TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. ES.: DOTT. GUIDO LIBRINO

****

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 186/93 DEL RUOLO ESECUZIONI, RIUNITA AI PROCEDIMENTI NN° 140/81 - 293/81 - 474/82 - 487/82 - 357/84 DEL R. ES..

PROMOSSA DA:

BANCO DI SICILIA S.p.A *Rappresentato e difeso dagli Avv.ti Giuseppe Massa Riccobono e Luciano Piazza.*

(Creditore procedente)

CONTRO

[redacted] *Contumaci.*

(Esecutati)

****

ORDINANZA AMMISSIVA DELLA CONSULENZA TECNICA

Venne emessa dalla S.V. Ill.ma. Dott. Guido Librino, in data 08.10.1996.

****

GIURAMENTO DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Prestato nelle mani di V.S. Ill.ma, all'udienza del 28.01.1997.

****

P R E M E S S A

Ill.mo Sig. G.Es. Dott. Guido Librino, data la complessità delle indagini peritali, e quanto richiesto dall'Avv. Luciano Piazza, n.q. di legale del creditore procedente Banco di Sicilia, lo scrivente ha ritenuto opportuno presentare un primo stralcio di perizia relativo all'immobile sito in Palermo nella Via Malaspina n° 28, piano 5°.

La presente relazione riguarderà esclusivamente la descrizione e la valutazione degli immobili siti in San Cipirello, San Giuseppe Jato, Monreale e Palermo.

Il sottoscritto C.T.U. si riserva di presentare il terzo ed ultimo stralcio della relazione non appena il Sig. [redacted] consentirà l'accesso sugli immobili di cui al punto "A" dell'atto di pignoramento.

****

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni di consulenza proseguirono il giorno 15 Marzo 1997, in San Cipirello.

In detta data, oltre al sottoscritto C.T.U., era presente il Sig. [redacted] esecutato, alla presenza del quale si periziavano i seguenti immobili:

1) Fabbricato già adibito a cantina, sito in San Cipirello, Via Trento nn° 74-76-78, insistente sulle particelle nn° 392-413-390-391-411-385-412-383 del foglio di mappa n° 5, N.C.T.;

2) Fabbricato sito in San Cipirello, Via Trento nn° 21-23 e Via Trieste n° 30, già adibito a cantina (piano terra e tre piani sottostanti) ed abitazione a primo piano (Via Trento n° 23), insistente sulle particelle nn° 304 e 36.

Le operazioni peritali sono consistite nella visione generale e nel rilievo tecnico e fotografico degli immobili sopra descritti. Le stesse venivano rinviate a data da destinarsi telefonicamente.

Il 31 Maggio 1997, in San Cipirello, si dava prosieguo ai sopralluoghi. In detta data, oltre al sottoscritto C.T.U. era presente il Sig. [redacted].

Si è proceduto al rilievo tecnico e fotografico dei seguenti immobili:

1) Appezzamenti di terreno siti in agro di San Cipirello, c.da Frisella e c.da Giambascio;

2) Locale terrano ad uso laboratorio medico, sito in San Cipirello, Via Roma n° 221;

3) Locale terrano sito in San Cipirello, Via Roma

[illegible]

[illegible]

ILLUSTRISSIMO SIGNOR GIUDICE DELLE ESECUZIONI

DOTT. GUIDO LIBRINO

[illegible]

R E L A Z I O N E

[illegible]

PARTE PRIMA La identificazione degli immobili oggetto della procedura esecutiva e la descrizione generale

PARTE SECONDA La collocazione [illegible]

comune commercio.

- LA PARTE TERZA *Riepilogo dei risultati ottenuti.*

****

PARTE PRIMA:

LA IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE VALUTAZIONE E LORO DESCRIZIONE GENERALE.

