

## RELAZIONE RELATIVA AL LOTTO G

Di consulenza tecnica resa dall'Arch. Paola Cappadona nell'Esecuzione Immobiliare promossa dalla "Sicileassa S.p.A in Liquidazione Coatta Amministrativa contro XXXXXXXXXXXXX S.p.A.", giusta mandato conferito dal Giudice Dott. Aldo De Negri all'udienza del 10/10/02.

### IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli appezzamenti di terreno corrispondenti al lotto G di proprietà della "XXXXXXXXXXXXXXX S.p.A." sono costituiti dalle particelle:

- **foglio di mappa n.1:** 9-11-47-102-105-109-136-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-542 (ex 4 b )-539 (ex 7 b ) -538 ( ex 101 b ) - 32-544 ( ex 2 b ) - 33-543 ( ex 3 b ) - 8-10-146-147;
- **foglio di mappa n. 2:** 7-2228 (ex 1 b)-2230 (ex 73 b) -5-62-63-2229 (ex 3 b) -55-2231- (ex 76 b).

Le suddette particelle di terreno costituite da tre porzioni di terreno denominate A, B e C si trovano nel Comune di Palermo in località "Punta Barcarello", ed hanno una superficie complessiva di mq.409.990,00 (vedi foto allegate).

La particella 10 del foglio 1 è costituita catastalmente da un fabbricato rurale di mq. 124; dell'immobile non più esistente permangono tracce di muratura scomposta (vedi foto n. 3).

Si fa presente che le particelle 33 e 2231 risultano intestate a terze persone ed in particolare la particella 2231 non è stata individuata nel foglio di mappa.

La porzione denominata nella planimetria allegata con la lettera A ricadente nel foglio di mappa n. 2 e costituita dalle particelle 7,2228,2230, 5,62,63,2229,55,2231, confina a Nord con le particelle di terreno n. 1,3 e 73, a Sud con la particella di terreno n. 161 ed a Ovest con le particelle di terreno n. 2, 84 e 8.

La porzione denominata nella planimetria allegata con la lettera B ricadente nel foglio di mappa n. 1 e costituita dalle particelle 544,543,542,32,33 e 47, confina a Nord con le particelle di terreno n. 2,3 e 4, a Sud con la particella di terreno n. 18 ed a Ovest con le particelle di terreno n. 1, 545 e 14.

La porzione denominata nella planimetria allegata con la lettera C ricadente nel foglio di mappa n. 1 e costituita dalle particelle 9, 11, 102, 105,109, 136, 148, 149, 150, 151, 152,153, 154,155,156, 157,158, 159, 539, 538, 8,10,146,147, confina a Nord con la fascia costiera, a Sud con la particella di terreno n. 18 ed a Ovest con le particelle di terreno n. 92, 101 e 540.

#### **ILLUSTRAZIONI DELLE FOTO E DELLE PLANIMETRIE ALLEGATE**

Le foto dal n. 1 al n. 7 mostra gli appezzamenti di terreno, ed in particolare:

- la foto n. 1 mostra il cancello d'ingresso ai terreni;:
- la foto n. 2 inquadra il sentiero principale;
- la foto n. 3 mostra i resti del fabbricato rurale;
- le foto nn. 4,5 e 6 mostra il punto di ristoro;
- la foto n. 7 inquadra il nuovo cancello d'ingresso.

L'allegato A è uno stralcio della planimetria della zona.

L'allegato B è uno stralcio del foglio di mappa scala 1:2000.

L'allegato C contiene le visure catastali;

L'allegato D è un depliant della riserva naturale orientata.



### **REGOLARITA' URBANISTICA**

Da quanto risulta dai certificati di destinazione urbanistica prodotti nel fascicolo di causa, in base agli strumenti urbanistici vigenti la zona dove ricadono tutte le particelle di terreno in oggetto sono interessate dalla zona "A" del Piano Regolatore "Parchi e Riserve Naturali" di Capo Gallo approvato con D.A.R.T.A. N. 970 DEL 10.06.1991; la suddetta zona è sottoposta a vincolo panoramico, idrogeologico e paesaggistico.



Si fa presente di avere verificato all'ufficio tecnico del Comune di Palermo che dalla data del rilascio dei certificati non sono intervenute variazioni.

