligneo di solai, con travi che si appoggiano sulle pareti trasversali della cellula muraria con sottostanti controsoffitto, con geometria a volta sull'intradosso del primo livello. La volta del secondo livello appare costituita da una struttura lignea portante, vista dall'estradosso a livello del sottotetto, rifinito con una colata di conglomerato cementizio e non con latte di calce d'uso comune al controsoffitto incamucciato. Il valore di tale elemento costruttivo, oltre alla qualificazione dell'ambiente che ricopre, dipende dalla capacità di migliorare la climatizzazione degli ambienti interni alla casa, realizzando una intercapedine aerea che isola il tetto dai sottostanti vani abitati. La copertura è a doppia falda, realizzata con una orditura semplice di travi, tessute in direzione parallela alla facciata e chiuse con un sottomanto di tavolato, con la trave di colmo posizionata in corrispondenza del muro centrale di cm. 30, sovrelevato di mt.2,50 di divisione degli ambienti, ricoperta con un manto di tegole appoggiate sul sottomanto.

forde

La suddetta copertura a falde, per mancanza di manutenzione, versa in uno stato di conservazione carente, causato da infiltrazioni di acqua meteorica che, a lungo andare, può procurare la marcescenza dei materiali fino al crollo, considerato che l'umidità, infiltratasi nella sottostante volta del primo piano e nel muro portante, si è manifestata con efflorescenze, caduta dell'intonaco e grandi macchie, accompagnate da piccole lesioni passanti dalla volta alla parete. (Vedasi documentazione fotografica)

Le pareti interne ed esterne sono intonacate, gli infissi interni ed esterni sono in legno. I pavimenti sono: di cm. 20x20 a disegni in cemento e scaglie in marmo e da cm. 30x30 in cemento con grosse scaglie in marmo. La divisione degli ambienti è realizzata con tramezzi strutturalmente indipendenti dalla muratura portante e racchiudono vani di servizio più piccoli: servizi igienici, cucina, camerino e una scala ad una singola rampa, che dal piano terra conduce al primo piano e da una seconda rampa, che dal primo piano conduce al livello del sottotetto.

L'edificio è abbandonato non risulta abitato, ma ancora ammobiliato con pezzi non di fattura recente.

• 3) terreno sito in territorio di Partinico San Giuseppe Jato contrada Giambascelo o Coda di Volpe distinto al N.C.T. dell'Ufficio Tecnico erariale di Palermo al foglio di mappa n.9 del Comune censuario di San Giuseppe Jato, alla partita 2032 particelle nn.28-29-391-392-395-396. E' in testa a [REDACTED]

[REDACTED] per la nuda proprietà indivisa, pari ad un mezzo dell'appezzamento intero. Il terreno si estende nell'intero are 75,44 così suddiviso: particella n.28 are 11,38; particella n. 29 are 10,65; particella n. 391 are 4,10; particella n.392 are 6,95; particella n. 395 are 30,36; particella n.396 are 12,00.

Il terreno è da identificare, per quanto attiene la situazione urbanistica, come terreno agricolo con indice di fabbricabilità di 0,03 mc./mq., precisando che è un terreno iriguo e che sorge nelle vicinanze della diga Poma ex diga Jato.

Il fondo é facilmente accessibile, con qualsiasi mezzo, lungo un fronte da una strada vicinale carrabile.

Per una formulazione del giudizio estimativo bisogna tenere presente le circostanze notevoli che pone l'immobile, oggetto della stima, ad un livello un po' superiore a quello generale della zona. Queste circostanze sono: la vicinanza alla strada comunale, che conduce direttamente al fondo, la dotazione di acqua e quindi la particolare produttività del terreno, se coltivato, la fertilità della terra agricola, la vicinanza al centro abitato, la morfologia del fondo, che rappresenta uno dei fattori di maggiore importanza nella valutazione degli stessi che, in quanto pianeggianti, consentono l'uso di mezzi meccanici, in epoca in cui l'incidenza del costo della mano d'opera rappresenta una delle voci più consistenti del conto economico aziendale. I terreni pianeggianti, infatti, hanno un valore sino a quattro volte superiore a quelli scoscesi.