Premesso quanto sopra, gli immobili che saranno trattati in questo secondo stralcio di perizia sono i seguenti:

B) **BENI IN COMUNE DI [redacted], [redacted], [redacted] E [redacted]:**

1-2) Fabbricato sito in San Cipirello, Via Trento nn° 70-72-76-78, costituito da un locale magazzino enologico di piano terra e da un'area scoperta retrostante su cui sono stati installati n° 7 recipienti metallici, già adibito a cantina sociale - *(Rif. atto di pignoramento = B/1-B/2-E-G/2).*

3) Appezzamento di terreno sito nel territorio amministrativo del Comune di Monreale, contrada "Frisella", costituito dalle particelle nn° 40-41 ed 1/2 indiviso della particella n° 66 del foglio di mappa n° 150

del N.C.T. del Comune di Monreale, esteso complessivamente mq. 53.024 - *(Rif. atto di pignoramento = B/3-B/4-H/6-H/7)*.

4) Appezzamento di terreno sito nel territorio amministrativo del Comune di Monreale, contrada "Frisella", costituito dalla particella n° 14 del foglio di mappa n° 150 del N.C.T. del Comune di Monreale, esteso complessivamente mq. 3.600 - *(Rif. atto di pignoramento = B/3-B/4-H/6-H/7)*.

C) **BENI DI** [redacted]

1) Fabbricato sito in San Cipirello, Via Trento nn° 21-23, costituito al piano terra, primo piano cantinato e secondo piano cantinato dai locali già sede della cantina sociale "Valle dei Fiori", piani ai quali si accede dal civico 21, ed al primo piano da appartamento di civile abitazione al quale si accede dal civico 23 - *(Rif. atto di pignoramento = C-H/2-H/3-H/5)*.

D) **BENI DI** [redacted]

1) Appartamento di civile abitazione sito in Palermo, Via Croce Rossa n° 28, scala "B", piano 8°, interno posto a destra entrando nel ballatoio - *(Rif. atto di pignoramento = D)*.

E) **BENI IN COMUNE DI [redacted] E [redacted]:**

Già inclusi nei beni di cui alla voce B/1-2.

F) **BENI IN COMUNE DI [redacted] E [redacted]**

1) Locale terrano sito in San Cipirello, Via Roma n° 221 - *(Rif. atto di pignoramento = F/1-I/2).*

2) Locale terrano sito in San Cipirello, Via Caruso n° 13 - *(Rif. atto di pignoramento = F/1-I/2).*

G) **BENI DI [redacted]**

1) Appezzamento di terreno sito nel territorio amministrativo del Comune di San Giuseppe Jato, costituito dalla particella n° 83 del foglio di mappa n° 15 del N.C.T. del Comune di San Giuseppe Jato, esteso mq. 1.329 - *(Rif. atto di pignoramento = G/1).*

2) Appezzamento di terreno sito nel territorio amministrativo del Comune di San Giuseppe Jato, costituito dalle particelle nn° 50 e 84 del foglio di mappa n° 15 del N.C.T. del Comune di San Giuseppe Jato, esteso mq. 9.975; sulla particella n° 84 insiste un fabbricato rurale distinto con la particella

[redacted]

[redacted]

amministrativo del Comune di Monreale, località "[illegible]" costituita dalla particella n° 10-41 sub 1/2 intitolata della particella n° 60 del foglio di mappa n° 150 del N.C.T. del Comune di Monreale [illegible] complessivamente mq. 79.021 - (B/2 [illegible] di pignoramento = P/2-P/1-H/6-H/7).

3) Appezzamento di terreno sito nel [illegible] amministrativo del Comune di Monreale [illegible] "[illegible]" [illegible] particella n° 11 [illegible] n° [illegible] del N.C.T. del Comune di Monreale [illegible] complessivamente mq. 2.600 - (B/2 [illegible] di pignoramento = P/2-P/1-H/6-H/7).

C) BENI DI [redacted]

1 - 1/A:

Fabbricato [illegible] Giardinello Via [illegible] n° 21-23, [illegible] al piano terra [illegible] "[illegible]" [illegible] n° 21, [illegible] (B/2 [illegible] P/2-P/1-H/6-H/7).

