

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA GRAZIA GIUFFRIDA
RELAZIONE TECNICA RELATIVA ALLA DETERMINAZIONE
DELL'AREA DI SEDIME DELLA VILLETTA SITA IN VIA
BARCARELLO 75 A PALERMO
ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROMOSSA DA
[REDACTED]
CONTRO
[REDACTED]
R.G.E. 671/2017

La presente relazione di consulenza tecnica si suddivide nei seguenti capitoli:

Premessa ed oggetto di causa	pag.	1
Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag.	2
Quesito	pag.	3
Determinazione dei costi di demolizione delle strutture	pag.	4
Valutazione dell'area di sedime	pag.	5
Conclusioni	pag.	6
Elenco allegati	pag.	6

PREMESSA ED OGGETTO DI CAUSA

Con provvedimento del 20/04/2023 il G.E., Dott.ssa Grazia Giuffrida, incaricava il sottoscritto di redigere consulenza tecnica “...avente ad oggetto la quantificazione del valore del suolo sul quale insiste la villetta sita a Palermo in via Barcarello n. 75, iscritta al N.C.E.U. di Palermo, foglio 2, part.lla 6038, sub 1, 2, 3, e 5 e dei



relativi costi di demolizione da detrarre dal valore suolo medesimo;... ”.

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

- **Villetta sita in Palermo Via Barcarello n. 75, Piani T, 1°, terrazza di copertura e corpi accessori, iscritta al N.C.E.U., Foglio 2, particella 6038, subalterni 1, 2 , 3, 5.**

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Come concordato per le vie brevi con **[REDACTED]** Procuratore dell'Esecutata, in data 16 Giugno 2023 mi recavo in Via Barcarello 75. Sui luoghi incontravo il sig. **[REDACTED]** il quale mi accompagnava all'interno del cortile di pertinenza della villetta oggetto della presente relazione, accessibile dal cancello di via Barcarello n. 75 (coordinate GPS: N 38.208825°; E 13.282558°), percorrendo per cinquanta metri la strada interpodereale, cancello di sinistra. Si eseguiva il rilievo metrico e fotografico degli esterni della villetta (subalterni 1, 2 e 3), del magazzino identificato con il subalterno 5, dei corpi accessori e del gazebo presenti all'interno della particella 6038 del foglio di mappa n. 2 (Allegati da 1 a 4 e Allegato 5 – foto da 1 a 9). Alle ore 17,35 si terminavano le operazioni peritali (Allegato 6).