### **DATI CATASTALI**

In base alle Visure effettuate presso l'Ufficio del Territorio di Palermo in data 31.12.2003 e 29.01.2004, si è accertato quanto segue (vedi visure allegato C):



1) le particelle 9-11-47-102-105-109-136-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-542 (ex 4 b)-539 (ex 7 b) -538 (ex 101 b) - 32-544 (ex 2 b) -543 (ex 3 b) - 8-10-146-147 del foglio 1 e le particelle 7-2228 (ex 1 b)-2230 (ex 73 b) -5-62-63-2229 (ex 3 b) -55 del foglio 2 risultano intestate alla SPA XXXXXXXXXXXX (proprietà per 1000/1000) ed in particolare:



### **FOGLIO 1**



- 9, (INCOLT PROD), Classe 2, Superficie ha. 2.58.50, R.D. €. 4,01, R.A. €. 1,34 (dati derivanti da impianto meccanografico del 08.03.1988);
- 11 (INCO1LT PROD), Classe 2, Superficie are. 79,96, R.D. €. 1,24, R.A. €0,41 (dati derivanti da impianto meccanografico del 08.03.1988);
- 47, (INCOLT PROD), Classe 2, Superficie ha. 31,60 , R.D. €. 0,49, R.A. €0,16 (dati derivanti da impianto meccanografico del 08.03.1988);
- 102, (PASCOLO ARB), Classe 5, Superficie ha. 1.48.90, R.D. €. 15,38, R.A. €. 3,85 (dati derivanti da impianto meccanografico del 08.03.1988);
- 105, (INCOLT PROD), Classe 2, Superficie ha. 1.37.70, R.D. €. 2,13, R.A. €. 0,71 (dati derivanti da impianto meccanografico del 08.03.1988);
- 109, (INCOLT PROD), Classe 2, Superficie ha. 1.14.70, R.D. €. 1,78, R.A. €. 0,59 (dati derivanti da impianto meccanografico del 08.03.1988);
- 136, (INCOLT PROD), Classe 2, Superficie ha. 1.54.60, R.D. €. 2,39 R.A. €. 0,80 (dati derivanti da impianto meccanografico del 08.03.1988);
- 148, (INCOLT PROD), Classe 2, Superficie are. 61.42, R.D. €. 0,95, R.A. €. 0,32 (dati derivanti da impianto meccanografico del 08.03.1988);
- 149, (INCOLT PROD), Classe 2, Superficie ha. 1.73.26, R.D. €. 2,68, R.A. €. 0,89 (dati derivanti da impianto meccanografico del 08.03.1988);
- 150, (INCOLT PROD), Classe 2, Superficie ha. 1.79.26, R.D. €. 2,78, R.A. €. 0,93 (dati derivanti da impianto meccanografico del 08.03.1988);
- 151, (INCOLT PROD), Classe 2, Superficie ha. 1.13.50, R.D. €. 1,76, R.A. €. 0,59 (dati derivanti da impianto meccanografico del 08.03.1988);
- 152, (INCOLT PROD), Classe 2, Superficie ha. 1.03.68, R.D. €. 1,61, R.A. €. 0,54 (dati derivanti da impianto meccanografico del 08.03.1988);

- 153, (INCOLT PROD), Classe 2, Superficie ha. 1.86.10, R.D. €. 2,88, R.A. €. 0,96 (dati derivanti da impianto meccanografico del 08.03.1988);
- 154, (INCOLT PROD), Classe 2, Superficie ha. 1.07.60, R.D. €. 1,67, R.A. €. 0,56 (variazione d'ufficio n. 11534.1/2000 del 29.12.2000 in atti dal 29/12/2000 (prot. N. 656118) rettifica impianto meccanografico);
- 155, (INCOLT PROD), Classe 2, Superficie are. 80,04, R.D. €. 1,24, R.A. €. 0,41 (dati derivanti da impianto meccanografico del 08.03.1988);
- 156, (INCOLT PROD), Classe 2, Superficie ha. 1.08.40, R.D. €.1,68, R.A. €0,56 (dati derivanti da impianto meccanografico del 08.03.1988);
- 157, (INCOLT PROD), Classe 2, Superficie are. 77,00, R.D. €.1,19 , R.A. €0,40 (dati derivanti da impianto meccanografico del 08.03.1988);
- 158, (INCOLT PROD), Classe 2, Superficie are. 87.63, R.D. €. 1,36, R.A. €. 0,45 (dati derivanti da impianto meccanografico del 08.03.1988);
- 159, (INCOLT PROD), Classe 2, Superficie ha. 3.41.96, R.D. €. 5,30, R.A. €. 1,77 (dati derivanti da impianto meccanografico del 08.03.1988);
- 542, (INCOLT PROD), Classe 2, Superficie are.15.18, R.D. €. 0,24, R.A. €. 0,08 (variazione d'ufficio n. 115481/2000 del 29.12.2000 in atti dal 29/12/2000 (prot. N. 656600) rettifica impianto meccanografico);
- 539, (PASCOLO), Classe 2, Superficie are.41.33, R.D. €. 7,47, R.A. €. 1,71 (variazione d'ufficio n. 11546.1/2000 del 29.12.2000 in atti dal 29/12/2000 (prot. N. 656557) rettifica impianto meccanografico);
- 538, (PASCOLO), Classe 2, Superficie are.46.58, R.D. €. 8,42, R.A. €. 1,92 (variazione d'ufficio n. 11545.1/2000 del 29.12.2000 in atti dal 29/12/2000 (prot. N. 656537) rettifica impianto meccanografico);