D) BENI DI [redacted]

[illegible]

E) BENI IN COMUNE DI [redacted]

[illegible]

C) BENI DI [redacted]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

10 [illegible]

H) BENE DI [redacted]

11 [illegible]

[illegible]

* * * D E S C R I Z I O N E * * *

1 - [illegible]

CAPRIGNANO, SITO IN SAN GIUSEPPE, VIA [illegible] N° FA 70 76 78, COSTITUITO DA UN LOCALE MAGAZZINO [illegible] DI PIANO TERRA E DI

- UN'AREA SCOPERTA RETROSTANTE SU CUI SONO STATI INSTALLATI N° 7 RECIPIENTI ENOLOGICI METALLICI E DA ULTRO LOCALE MAGAZZINO DI PIANO TERRA AL QUALE SI ACCEDE DAL CIVICO N° 70.

cemento armato. Tre di essi hanno un diametro di mt. 10,50 ed un'altezza di mt. 14,00, due recipienti hanno un diametro di mt. 8,00 ed un'altezza di mt. 14,00 e le ultime due cisterne posseggono un diametro di mt. 6,00 ed un'altezza di mt. 14,00. La capacità complessiva dei recipienti è di circa 55.000 ettolitri *(Vedansi foto nn° 8-9-10 e 11)*.

Tutta l'area è recintata con muro in cemento armato *(Vedansi foto nn° 1-3-6-11-12 e 13)* .

Come si evince dalla documentazione allegata *(Vedasi allegato "A")* per la realizzazione del complesso enologico, il Sig. [redacted], ha presentato al Comune di San Cipirello, in data 14.04.1979, domanda di concessione in sanatoria, protocollata al n° 1329.

A seguito di tale domanda, il Comune di San Cipirello, in data 17.06.1981, rilasciava il "permesso di abitabilità e di uso" per la costruzione adibita a magazzino enologico.

E' importante evidenziare che nel progetto relativo alla domanda di sanatoria, era indicato un primo piano, sovrastante il piano terra sopradescritto.

All'atto del sopralluogo, lo scrivente ha

constatato che il corpo di fabbrica, adibito a magazzino enologico, è costituito da un solo piano fuori terra e da un terrazzo di copertura praticabile, sul quale sono stati lasciati a vista i ferri d'armatura provenienti dai pilastri sottostanti *(Vedasi foto n° 14)*.

L'opificio in questione, già adibito a cantina sociale, non risulta essere stato denunciato alla IV^ sezione del C.E.U..

L'immobile sopra descritto (magazzino enologico ed area scoperta con recipienti enologici) insiste sulle particelle n° 383 e 385 del foglio di mappa n° 5 del N.C.T. del Comune di San Cipirello - *(Rif. atto di pignoramento = E)*.

Esso confina:

- con la Via Trento;
- con particella n° 287;
- con locale magazzino al quale si accede dal civico n° 70 della Via Trento, insistente sulle particelle nn° 390-391 e 392

Le particelle di terreno su cui insiste l'unità immobiliare in narrativa, sono censite al N.C.T. del Comune censuario di San Cipirello alla partite n° 5715, in testa alla ditta [redacted], nata a [redacted] il

01.08.1948 (proprietaria per 1/2) e [redacted], nato [redacted] il [redacted] (proprietario per 1/2)".

Dati catastali:

Foglio: n° 5, Particella n° 383, Superficie: are 11.44, Qualità: canneto, Classe: 1^, Reddito dominicale: £. 7.436, Reddito agrario: £. 3.432.

Foglio: n° 5, Particella n° 385, Superficie: are 00.08, Qualità: vigneto, Classe: 3^, Reddito dominicale: £. 112, Reddito agrario: £. 36.

