

ARCHITETTO
STEFANO TAGLIAVIA
PIAZZA CASTELNUOVO N. 12
PALERMO
C. F. TGL SFN 52R19 G273I
PARTITA I. V. A. 00591950829

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA RELATIVA ALLA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA: ISTITUTO
MOBILIARE ITALIANO CONTRO [REDACTED]

AL SIG. GIUDICE DELEGATO DELLA SEZIONE FALLIMENTARE
DEL TRIBUNALE DI PALERMO DOTT.SSA SUSANNA TERNI.

Il sottoscritto Arch. Stefano Tagliavia, nominato C.T.U. nell'Udienza del
28.10.1993, con la presente relazione tecnica adempie all'incarico conferito e cioè
quello di stimare alla data odierna il valore degli immobili facenti parte
dell'espropriazione immobiliare di cui in epigrafe.

PREMESSA

Nell'Udienza del 28.10.1993 il Sig. Giudice Delegato Dott. Edoardo
Corsini conferiva al sottoscritto l'incarico di stimare il valore degli immobili
facenti parte dell'espropriazione immobiliare promossa da I.M.I. contro [REDACTED]

Al fine di dar corso al mandato, in data 01.12.1993 il sottoscritto inviava
una lettera a.r. alla [REDACTED] con sede in Via Orsa Maggiore
n. 78 fissando la data di inizio delle operazioni per il giorno 13.12.1993 alle ore
10.30 sui luoghi.

Il giorno e l'ora stabiliti, il sottoscritto con l'avv. [REDACTED]
dello studio [REDACTED] si recava sui luoghi ed avendo constatato l'assenza del Sig.
[REDACTED], rinviava le operazioni di sopralluogo.

In data 15.12.1993 si inviava un telegramma alla Società [REDACTED]
comunicando che le operazioni di consulenza avrebbero avuto inizio il giorno
21.12.1993 alle ore 12.00 sempre sui luoghi.

Il giorno e l'ora stabiliti il sottoscritto con l'avv. [REDACTED] si



Deposito in Camera di Commercio
L. 2 MAR 1998
di Camera di Commercio



recava nuovamente sui luoghi ma ancora una volta non poteva dar corso al sopralluogo per l'assenza del Sig. [REDACTED] e della documentazione richiesta.

In data 26.01.1994 il sottoscritto inviava una seconda lettera a.r. alla Società [REDACTED] con la quale, informava di aver acquisito le planimetrie catastali dell'immobile e comunicava che il sopralluogo sarebbe avvenuto il giorno 08.02.1994 alle ore 10.00, avvisando inoltre che qualora non fosse stato consentito l'accesso sui luoghi, avrebbe fatto richiesta al Sig. Giudice Delegato per essere assistito dalla forza pubblica.

Come si evince dal verbale allegato, il giorno e l'ora stabiliti si poteva finalmente procedere al sopralluogo eseguendo un'attenta ed accurata ispezione dei singoli manufatti per accertarne le caratteristiche costruttive, la consistenza, la destinazione d'uso e lo stato di manutenzione.

Al fine di acquisire la documentazione tecnica relativa al complesso industriale, che era già stata chiesta al Sig. [REDACTED] ma che quest'ultimo non aveva prodotto in quanto non in suo possesso, in data 08.02.1994 il sottoscritto si recava al Comune di Ciminna presentando un'istanza (prot. n. 908) affinché venissero comunicati i seguenti dati:

- 1) Il numero e la data di rilascio della concessione edilizia con la quale erano state realizzate le opere;
- 2) I numeri e le date di rilascio delle eventuali concessioni di variante;
- 3) Il numero di protocollo e la data di rilascio del certificato di agibilità.

Dopo circa un mese dal sopralluogo, l'avv. [REDACTED] legale del creditore precedente, comunicava telefonicamente al sottoscritto che il Sig. [REDACTED] aveva fatto delle proposte transattive e pertanto invitava a sospendere le operazioni di consulenza riservandosi di comunicare l'esito delle trattative che



qualora non fossero andate a buon fine avrebbero necessariamente comportato il proseguimento della consulenza.

Nel novembre del 1995, l'avv. [REDACTED] contattava telefonicamente il sottoscritto comunicando che l'accordo non era stato raggiunto e che pertanto si rendeva necessario proseguire la consulenza tecnica.