La possibilità, inoltre, di irrigare i fondi, consente di aumentare notevolmente la produzione, accrescendone conseguentemente il valore sino a tre volte rispetto ad un terreno simile, ma non irriguo.

Criteri generali di stima dei fabbricati:

Per la determinazione del probabile valore di mercato dei manufatti edilizi sopra descritti, adotto la stima sintetica comparativa, assumendo come parametri tecnici il metro quadrato e il metro cubo vuoto per pieno, parametri usati nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quelli qui oggetto di stima. Pertanto, nella valutazione di ciascun immobile, in analogia ai prezzi di mercato correnti nello stesso quartiere si é tenuto conto per ciascuno dei due edifici, delle condizioni di stabilità, di manutenzione, dello stato di conservazione, del grado di finiture, delle caratteristiche della loro posizione e ubicazione, in relazione alla vicinanza alle arterie stradali di comunicazione e alle attrezzature e servizi pubblici.

Criteri generali di stima del terreno :

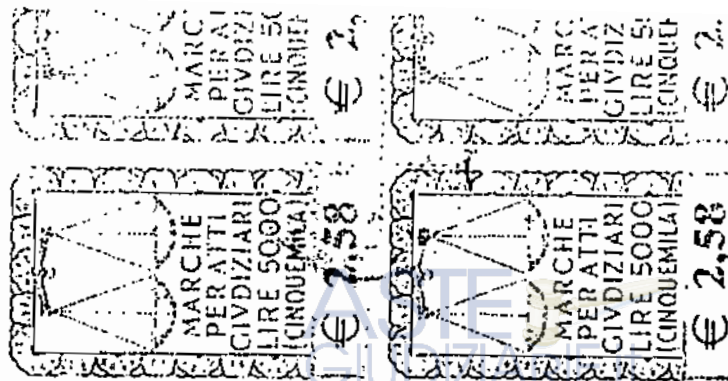
ritengo opportuno adottare la stima sintetica, in considerazione del fatto che la stima analitica, che tiene conto della produttività dei terreni, richiederebbe l'analisi di situazioni complesse, in ogni caso connesse con la gestione dei fondi agricoli.

La valutazione, pertanto, ritengo effettuarla in base al criterio del valore di mercato, costituendo a tal proposito, un utile ed inderogabile riferimento, i valori medi stabiliti dalle Commissioni Provinciali per la determinazione della indennità di esproprio, nonostante tali valori risultino, in genere, inferiori ai reali valori di mercato e tenendo in debita considerazione che i prezzi di mercato dei terreni agricoli variano con notevoli oscillazioni, sia in funzione del tipo di coltura, sia in funzione di situazioni locali, prescindendo da una precisa catalogazione.

Da informazioni inoltre assunte, numerose e varie, da agricoltori, da tecnici e da notai, risulta che i prezzi delle terre oscillano, nel luogo da un minimo di ventimilalire ad un massimo di trentamilalire e più a metro quadrato, in considerazione del fatto che il terreno suddetto è in vicinanza del lago, in una zona irrigua ed intensamente verde per le colture che lo circondano.

E' inoltre da tenere presente che nelle zone considerate vi è una domanda piuttosto forte di fondi rustici che, in parte consistente, è alimentata da piccoli e medi risparmiatori, che intendono investire il capitale accumulato in territori a prevalente vocazione turistica e specialmente laddove gli strumenti urbanistici hanno determinato il recupero degli immobili abusivi e dei territori cui non spetta, per posizione, per tranquillità, per vicinanza alle vie di comunicazione ed ai centri abitati, la destinazione agricola, fino ad oggi assegnata.