----- o -----

Adiacente all'area ove insistono i manufatti di cui sopra, trovasi ubicato il locale magazzino, il cui accesso avviene dal civico n° 70 della Via Trento *(Vedasi foto n° 15)*.

Esso, che in seguito sarà identificato con il n° 1/A, è composto da un unico ambiente pilastrato ed occupa una superficie totale lorda di mq. 240,00.

La pavimentazione è realizzata in battuto cementizio e le pareti sono lasciate allo stato grezzo.

Così come l'opificio sopra descritto, anche il locale magazzino de quo non è stato allibrato al C.E.U. del Comune censuario di San Cipirello;

il locale magazzino di che trattasi [illegible] all' particelle n° [illegible] 292 del foglio di mappa n° 5 del Comune di San Cipirello - [illegible] di pignoramento - [illegible].

Il [illegible]

- con Via [illegible]
- con le particelle n° [illegible]
- con il [illegible] descritte [illegible] 76-79 [illegible] particelle n° [illegible].

Per il locale magazzino in questione, che di seguito sarà valutato separatamente, non è stata inoltrata presso gli Uffici Tecnici del Comune di San Cipirello alcuna richiesta di concessione edilizia e/o domanda di condono edilizio.

Le particelle di terreno su cui insiste il suddetto locale magazzino, sono censite al N.C.T. del Comune [illegible] di San Cipirello:

* Partita n° [illegible] in [illegible] alla ditta [redacted] (usufrutto [redacted] 1/2) [redacted] 18,07 [illegible].

Dati catastali:

Foglio: n° 5, Particella n° 390, Superficie: are 02.48, Qualità: canneto, Classe: 1^, Reddito dominicale: £. 1.612, Reddito agrario: £. 744.

Foglio: n° 5, Particella n° 391, Superficie: are 00.36, Qualità: vigneto, Classe: 3^, Reddito dominicale: £. 504, Reddito agrario: £. 162.

* Partita n° 5813, in testa alla ditta [redacted] nato a S[redacted] il [redacted] (usufruttuario di livello), [redacted] nata a [redacted] il [redacted] (livellaria per 1/2), [redacted], nato a [redacted] il [redacted] (livellario per 1/2) e [redacted] fu [redacted] nato [redacted] (concedente)".

Dati catastali:

Foglio: n° 5, Particella n° 392, Superficie: are 00.18, Qualità: vigneto, Classe: 2^, Reddito dominicale: £. 297, Reddito agrario: £. 81.

----- o -----

Come si evince dall'estratto di mappa e dal grafico allegato, fa parte integrante dell'area oggetto della presente esecuzione e su cui insistono entrambi i manufatti sopra descritti (particelle nn° 383-385-390-391-392), una striscia

(concedente".

Dati catastali:

Foglio: n° 5, Particella n° 413, Superficie: are 00.29, Qualità: vigneto, Classe: 3^, Reddito dominicale: £. 406, Reddito agrario: £. 145.

Successivamente, nella parte valutativa della presente, lo scrivente attribuirà le particelle nn° 411 e 412, al locale magazzino enologico si accede di Via Trento nn° 72, 76 e 78 e la particella n° 413 al locale terrano di Via Trento n° 70.

Le particelle di terreno nn° 383 e 385 del foglio di mappa n° 5, su cui ricade il corpo di fabbrica destinato a cantina enologica, pervennero alla Sig.ra [redacted] ed al Sig. [redacted] da potere di [redacted], giusto atto di compravendita del 12.03.1975, rogato in Notar Dott. Matteo Pennisi e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 15.04.1975, ai nn° 10954/8997.

La nuda proprietà delle particelle di terreno nn° 390 e 391 pervenne ai Sigg.ri [redacted] e [redacted] da potere di [redacted] giusto atto di compravendita del 18.02.1976, rogato in Notar Dott. Matteo Pennisi e trascritto

alla Conservatoria dei RR.II. di Palermo l'8.03.1976 ai nn° 9251/8937. Dette particelle di terreno si appartengono ai rispettivi coniugi, in ragione di 1/2 indiviso ciascuno, ai sensi dell'art. 177 c.c.