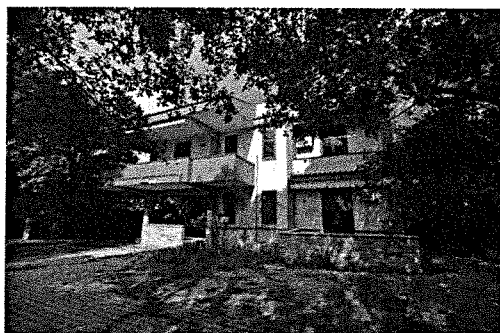


Foto 1 Esterni della villino

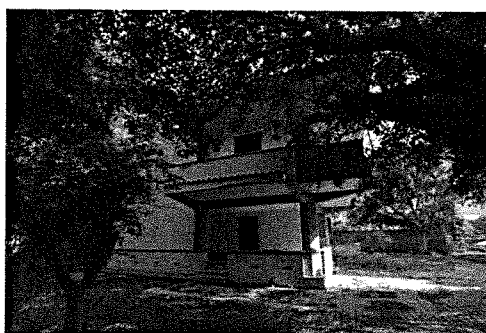


Foto 2 Esterni della villino



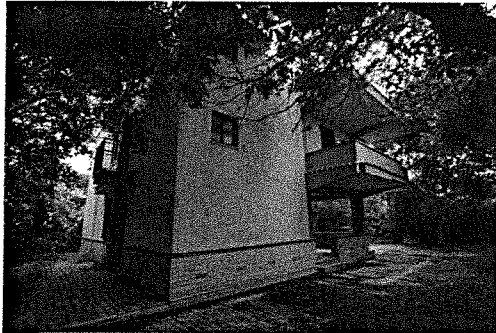


Foto 3 Esterni della villino

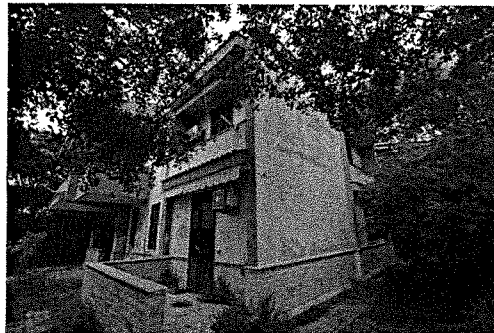


Foto 4 Esterni della villino

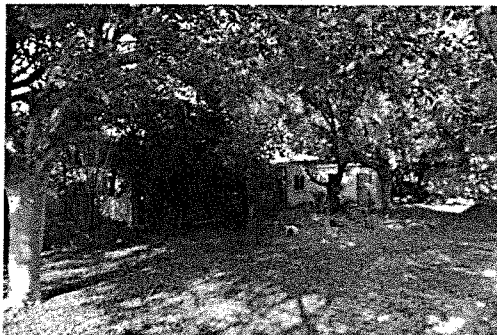


Foto 5 Giardino e magazzino sub. 5

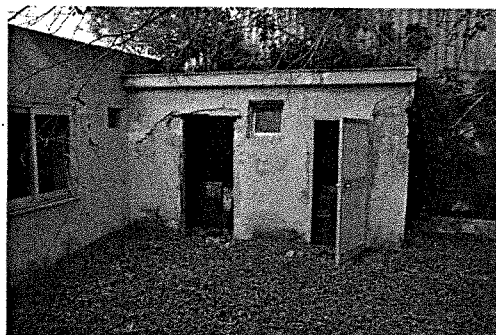


Foto 6 Magazzino sub. 5

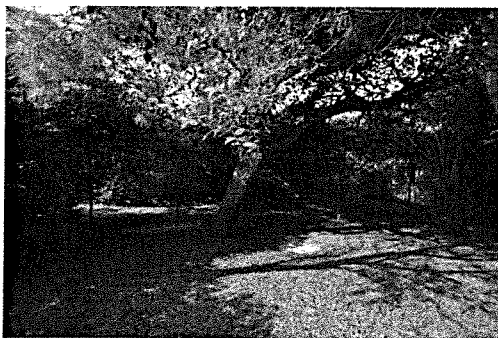


Foto 7 Giardino e pergola in ferro

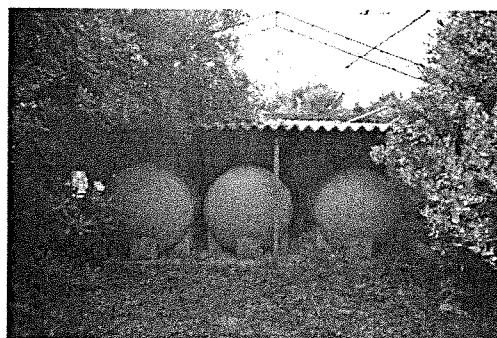


Foto 8 Tettoia in cemento amianto

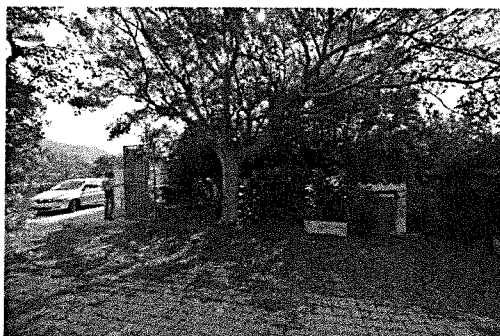


Foto 9 Ingresso al lotto e box contatore acqua



QUESITO

Redigere consulenza tecnica "...avente ad oggetto la quantificazione del valore del suolo sul quale insiste la villetta sita a Palermo in via Barcarello n. 75, iscritta al N.C.E.U. di Palermo, foglio 2, part.lla 6038, sub 1, 2, 3, e 5 e dei relativi costi di demolizione da detrarre dal valore suolo medesimo;..."

DETERMINAZIONE DEI COSTI DI DEMOLIZIONE DELLE STRUTTURE

Per la determinazione del costo di demolizione della palazzina, si calcola il volume dell'edificio (Allegato 7): Volume villetta = Volume villetta senza balconi + Volume torrino corpo scala + Volume soletta balcone e copertura + Volume balcone primo piano e copertura + Volume magazzino (sub. 5) + Box contatore acqua = m^3 1.050,00 + 37,00 + 1,00 + 73,60 + 200,75 + 1,55 = 1.363,90 m^3 .n

Il costo vuoto per pieno di demolizione della struttura, compreso il trasporto a discarica è di 17,08 €/m³.