In base alla superficie del fondo, il calcolo della volumetria e della superficie realizzabile sarà: $\text{mq. } 7,544 \times 0,03 = \text{mc. } 226,32$; $\text{mc. } 226,32/3,00 = \text{mq. } 75,44$.



conteggio estimativo dei due edifici:

Per quanto riguarda le quantità metriche dei due edifici, oggetto del seguente conteggio e sopra elencate, si fa riferimento ai disegni allegati in scala 1:100, redatti a seguito del dettagliato rilievo effettuato durante il sopralluogo.

Dalle brevi note su esposte si dovrà desumere che che questi due diversi parametri e diversi calcoli e metodi di misurazione della stessa unità immobiliare serviranno ai due criteri di valutazione, che di seguito verranno esposti.

I risultati delle stime ottenute di ciascun immobile verranno mediati per ottenere una maggiore approssimazione.

Stima in base al metro quadrato di superficie utile:

edificio a Partinico Via Bizet

E' stata determinata la superficie utile, ovvero di calpestio al netto degli spessori dei muri, pilastri e tramezzi degli ambienti principali. La superficie utile non abitabile, è stata trasformata, con un relativo coefficiente di ragguaglio in superficie utile, equivalente al valore dell'abitazione, ridotto nelle misure riportate sotto.

Il costo considerato in questa stima a metro quadrato di superficie utile, sarà basato sul probabile valore di ricostruzione a nuovo di fabbricati per civile abitazione, con una struttura in c.a., ridotto della relativa quota di vetustà, corrispondente all'età della costruzione (19), dello stato di conservazione e di manutenzione (e cioè in base al cosiddetto costo a nuovo deprezzato).

Tale costo terrà conto inoltre delle spese generali e dell'utile del costruttore, delle spese di progettazione e di direzione dei lavori, di imposte e di tasse e del valore del terreno. Detrazione per vetustà del 4%. Riduzione del 25% della superficie del terrazzo e dei balconi (superficie non abitabile).

Pertanto in analogia ai prezzi di mercato correnti per i nuovi fabbricati, simili a quello qui oggetto di stima, applico all'immobile di che trattasi il valore di L. 1.400.000/mq.

detratto il 4% = L. 1.344.000

$L. 1.344.000 \times mq. 434,666 = L. 584.191.104$

Stima in base al metro quadrato di superficie utile:

edificio sito a Partinico Via Zangara n.40

E' stata determinata la superficie utile, ovvero di calpestio al netto degli spessori dei muri portanti e dei tramezzi divisorii degli ambienti. Alla superficie dei due balconi, con un relativo coefficiente di riduzione, è stato attribuito il valore di mercato corrente al mq. per la abitazioni.

Il costo, considerato in questa stima a metro quadrato di superficie utile, sarà basato sul probabile valore di ricostruzione a nuovo di fabbricati per civile abitazione, con una struttura in muratura, ridotto della relativa quota di vetustà, corrispondente all'età della costruzione (95), dello stato di conservazione e di carente manutenzione (e cioè in base al cosiddetto costo a nuovo deprezzato).

Tale costo terrà conto inoltre delle spese generali e dell'utile del costruttore, delle spese di progettazione e di direzione dei lavori, di imposte e di tasse e del valore del terreno.

La detrazione operata per la vetustà è del 25%

La riduzione operata per la superficie del terrazzo e dei balconi (superficie non abitabile) è del 25%.

Pertanto in analogia ai prezzi di mercato correnti per i nuovi fabbricati, simili a quello qui oggetto di stima, applico all'immobile di che trattasi il valore di L. 1.450.000/mq

detratto il 25% = L. 1.087.500

$L. 1.087.500 \times mq. 133,6 = L. 145.290.000$

stima in base al metro cubo vuoto per pieno

edificio a Partinico Via Bizet:

[Handwritten signature]

E' stata calcolata la consistenza effettiva in metri cubi, comprendendovi in altezza lo spessore dei solai di calpestio e della copertura, e nella superficie di base inglobando quella occupata dai muri perimetrali, pilastri e tramezzi divisorii