Preso atto di tale comunicazione, non avendo nel frattempo avuto dal Comune di Ciminna alcun riscontro all'istanza presentata, il sottoscritto in data 30.11.1995 inviava una lettera a.r. al predetto Comune e per conoscenza allo stesso avvocato [REDACTED] con la quale chiedeva di rilasciare con la massima urgenza quanto già richiesto con l'istanza n. 908 del 16.02.1994.

In data 26.02.1996 il Comune di Ciminna rilasciava la documentazione richiesta e cioè la copia della concessione edilizia n. 28 del 04.05.1979 e la copia del permesso di abitabilità ed uso rilasciato in data 14.02.1986.

ASPETTO ECONOMICO

Poiché il fine del presente giudizio di stima è quello di determinare il giusto valore, 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 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 allorché l'immobile verrà posto 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

1) **Complesso industriale sito a Ciminna località C.da Porrazzi con accesso dalla strada S.V. Palermo-Agrigento.**

Il predetto complesso risulta costituito da:

- 1) Palazzina uffici ed abitazione custode.
- 2) Corpo basso destinato a servizi e locali tecnici.
- 3) Capannone.
- 4) Piazzale.

TITOLI DI PROPRIETA'

Il terreno su cui insiste il complesso industriale, esteso mq 8.114,00 circa è pervenuto alla Società [redacted] in virtù dei seguenti titoli:

1) Atto di compravendita stipulato in data 30.05.1977 in Notaio Chiazzese, registrato in data 16.06.1977 con il quale la predetta Società ha acquistato le particelle nn. 97-98 del foglio di mappa n. 20 del Comune di Ciminna da potere del Sig. [redacted]

2) Atto di compravendita stipulato in data 30.05.1977 in Notaio Chiazzese, registrato in data 20.06.1977 con il quale la predetta Società ha acquistato le particelle nn. 99-288 del foglio di mappa n. 20 del Comune di Ciminna da potere dei Sig.ri [redacted]

3) Atto di compravendita stipulato in data 12.09.1977 in Notaio Cascio, registrato in data 23.09.1977 con il quale la predetta Società ha acquistato le particelle nn. 104-289 del foglio di mappa n. 20 del Comune di Ciminna da potere del Sig. [redacted]

4) Con atto del 17.03.1983 stipulato in Notaio Iaccarino la [redacted] si è trasformata in [redacted]



Per effetto dei frazionamenti n. 8/77 del 19.04.1977 e n. 19/85 del 05.11.1985, relativi, alle particelle in maggiore estensione, il lotto nella sua consistenza risulta così individuato:

| | |
|---------------------------|--------------------------|
| Particella n. 104 | mq 1.290,00 circa |
| Particella n. 289 | mq 1.130,00 circa |
| Particella n. 288 | mq 1.830,00 circa |
| Particella n. 459 ex 99/c | mq 2.123,00 circa |
| Particella n. 97 ex 97/a | mq 953,00 circa |
| Particella n. 98 ex 98/a | mq 788,00 circa |
| Totale | mq 8.114,00 circa |

SITUAZIONE URBANISTICA AMMINISTRATIVA

Il complesso industriale, oggetto del presente giudizio di stima è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 28 rilasciata al Sig. [REDACTED] dal Comune di Ciminna in data 04.05.1979.

L'intero complesso è stato dichiarato abitabile ed agibile con permesso di abitabilità ed uso prot. n. 678 del 14.02.1986 rilasciato dal Comune di Ciminna.

Nel corso del sopralluogo si è avuta la possibilità di accertare che rispetto al progetto approvato ed autorizzato esistono alcune difformità le cui caratteristiche saranno indicate nel corso della descrizione degli immobili.

In conseguenza di quanto verificato ne consegue che per tutte le parti difformi, consistenti fra l'altro in aumento di cubatura, occorre richiedere la concessione in sanatoria.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Prima di procedere alla descrizione delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, si riportano di seguito quelle relative alla zona in cui si



trova.

L'area in cui insiste il complesso industriale è ubicata nella zona denominata "pianotta di Vicari", in prossimità della strada S.V. Palermo-Agrigento e dista pochi chilometri dallo svincolo che consente di raggiungere il centro abitato dell'omonimo Comune.