Il costo di demolizione della struttura, comprensivo del carico e del trasporto del rifiuto a discarica, è pari a: $1.363,90 m^3 \times 17,08 \text{ €/m}^3 = \text{in c.t. } \underline{\underline{\text{€23.300,00 + IVA.}}}$

Al fine di determinare gli oneri di conferimento a discarica, bisognerà determinare il volume delle macerie dopo la demolizione, che sarà pari a circa il 35% del volume vuoto per pieno degli immobili da demolire, per cui avremo: $1.363,90 m^3 \times 35\% \times 16,50 \text{ €/m}^3 = \text{in c.t. } \underline{\underline{\text{€7.880,00 + IVA.}}}$

- Per lo smaltimento della copertura in cemento-amianto, i lavori da eseguire consistono nel carico del materiale di risulta sul mezzo diretto all'impianto di smaltimento, nonché nel trasporto e nello smaltimento dei manufatti in cemento-amianto. La ditta incaricata dovrà seguire le



pratiche amministrative presso gli uffici ASP competenti e provvederà a redigere il Piano di Lavoro, oltre a fornire al committente gli attestati di formazione degli operai bonificatori, che saranno dotati di adeguati Dispositivi di Protezione Individuale (DPI) conformi alle normative vigenti.

L'importo per eseguire lo smaltimento viene stimato in **€1.500,00 + IVA.**

- Lo smaltimento del pergolato in ferro, comprensivo degli oneri a discarica viene stimato **in € 1.500,00 + IVA.**

Il totale dei costi per demolizioni, trasporto a discarica e relativi oneri è stimato in $€23.300,00 + €7.880,00 + €1.500,00 + €1.500,00 = € 34.180,00 + IVA$ al 22% = **€41.699,60.**

VALUTAZIONE DELL'AREA DI SEDIME

Da una visura di P.R.G. si rileva che il fabbricato sorge in Zona territoriale omogenea E2 - Parti di territorio prevalentemente collinari caratterizzati da vegetazione di tipo spontaneo, in area soggetta a Vincolo paesaggistico di cui al D.L. 490/99, art. 139 - ex Legge 1497/39.

La particella oggetto di causa, in parte pavimentata con autobloccanti in cemento, sorge a confine con il Cantiere nautico Barcarello, con un'area limitrofa destinata a parcheggio e si trova a circa 80 metri dalla battigia. L'area del lungomare di Barcarello sta per essere riqualificata con la realizzazione della nuova pavimentazione pedonale e ciclabile che collegherà il borgo storico di Sferracavallo con l'ingresso della Riserva di Capo Gallo.

Data la breve distanza dalle aree balneabili di Sferracavallo, nonché la contiguità con il cantiere nautico, il valore medio per aree con le suddette caratteristiche ammonta ad €50,00 al m². La superficie della particella, al netto delle demolizioni è pari a 1.139,00 m² (Allegato 7), per cui avremo: m² 1.139,00 x



€50,00/m² = €56.950,00.

Al suddetto valore andranno sottratte le spese per la demolizione dei manufatti abusivi e dei relativi costi di trasporto e oneri di conferimento a discarica, per cui il **Valore netto** della particella 6038 del foglio di mappa 2 sarà: €56.950,00 - €41.699,60 = €15.250,40.

CONCLUSIONI

Il valore del suolo sul quale insiste la villetta sita a Palermo in via Barcarello n. 75, iscritta al N.C.E.U. di Palermo, foglio 2, part.IIa 6038, sub 1, 2, 3, e 5, detratti i costi di demolizione, del trasporto a discarica e degli oneri, ammonta a €15.250,40.

Con quanto sopra ritengo di aver assolto il mandato conferitomi e rassegnato tutto quanto alla S.V. Ill.ma, rimanendo a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Palermo, 26 Giugno 2023

L'Esperto
Arch. Davide Gentile

ELENCO ALLEGATI

1. Visura catastale foglio 2, particella 6038, sub 1;
2. visura catastale foglio 2, particella 6038, sub 2;
3. visura catastale foglio 2, particella 6038, sub 3;
4. visura catastale foglio 2, particella 6038, sub 5;
5. verbale di sopralluogo;
6. planimetria di rilievo foglio 2, particella 6038.