Il valore considerato al mc. vuoto per pieno è di L.330.000 detratto il 4% per vetustà sarà di L.316.800

$$\text{mc. } 1.461,4 \times \text{L. } 316.800 = \text{L. } 462.971.520$$

Balconi e terrazzi: mq. 39,61 + 39,60 detratto il 25% = mq. 59,41

$$\text{L. } 462.971.520 / \text{mq. } 453,14 = \text{L. } 1.021.696$$

$$\text{L. } 1.021.696 \times \text{mq. } 59,41 = \text{L. } 60.698.959$$

Totale L. 523.670.479

Stima in base al metro cubo vuoto per pieno

edificio sito a Partinico Via Zangara n.40:

E' stata calcolata la consistenza effettiva in metri cubi, comprendendovi lo spessore dei solai e dei muri portanti sia perimetrali che divisorii e dei tramezzi, moltiplicando l'area di base, occupata dall'edificio, per la relativa altezza. Il valore a nuovo considerato al mc., vuoto per pieno, è di L. 345.000 e, detratto il 25% per vetustà sarà di L.258.750.

$$\text{mc. } 594,51 \times \text{L. } 258.750 = \text{L. } 153.829.462$$

Balconi: mq. 6,11 detratto il 25% = mq.4,58

$$\text{L. } 153.829.462 / \text{mq. } 169,86 = \text{L. } 905.625$$

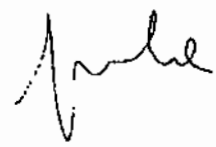
$$\text{L. } 905.625 \times \text{mq. } 4,58 = \text{L. } 4.147.762$$

Totale = L. 153.829.462 + L.4.147.762 = L.157.977.224

Stima in base al metro quadrato del terreno:

terreno sito in territorio di San Giuseppe Jato contrada Giambascio;

In considerazione di quanto esposto in precedenza, assumendo come valore unitario



del terreno il mq., attribuisco come base del mio giudizio estimativo il valore di
L.15.000 il mq.

In considerazione dell'estensione il valore complessivo sarà:

mq. 7.544 x L.15.000 = L.113.160.000

RISPOSTA AI QUESITI POSTI DALL'AUTORITA' GIUDIZIARIA

In risposta al quesito postomi, a completa evasione dell'incarico ricevuto, ritengo di
potere quantificare il valore degli immobili oggetto della presente stima in:

- 1) L. 553.930.791
- 2) L. 75.816.806 già ridotto al 50 %
- 3) L. 56.580.000 già ridotto al 50 %

L. 686.327.597 importo complessivo disponibile

1) Fabbricato sito in Partinico Via G. Bizet, di cui il Signor [REDACTED] è proprietario al
100%:

Valore dell'immobile, stimato a mq.: L. 584.191.104

Valore dell'immobile, stimato a metro cubo v.p.p.: L. 523.670.479

Valore dell'immobile stimato = L. 553.930.791

2) Palazzina sita a Partinico nella Via Zangara, di cui il Signor [REDACTED] è
proprietario al 50%:

Valore dell'immobile, stimato al mq.: L. 145.290.000

Valore dell'immobile, stimato a metro cubo v.p.p.: L. 157.977.224

Valore dell'immobile stimato: = L. 151.633.612

3) Terreno sito in territorio di San Giuseppe Jato contrada Giambascio, di cui il
Signor [REDACTED] è proprietario al 50%:

Valore dell'immobile stimato: L. 113.160.000

La presente relazione é composta di pagine 16 dattiloscritte e dai seguenti allegati:

- 1) - Verbali di sopralluogo n.2;
- 2) - Rilievo fotografico e restituzione grafica in pianta scala 1:100;
- 3) - Rilievo fotografico e restituzione grafica in pianta scala 1:100 dell' edificio di Via Zangara a Partinico;
- 4 - Copia dello stralcio catastale del terreno sito in territorio di San Giuseppe Jato, contrada Giambascio o Coda di Volpe;
- 5) - copia sanatoria edilizia presentata al Comune di Partinico dell' edificio di Via Bizet;
- 6) - Competenze tecniche.

Villagrazia di Carini li 28.02.2001

Il Consulente Tecnico
Architetto Giovanna Mazzola

G. Mazzola