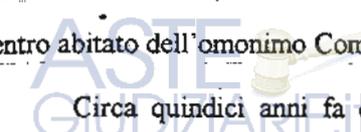
Circa quindici anni fa questa zona è stata oggetto di alcuni interventi edificatori che hanno comportato la realizzazione di stabilimenti industriali destinati a vari tipi di produzione.

Per quel che riguarda le caratteristiche intrinseche nel corso del sopralluogo si è riscontrato quanto segue: si tratta di uno stabilimento industriale che doveva essere destinato alla produzione di tralici metallici per l'edilizia civile ed industriale ferro laminato e raddrizzato di vari diametri, costituito da un grande capannone e da due corpi di fabbrica realizzati in aderenza ad uno dei due lati di dimensioni maggiori del predetto capannone e più precisamente a quello prospiciente il cancello di ingresso. Il corpo di fabbrica costituito da due elevazioni è destinato ad uffici ed alloggio custode, mentre quello composto da una elevazione è adibito invece a servizi e locali tecnici.

L'accesso al complesso industriale avviene da un grande cancello in ferro scorrevole del tipo automatico prospiciente la strada Palermo-Agrigento che immette in un ampio piazzale asfaltato ed illuminato con lampade a vapori di mercurio collocate sui prospetti dei corpi di fabbrica.

1) Palazzina uffici ed abitazione custode:

Si tratta di un corpo di fabbrica costituito da piano rialzato e primo piano, presenta una configurazione planimetrica rettangolare ed essendo realizzato in aderenza ad uno dei due lati più lunghi del capannone, ha soltanto tre prospetti sul



piazzale.

Il predetto corpo che ha il piano rialzato destinato ad uffici ed il primo piano ad abitazione, è realizzato con struttura portante in c.a.; copertura piana non praticabile e prospetti definiti con intonaco plastico. Sul prospetto antistante il piazzale di ingresso, vi è un porticato con copertura ad unica falda corredata di tegole e pilastri rivestiti in pietra.

Piano rialzato: vi si accede sia dal porticato che dal prospetto laterale; ha il piano di calpestio a circa 30,00 cm rispetto a quello di campagna e come già precedentemente detto è destinato ad uffici anche se l'esistenza di un vano cucina fa ritenere che possa essere utilizzato anche come abitazione. I pavimenti sono realizzati con marmo botticino delle dimensioni di cm 20x40; pareti e soffitti definiti a ducotone; zocchetto in marmo; infissi interni in legno essenza di noce mentre quelli esterni in alluminio preverniciato corredata di persiane dello stesso materiale; impianto idrico ed elettrico sotto traccia così come l'impianto di riscaldamento alimentato a gasolio. Il w.c.d. ha la pavimentazione realizzata con piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm 20x10 il cui uso è riproposto per il rivestimento delle pareti fino al soffitto. La cucina ha la pavimentazione realizzata con mattoni di cotto delle dimensioni di cm 35x35 e le pareti definite ad alfatone; i piani di lavoro sono realizzati in muratura e rivestiti con piastrelle delle dimensioni di cm 13x13; lo zocchetto in cotto.

Rispetto al progetto approvato in data 12.06.1978 si sono verificate le seguenti difformità:

- 1) Realizzazione del vano cucina compagnando la terrazza coperta che costituiva l'ingresso principale.
- 2) Costruzione del locale laterale avente attualmente la funzione di ingresso.



Primo piano: è destinato ad abitazione e vi si accede da un corpo scala che lo collega internamente al piano rialzato. Il pavimento è realizzato in marmo delle dimensioni di cm 30x20; pareti e soffitti definiti a ducotone; zocchetto in marmo; impianto idrico ed elettrico sotto traccia così come quello di riscaldamento; infissi interni in legno essenza di noce mentre quelli esterni in alluminio preverniciato corredati di persiana dello stesso materiale. Il w.c.d. ha la pavimentazione realizzata con piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm 30x13 il cui uso è riproposto per il rivestimento delle pareti fino al soffitto. Il w.c.b. ha la pavimentazione realizzata con piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm 20x25 il cui uso è riproposto per il rivestimento delle pareti fino al soffitto. La cucina ha il pavimento realizzato in marmo delle dimensioni di cm 15x30 e le pareti rivestite con piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm 30x30 riportate fino al soffitto.

Il corpo scala ha le pareti ed il soffitto definiti a ducotone e le due rampe ed il ballatoio intermedio rivestiti con marmo tipo botticino.