- 32, (INCOLT PROD), Classe 2, Superficie are. 71.64, R.D. €.1,11, R.A. €.0,37 (dati derivanti da impianto meccanografico del 08.03.1988);
- 544, (ULIVETO), Classe 5, Superficie are.31.74, R.D. €.7,38, R.A. €.8,20 (variazione d'ufficio n. 11550.1/2000 del 29.12.2000 in atti dal 29/12/2000 (prot. N. 656861) rettifica impianto meccanografico);
- 543, (ULIVETO), Classe 5, Superficie are. 12.49, R.D. €.2,90, R.A. €.3,23 (dati derivanti da impianto meccanografico del 08.03.1988);
- 8, (INCOLT PROD), Classe 2, Superficie ha. 1.35.96, R.D. €.2.11, R.A. €.0,70 (dati derivanti da impianto meccanografico del 08.03.1988);
- 10, (FABB RURALE), Superficie are. 01.24 (dati derivanti da impianto meccanografico del 08.03.1988);
- 146, (INCOLT PROD), Classe 1, Superficie ha. 1.55.30, R.D. €.3,21, R.A. €.1,60 (dati derivanti da impianto meccanografico del 08.03.1988);
- 147, (FICO INDIA), Classe 4, Superficie are. 44,73, R.D. €.18,48, R.A. €.6,93 (dati derivanti da impianto meccanografico del 08.03.1988);

## FOGLIO 2

- 5, (SOMMACCHETO), Classe 3, Superficie ha. 2.15.92 R.D. €.16,73 R.A. €.3.35 (dati derivanti da impianto meccanografico del 08.03.1988);
- 7, (INCOLT PROD), Classe 2, Superficie are. 63.36, R.D. €.0.98, R.A. €.0,33 (dati derivanti da impianto meccanografico del 08.03.1988);
- 55, (INCOLT STER), Superficie are. 08.00 (dati derivanti da impianto meccanografico del 08.03.1988);
- 2228, (PASCOLO), Classe 1, Superficie are. 80.16, R.D. €.16,56, R.A. €.4,14 (dati derivanti da impianto meccanografico del 08.03.1988);

- 2230, (INCOLT PROD), Classe 2, Superficie are. 20.92, R.D. €0,32, R.A. €0,11 (dati derivanti da impianto meccanografico del 08.03.1988);

- 62, (INCOLT PROD), Classe 2, Superficie are. 71.04, R.D. €1,10, R.A. €0,37 (dati derivanti da impianto meccanografico del 08.03.1988);

- 63, (PASCOLO), Classe 4, Superficie ha. 3.94.80, R.D. €20.39, R.A. €4.08 (dati derivanti da impianto meccanografico del 08.03.1988);

- 2229, (INCOLT PROD), Classe 1, Superficie ha. 1.03.70, R.D. €2,14, R.A. €1,07 (dati derivanti da impianto meccanografico del 08.03.1988);

2) la particella 33 del foglio 1, (INCOLT PROD), Classe 2, Superficie are. 31.60, R.D. €0,49, R.A. €0,16 (dati derivanti da impianto meccanografico del 08.03.1988), risulta intestata ai Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] (comproprietari);

3) la particella 2231 del foglio 2, (PASCOLO), Classe 4, Superficie are. 08.60, R.D. €0,44, R.A. €0,09 (dati derivanti da frazionamento n. 314.3/1990 del 12/11/1990 in atti dal 11/09/2001 (prot. N. 358709), risulta intestata al Sig. [REDACTED]

(proprietario).

#### **TITOLARITA' DEL BENE**

Nella relazione riguardante la storia del dominio, redatta dal Notaio Dott.