L'enfiteusi del fondo in esame (particelle nn° 290 e 291), pervenne al sig. [redacted] a mezzo del predetto atto, rogato in Notar Dott. Matteo Pennisi.

Le particelle nn° 111, 112 e 113 del foglio di mappa n° 7, pervennero ai sigg. [redacted] da potere di [redacted] giusto atto di compravendita del 15.05.1976, rogato in Notar Dott. Matteo Pennisi e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 21.05.1976 ai nn° 17272/11196. Così come le particelle nn° 290 e 291 sopra richiamate, anche le particelle nn° 111, 112 e 113 si appartengono ai rispettivi coniugi, in ragione di 1/2 indiviso ciascuno, ai sensi dell'art. 177 c.c.

****

2) <u>APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO NEL TERRITORIO AMMINISTRATIVO DEL COMUNE DI MONREALE, CONTRADA "FRISELLA", COSTITUITO DALLE</u>

PARTICELLE NN° 40-41 E 1/2 INDIVISO DELLA PARTICELLA N° 56 DEL FOGLIO DI MAPPA N° 150 DEL N.C.T. DEL COMUNE DI MONREALE, ESTESO COMPLESSIVAMENTE MQ. 52.024.

[illegible] terreno [illegible] Palermo [illegible] "[illegible]" [illegible] pigno[illegible]

[illegible] Pre[illegible] successione [illegible] n° 12 [illegible] Tag[illegible] immediatamente dopo il [illegible] per [illegible] fogli Allegati.

[illegible] mq. 52.024 [illegible] dalla particella n° 40-41 ed 1/2 [illegible] della particella n° 56 [illegible] N.C.T. del Comune di Monreale (Vedansi foto nn° 17-18-19-20-21 e 22).

[illegible]

una zona [illegible]

urbanistica [illegible]

Verde [illegible]

prescrizioni [illegible]

- densità [illegible]

- prescr[illegible]

- dist[illegible]

- dist[illegible]

- dime[illegible]

risult[illegible]

part[illegible]

alla [illegible]

ind[illegible]

part[illegible]

Pala[illegible]

ter[illegible]

Co[illegible]

*[illegible]

[redacted]

San Cipirello il 18.07.1944 (proprietario per 1/4) [redacted], nato a [redacted] il [redacted] (proprietario per 1/4), [redacted], nata a [redacted] (proprietaria per 1/4) e [redacted], nata [redacted] il [redacted] (usufruttuaria)".

Dati catastali:

Foglio: n° 150, Particella n° 40, Superficie: ettari 2.98.94, Qualità: seminativo, Classe: 4^, Reddito dominicale: £. 149.470, Reddito agrario: £. 59.788.

Foglio: n° 150, Particella n° 41, Superficie: ettari 2.23.30, Qualità: seminativo, Classe: 4^, Reddito dominicale: £. 111.650, Reddito agrario: £. 44.660.

* Partita n° 113282, in testa alla ditta [redacted] nata a [redacted] il [redacted] (proprietaria in comunione legale per 1/4 di B), [redacted], nato [redacted] il [redacted] proprietario in comunione legale per 1/4 di A) [redacted], nato [redacted] il [redacted] (proprietario in comunione legale per 1/4 di P), [redacted], nata a [redacted] (proprietaria in comunione legale per 1/4 di A), [redacted]a, nata a

[redacted] il [redacted] (usufruttuaria per 2/4 di A e B), [redacted] nata a [redacted] il [redacted] (proprietaria in comunione legale per 2/4), [redacted], nato a [redacted] il [redacted] (proprietaria in comunione legale per 2/4)".

Dati catastali:

Foglio: n° 150, Particella n° 66, Superficie: are 16,00, Qualità: seminativo, Classe: 4^, Reddito dominicale: £. 8.000, Reddito agrario: £. 3.200.