Rispetto al progetto approvato in data 12.06.1978 si sono verificate le seguenti difformità:

- 1) Tompagnamento del terrazzino sovrastante alla cucina di piano rialzato e conseguente realizzazione di un altro vano.
- 2) Realizzazione dell'attuale w.c.b. diminuendo la superficie utile dell'ultimo vano.
- 3) Aumento della superficie del vano cucina non realizzando un w.c.

In definitiva il corpo di fabbrica che risulta costituito al piano rialzato da: ingresso, quattro vani, cucina, w.c.d., corridoio, vano scala e porticato ed esteso complessivamente mq 217,08 circa di superficie coperta e mq 30,00 circa di porticato ed al primo piano da: quattro vani, cucina, w.c.b., w.c.d., ripostiglio,



corridoio, vano scala, esteso complessivamente mq 209,48 circa di superficie coperta si presenta in buone condizioni e non necessita di interventi di ordinaria o straordinaria manutenzione.

La superficie complessiva del corpo di fabbrica su tutte e due le elevazioni risulta di mq 426,56 circa di superficie coperta e mq 30,00 circa di porticato.

2) Corpo basso destinato a servizi e locali tecnici.

Si tratta di un piccolo corpo di fabbrica con configurazione planimetrica rettangolare realizzato in aderenza al capannone su uno dei due lati più lunghi ed in modo particolare sul prospetto più vicino al cancello di ingresso. La struttura portante è in c.a.; la copertura piana ed i prospetti sono definiti con intonaco plastico. Anche in questo caso, così come per il corpo di fabbrica descritto al punto precedente, essendo stato realizzato in aderenza al capannone, ha soltanto tre prospetti antistanti il piazzale.

Nel corso del sopralluogo si è accertato che attualmente il corpo risulta planimetricamente distribuito in tre zone: la prima destinata a spogliatoio; la seconda ad officina e la terza a sala motori.

Rispetto al progetto approvato in data 12.06.1978 si è verificato che in prosecuzione del predetto corpo di fabbrica, in prossimità di quello descritto al punto precedente, è stato realizzato un altro ambiente destinato a locale autoclave, anch'esso di pianta rettangolare con copertura piana ed intonaco esterno del tipo plastico.

Spogliatoio: vi si accede dall'interno del capannone e risulta costituito da un unico grande ambiente in cui sono ricavati anche i locali w.c. e le docce; la pavimentazione è realizzata con piastrelle di gres delle dimensioni di cm 7,5x15; zocchetto in marmo; pareti e soffitti definiti a ducotone; impianto idrico ed



ASTE GIUDIZIARIE.it

elettrico sotto traccia così come l'impianto di riscaldamento; infissi interni in legno smaltato mentre quelli esterni in alluminio anodizzato con avvolgibili in plastica del tipo semipesante.

La zona destinata a w.c. e docce ha la pavimentazione realizzata in piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm 10x20 il cui uso è riproposto per il rivestimento delle pareti fino ad un'altezza di cm 220 circa.

Officina: si tratta di un unico vano a cui si accede internamente dal capannone; il pavimento è realizzato con piastrelle di gres delle dimensioni di cm 7,5x15; zocchetto in marmo; pareti e soffitti definiti a ducotone; impianto elettrico sotto traccia; infissi interni in legno smaltato, mentre quelli esterni in alluminio anodizzato con avvolgibili in plastica.

Sala motori: vi si accede dall'interno del capannone e risulta costituita da un unico grande vano; il pavimento è realizzato con piastrelle di gres delle dimensioni di cm 7,5x15; zocchetto in marmo; pareti e soffitti lasciati a tonachina; impianto elettrico sotto traccia; infissi interni in legno smaltato, mentre quelli esterni in alluminio anodizzato con avvolgibili in plastica.

Locale autoclave: vi si accede esclusivamente dall'esterno; il pavimento è realizzato in battuto di cemento; pareti e soffitti definiti a tonachina; infissi esterni in alluminio anodizzato con avvolgibili in plastica del tipo semipesante.

Tenuto conto di quanto accertato si può affermare che il corpo basso costituito dagli ambienti precedentemente descritti e che ha una superficie coperta complessiva di mq 145,00 circa si trova in buone condizioni e non necessita di interventi di ordinaria o straordinaria manutenzione.