Leoluca Crescimanno in data 28.06.2001 risulta quanto segue:

- le particelle di terreno nn. 9-11-47-102-105-109-136-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-542 (ex 4 b)-539 (ex 7 b)-538 (ex 101

b), sono pervenute alla società in oggetto con atto del 21.02.1966 ai

rogiti del Notaio G. Ferrauto, trascritto il 26.02.1966 ai nn. 8084/6775, da  
podere dei Sig.ri XXXXXXXXXXXX;

- le particelle di terreno nn. 8,10,146 e 147, sono pervenute alla società in  
oggetto con atto del 21.02.1966 ai rogiti del Notaio G. Ferrauto, trascritto  
il 26.02.1966 ai nn. 8085/6776, da podere della Sig. XXXXXXXXXXXX;

- le particelle di terreno nn. 32,544 (ex 2/b), 33 e 543 (ex 3/d) del foglio 1 e  
le particelle di terreno nn. 7-2228 (ex 1 b), 2230 (ex 73 b), 5, 62, 63, 2229  
(ex 3 b), 55 e 2231 (ex 76 b) del foglio 2, sono pervenute alla società in  
oggetto con atto del 21.02.1966 ai rogiti del Notaio G. Ferrauto, trascritto  
il 26.02.1966 ai nn. 8086/6777, da podere del Sig. XXXXXXXXXXXX.

#### **DIVISIBILITA' E STATO LOCATIVO**

I terreni in oggetto fanno parte della Riserva Naturale Orientata "Capo  
Gallo" istituita nel maggio 2004 e gestita dall'Azienda Regionale Foreste  
Demaniale Regione Siciliana, che ha effettuato delle opere di sistemazione  
in comodato d'uso (vedi depliant allegato D).

Allo stato di fatto una parte del terreno in corrispondenza della particella  
147 è locata ad una associazione culturale che ha realizzato un punto di  
ristoro (vedi foto nn. 4 e 5).

Per la sua natura e destinazione il lotto non si presta ad essere suddiviso.

#### **DESCRIZIONE ANALITICA E CALCOLO SUPERFICIE**

Gli appezzamenti di terreno in oggetto si trovano nel Comune di Palermo  
località punta Barcarello e si estendono da punta Barcarello alla grotta  
dell'Oglio fino alla cosiddetta Puntazza.

L'intera zona delimitata da un cancello oltre il quale si estende un sentiero carrabile che costeggia la fascia costiera è costituita oltre che da i tre stacchi di terreno di cui in oggetto da porzioni di terreno di proprietà della Società Cassina e AIGI.

La zona sita sul promontorio di "Capo Gallo" sul versante Nord, è caratterizzata da terreno in pendenza costituito o da vegetazione spontanea con una ricca flora mediterranea e rupestre che comprende diverse specie endemiche e rare e strati rocciosi affioranti con elevate pendenze.

I limiti del suddetto lotto di terreno ad eccezione del cancello d'ingresso non sono materializzati sul terreno stesso.

Le particelle di terreno che costituiscono le tre porzioni di terreno in oggetto denominate A, B e C hanno una superficie complessiva di mq.409.990,00.

La Superficie totale commerciale calcolata in base alle superfici riportate nelle visure catastali, previo confronto con l'estratto di mappa catastale è così suddivisa:

- la porzione denominata nella planimetria allegata con la lettera A ricadente nel foglio di mappa n. 2 e costituita dalle particelle 7,2228,2230, 5,62,63,2229,55,2231, ha una superficie di mq. 96.650,00;
- la porzione denominata nella planimetria allegata con la lettera B ricadente nel foglio di mappa n. 1 e costituita dalle particelle 544,543,542,32,33 e 47, ha una superficie di mq.19.425,00;
- la porzione denominata nella planimetria allegata con la lettera C ricadente nel foglio di mappa n. 1 e costituita dalle particelle 9, 11, 102,

105,109, 136, 148, 149, 150, 151, 152,153, 154,155,156, 157,158, 159, 539, 538, 8,10,146,147, ha una superficie di mq. 293.915,00.

### **CRITERI DI STIMA VALUTAZIONE E CORREZIONI**

Gli appezzamenti di terreno ricadono tutti in zona dichiarata riserva naturale orientata di Capo Gallo e fanno parte della Riserva Naturale Orientata "Capo Gallo" istituita nel maggio 2004; non risulta ancora nessuna procedura di esproprio da parte dell'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto di terreno in esame, si è proceduto determinando i valori sulla base dell'esperienza acquisita nel settore, dei valori agricoli medi della Regione Agraria n. 13 pubblicati nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 50 del 21.11.2003, dei valori medi scaturiti da specifiche indagini di mercato e da dati forniti da agenti immobiliari di zona.