L'intero fondo agricolo costituito dalle particelle nn° 40, 41 e 66, confina:

- con Regia Trazzera denominata "Pietralonga";
- con le particelle nn° 67 e 65;
- con la particella n° 27;
- con la particella n° 9.

La nuda proprietà del fondo in esame, costituito dalle particelle nn° 40, 41 e 66 del foglio di mappa n° 150, pervenne ai Sigg.ri [redacted] a e [redacted], da potere di [redacted] e cinque consorti, giusto atto di compravendita del 20.07.1979, rogato in Notar Dott. Guido Mancuso e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 17.08.1979

ai n° [illegible] della tabella di [illegible]

si [illegible] disponibili per [illegible]

di 1/2 indiviso [illegible] di quasi dell'[illegible] 17

c.

[illegible]

Mar[illegible]

****

3) APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO NEL TERRITORIO AMMINISTRATIVO DEL COMUNE DI MONREALE CONTRADA "FRISELLA" COSTITUITO DALLA PARTICELLA N° 14 DEL FOGLIO DI MAPPA N°. 150 DEL N.C.T. DEL COMUNE DI MONREALE, ESTESO COMPLESSIVAMENTE MQ. 3.600.

L'immobile in oggetto è [illegible] di terreno [illegible] in [illegible] di Monreale, precisamente in Palazzo [illegible] Frisella - [illegible] [illegible]

[illegible] l'appezzamento [illegible] sup[illegible] [illegible] singolarmente [illegible] Strada Provinciale n° [illegible] es[illegible] da San Cipirello successivamente [illegible] Strada Provinciale n° 10. [illegible] di [illegible] della Matrice di Trapani [illegible]

Esso, occupante una superficie complessiva di mq. 3.600 è costituito dalla particella n° 14 del foglio di mappa n° 150 del N.C.T. del Comune censuario di Monreale ***(Vedasi foto n° 23)***.

Tale appezzamento, all'atto del sopralluogo, si presentava attivato a vigneto a spalliera (trebbiano) ma non recintato.

Anche detta particella di terreno ricade in una zona destinata del vigente strumento urbanistico del Comune di Monreale destinata a Verde Agricolo ove viggono le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- densità edilizia fondiaria massima: 0,03 mc./mq.;
- prescrizioni particolari: gli edifici a servizio dell'agricoltura sono concessi oltre i limiti di densità;
- distanza minima tra fabbricati:.....15,00 ml.;
- distanza minima dal confine:.....7,50 ml.;
- dimensione minima lotto:.....3.500 mq..

A seguito delle ricerche eseguite presso l'U.T.E. di Palermo è emerso che la particella di terreno in esame è allibrata al N.C.T. del Comune censuario di Monreale:

<u>* Partita n° 101445</u>, in testa alla ditta "[redacted]

[redacted], nata a S[redacted] [redacted] (proprietaria per 1/4), [redacted], nato a [redacted] [redacted] (proprietario per 1/4) [redacted] nato [redacted] [redacted] (proprietario per 1/4), [redacted], nata a [redacted] i[redacted] (proprietaria per 1/4) e [redacted], nata a [redacted] il [redacted] (usufruttuaria)".

<u>Dati catastali:</u>

Foglio: n° 150, Particella n° 14, Superficie: are 36.00, Qualità: seminativo, Classe: 4^, Reddito dominicale: £. 18.000, Reddito agrario: £. 7.200.

La nuda proprietà del fondo in esame, costituito dalla particella n° 14 del foglio di mappa n° 150, pervenne ai Sigg.ri [redacted] e [redacted], da potere di [redacted] e cinque consorti, giusto atto di compravendita del 20.07.1979, rogato in Notar Dott. Guido Mancuso e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 17.08.1979 ai nn° 30518/25934. Dette particelle di terreno si appartengono ai rispettivi coniugi, in ragione di 1/2 indiviso ciascuno, ai sensi dell'art. 177 c.c..