Capannone:

Si tratta di un grande capannone con configurazione planimetrica



rettangolare, costituito da due campate, copertura piana, realizzato con struttura portante in c.a. precompresso eOMPAGNAMENTO con pannelli modulari anch'essi dello stesso materiale. Il pavimento è realizzato con battuto di cemento; impianto elettrico esterno; infissi in ferro smaltato. L'accesso al capannone avviene da tre grandi portoni in ferro dei quali due ubicati su uno dei prospetti di dimensioni inferiori e più precisamente quello prospiciente la zona di ingresso al piazzale, il terzo su uno dei due prospetti di dimensioni maggiori e più precisamente in quello in cui vi sono i corpi di fabbrica destinati ad uffici, abitazione, servizi e locali tecnici.

Ciascuno dei tre portoni risulta costituito da due ante in ferro scorrevoli alte circa ml 5,00 che consentono l'accesso di automezzi anche di grosse dimensioni.

Tenuto conto di quanto accertato si può affermare che il capannone le cui dimensioni sono di circa ml 30x80 con una superficie coperta pari a circa mq 2.400,00 ed altezza utile di circa ml 8,00 si presenta in buone condizioni.

Piazzale:

Si tratta di ampi spazi liberi circostanti ed antistanti i corpi di fabbrica ed il capannone ed a cui si accede da un grande cancello automatico scorrevole in ferro prospiciente la S.V. Palermo-Agrigento.

La pavimentazione è realizzata in asfalto; l'illuminazione è assicurata da lampade al mercurio collocate su pali o su bracci ancorati alle pareti esterne dei corpi di fabbrica.

Le dimensioni e le caratteristiche del piazzale sono tali da consentire un'ampia possibilità di movimento di mezzi di qualunque tipo che in tal modo possono con facilità raggiungere il capannone per l'approvvigionamento del



materiale o del carico dei prodotti.

La recinzione del lotto è realizzata sui lati prospicienti la S.V. Palermo-Agrigento e su quello della strada limitrofa con ringhiera in ferro collocata su un muro alto circa cm 100; sui restanti lati invece in parte in muratura a tutta altezza ed in parte con rete metallica e paletti. La superficie complessiva esterna del piazzale è di circa mq 5.322,00.

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.

Nel caso specifico, oggetto di valutazione è un complesso industriale costituito da immobili con caratteristiche costruttive diverse e destinati o alla produzione (capannone) o ad altre attività (palazzina uffici, locali tecnici) ed il cui valore complessivo sarà quello che si otterrà sommando ai valori attribuiti ai singoli corpi di fabbrica quello calcolato per la superficie esterna.

Tenuto conto delle caratteristiche e della destinazione dell'immobile oggetto di valutazione, ai fini del calcolo si ritiene opportuno adottare soltanto ed esclusivamente il metodo sintetico che consente di pervenire al giudizio di stima per comparazione con altri complessi aventi caratteristiche simili ed ubicati nella stessa zona.

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 possa realizzarsi, è necessario che si verifichino fondamentalmente tre condizioni e cioè:

- che esistano nello stessa zona, o in zone assimilabili, altri corpi di fabbrica che posseggano condizioni intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima.

Si intendono per condizioni intrinseche: la consistenza complessiva; il livello di rifiniture; lo stato di conservazione e manutenzione; i servizi igienici; l'età della costruzione; l'orientamento, la destinazione d'uso, 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 considerati simili siano noti i recenti "e normali valori di compravendita":

- che esista un parametro di confronto tra l'immobile 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 in alcuni casi potrebbe non essere ancora considerato il giusto ed equo valore dell'immobile da valutare, in quanto ad esso potrebbero essere applicate eventuali maggiorazioni o detrazioni per ricondurre lo stesso nello stato in cui in effetti si trova 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.
- 2) Economici: canone di affitto; reddito medio annuo; reddito imponibile catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



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 coperta o libera attribuendo i seguenti valori:

- 1) Palazzina uffici ed abitazione custode = £. 1.100.000 mq
- 2) Corpo basso destinato a servizi e locali tecnici = £. 700.000 mq
- 3) Capannone = £. 900.000 mq
- 4) Piazzale = £. 100.000 mq

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 ricadenti in zone limitrofe o anche più distanti ed aventi diverse destinazioni d'uso (abitazioni, uffici, attività commerciali);
- 2) contatti con agenzie immobiliari;
- 3) accertamento diretto attraverso riviste specializzate del settore analizzando gli immobili offerti sul mercato dai privati.