Scelto come parametro di confronto l'estensione commerciale, in considerazione delle caratteristiche degli appezzamenti di terreno quali: estensione, posizione, qualità e stato d'uso e sulla base dei parametri sopra esposti, si registra un valore medio di €/mq. 0,45, per cui:

€0,45 x mq. 409.990 = €184.495 e in c.t. €184.000,00.

### **RIEPILOGO**

In risposta ai quesiti posti dal Tribunale, dall'esame della documentazione presente nel fascicolo di causa e da quanto potuto accertare direttamente sul posto e in base alla documentazione reperita presso i vari uffici competenti, premesso che la particella 10 del foglio 1 è costituita catastalmente da un

fabbricato rurale non più esistente e che la particella 2231 non è stata individuata nel foglio di mappa e che risultano intestata a terza persona la stessa particella 2331 e la particella 33, si riferisce quanto segue:

## LOTTO G

Il lotto di terreno sito nel Comune di Palermo in località "Punta Barcarello" ricadente nella zona "A" del Piano Regolatore "Parchi e Riserve Naturali" di Capo Gallo è costituito da tre porzioni di terreno denominate A, B e C per una superficie complessiva di mq.409.990;

- la porzione denominata A, confina a Nord con le particelle n. 1,3 e 73, a Sud con la particella n. 161 ed a Ovest con le particelle n. 2, 84 e 8;

- la porzione denominata B, confina a Nord con le particelle n. 2,3 e 4, a Sud con la particella n. 18 ed a Ovest con le particelle n. 1, 545 e 14;

- la porzione denominata C, confina a Nord con la fascia costiera, a Sud con la particella n. 18 ed a Ovest con le particelle n. 92, 101 e 540;

- le particelle 9-11-47-102-105-109-136-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-542 -539 -538 - 32-544 -543 - 8-10-146-147 del foglio 1 e le particelle 7-2228 -2230 -5-62-63-2229 -55 del foglio 2 risultano intestate alla SPA XXXXXXXXXXXX;

- la particella 33 del foglio 1, risulta intestata ai Sig.ri XXXXXXXXXXXX;

- la particella 2231 del foglio 2, risulta intestata al Sig. XXXXXXXXXXXX.

Il più probabile valore di mercato (attuale) dell'intero appezzamento di terreno è di €.184.000,00 (dicasi eurocentoottantaquattromila).

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto.

La presente relazione viene depositata in un originale oltre a una copia;  
vengono altresì depositati tutti i documenti a suo tempo prelevati dalla  
Cancelleria del Tribunale per l'espletamento dell'incarico.

Con quanto sopra si ritiene di avere compiutamente assolto al mandato  
ricevuto e si rimane a disposizione del Tribunale per i chiarimenti che si  
rendessero eventualmente necessari.

Si allegano i seguenti documenti:

- n. 7 foto a colori;
- allegato A stralcio planimetria della zona;
- allegato B copia foglio di mappa;
- allegato C visure catastali;
- allegato D depliant della riserva.

Palermo 10.04.2004

IL C.T.U.  
ARCH. PAOLA CAPPADONA

## TRIBUNALE DI PALERMO

### SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DALLA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SICILCASSA S.P.A.

IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXX S.P.A.

(RUOLO ESECUZIONE N.1445/96)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CERTIFICATO DI VALUTAZIONE DEFINITIVA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO G**

APPEZZAMENTI DI TERRENO SITO NEL COMUNE DI PALERMO,  
IN LOCALITÀ “PUNTA BARCARELLO”, COSTITUITO DALLE  
SEGUENTI PARTICELLE (TRE STACCHI DI TERRENO): FOGLIO DI  
MAPPA N.1: 9-11-47-102-105-109-136-148-149-150-151-152-153-154-  
155-156-157-158-159-542 (EX 4 B )-539 (EX 7 B ) -538 ( EX 101 B ) –  
32-544 ( EX 2 B ) – 33-543 ( EX 3 B ) – 8-10-146-147; FOGLIO DI  
MAPPA N. 2: 7-2228 (ex 1 b)-2230 (ex 73 b) –5-62-63-2229 (ex 3 b) –55-  
2231- (ex 76 b).

SUPERFICIE COMPLESSIVA DI MQ. 409.990,00.

VALORE A BASE D’ASTA €184.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it