Si precisa infine che i predetti valori tengono in giusta considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare che negli ultimi anni, a seguito della crisi economica, ha subito una notevole flessione con conseguente riduzione della domanda nonché della particolare destinazione d'uso del complesso immobiliare a cui potrà essere interessato soltanto una fascia limitata di probabili acquirenti.



CALCOLO

1) **Complesso industriale sito a Ciminna località C.da Porrazzi con accesso dalla strada S.V. Palermo-Agrigento.**

1) **Palazzina uffici ed abitazione custode.**

| | | |
|------------------------------|------------------|-------------|
| Superficie coperta | = mq 426,56 | |
| Superficie porticato | = mq 30,00 x 1/3 | = mq 10,00 |
| Superficie commerciale | = mq 436,56 | |
| V = mq 436,56 x £. 1.100.000 | = £..... | 480.216.000 |
| IN C.T. | = £..... | 480.000.000 |

2) **Corpo basso destinato a servizi e locali tecnici.**

| | |
|--------------------------------|----------------------|
| Superficie coperta = mq 145,00 | |
| mq 145,00 x £. 700.000 | = £..... 101.500.000 |
| IN C.T. | = £..... 102.000.000 |

3) **Capannone.**

| | |
|----------------------------------|------------------------|
| Superficie coperta = mq 2.400,00 | |
| mq 2.400,00 x £. 900.000 | = £..... 2.160.000.000 |

4) **Piazzale.**

| | |
|------------------------------|----------------------|
| V = mq 5.322,00 x £. 100.000 | = £..... 532.200.000 |
| IN C.T. | = £..... 532.000.000 |

VALORE DELL'INTERO COMPLESSO INDUSTRIALE

| | |
|---------|------------------------|
| | = £..... 3.274.000.000 |
| IN C.T. | = £..... 3.300.000.000 |

In riferimento ai-criteri di stima adottati ed ai metodi seguiti, si attribuisce al complesso industriale oggetto del presente giudizio di stima, il seguente valore venale.



1) **Complesso industriale sito a Ciminna località C.da Porrizzi con accesso dalla strada S.V. Palermo-Agrigento.**

Il predetto complesso risulta costituito da: palazzina uffici ed abitazione custode composta da due elevazioni fuori terra estese complessivamente mq 426,56 circa di superficie coperta e mq 30,00 circa di porticato; corpo basso destinato a servizi e locali tecnici costituito da una elevazione fuori terra e destinato a spogliatoio con w.c., locale autoclave, locale officina, sala motori, esteso complessivamente mq 145,00 circa; un capannone esteso mq 2.400,00 circa; piazzale circostante esteso circa mq 5.322,00.

Il complesso industriale è stato denunciato al N.C.E.U. del Comune di Ciminna alla partita 2245, foglio di mappa 20, particella 97/2, 97/3.

Il terreno su cui insiste è riportato al N.C.T. del Comune di Ciminna al foglio di mappa n. 20, particelle: 97 ex 97a; 98 ex 98a; 104; 288; 289; 459 ex 99c.

Confina a N.O. con particella 96 e 103 stesso foglio; a S.O. con strada scorrimento veloce PA-AG; a N.E. con particella 106 e 105 stesso foglio; a S.E. con strada Vicinale passo di Corleone.

Per le parti realizzate in difformità al progetto approvato occorre richiedere la concessione in sanatoria.

VALORE VENALE = €.....3.300.000.000

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

Palermo, li

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. ~~Stefano~~ ~~Pagliaro~~



Verbale d'incasso di opera
L'anno mille novecento nove. giorno 14 giorno
08 del mese di Febbraio 1909 ore 20,00
nella Sala di pace n. 2 e Camera Civica
Potenza. Lungo la repubblica PA-AC. 20
presenti il d.g. [redacted], l'Avv
[redacted] e il [redacted]
C.T.H. [redacted] Teplera la [redacted]
e quest'ultimo in [redacted] A.P. 2: i
stato [redacted] e [redacted] di [redacted] [redacted]
e [redacted] nell'incasso [redacted] di
[redacted] [redacted] 23,15 e [redacted] [redacted]
[redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