L'usufrutto della particella in esame n° 14

[illegible]

[illegible]

.****

4) FABBRICATO SITO IN SAN GIUSEPPE, VIA TRENTO NN° 21-23 COSTITUITO AL PIANO TERRA, PRIMO PIANO CANTINATO E SECONDO PIANO CANTINATO DAI LOCALI GIA' SEDE DELLA CANTINA SOCIALE "VALLE DEI FIORI", PIANI AI QUALI SI ACCEDE DAI CIVICO 21, ED AL PRIMO PIANO DA APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE AL QUALE SI ACCEDE DAL CIVICO 23.

[illegible]

Comune [illegible] nn° 21 e 23 della Via Trento [illegible] dell' [illegible] costituito [illegible]

- [illegible]

(Vedansi foto nn° 24-25-26-27-28-29 e 30)

[illegible]

[illegible]

- [illegible] costituito [illegible] al [illegible] n° 23 della Via Trento [illegible]

dell[illegible] di [illegible]

Il [illegible] di fabbrica [illegible] per [illegible] 110,00 [illegible] Via [illegible] que[illegible] dall[illegible] prin[illegible]

[illegible] ur[illegible] inf[illegible]

[illegible] di fabbrica [illegible] real[illegible] str[illegible] tem[illegible] mis[illegible] copertur[illegible] dot[illegible] tra[illegible] esterno [illegible] del [illegible] gre[illegible] (*Vedansi foto nn° 2[illegible] e 21*)

RIFINITURE

PIANO 2° CANTINATO, PIANO 1°CANTINATO, PIANO TERRA

- Pa[illegible] di [illegible] pi[illegible]
- [illegible]

[illegible] delle pareti del W.C. bagno [illegible] quali sono rivestite a tutt'altezza con piastrelle di ceramica;

- Infissi esterni in ferro e vetro;
- Infissi interni in legno tamburato e [illegible]

(Vedansi foto dal n° 22 al n° 15)

DEFINITURE

PIANO PRIMO

[illegible] di pelo pieno che [illegible] sarà [illegible] n° 4/A [illegible] separatamente presenta le seguenti rifiniture:

- Pavimenti con piastrelle di ceramica [illegible] decorate;
- Pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiate con idropittura del tipo lavabile ad eccezione delle pareti del W.C. bagno e della cucina le quali sono rivestite a tutt'altezza con piastrelle di ceramica, e delle pareti del vano caldaia, le quali sono rivestite in parte di pietra *(Vedansi foto nn° 46-47-48-49-50-51 52-53 e 54)*
- Infissi interni in legno douglas e vetro protetti da guaina in legno;
- [illegible]

(Vedansi foto dal n° 55 al n° 61)

DATI CATASTALI

Il fabbricato oggetto descritto, in quanto, nella sua attuale consistenza, non è stato censito al N.C.E.U. [illegible]

Il lotto di fabbricati è legato alla particella nn° 291 [illegible] e 290/a del foglio di mappa n° 5 del N.C.T. [illegible] comune di San Giuliano.

Dalla [illegible] eseguita presso l'U.T.E. di Palermo [illegible] esame [illegible] N.C.T. [illegible] censuarie di San Giuliano.

* Partita n° 7060, in testa alla ditta "[redacted] (proprietà mia coniugale) e [redacted] nat[redacted] Tel[redacted] (proprietà coniugale)".

Dati catastali

Foglio n° 5, particella n° 38, superficie [illegible] 06.66, qualità seminativo, classe 2°, [illegible] dominicale: € [illegible], Reddito agrario: € [illegible]

* Partita n° 3070, in testa alla ditta "[redacted]".

Dati catastali

Foglio n° 5, particella n° [illegible]

[illegible]

[illegible]

CONFINI

Il [illegible] confina:

- con [illegible] [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

TITOLO DI PROPRIETA'

[redacted]

Conservatoria dei PP.II. di Palermo il 20.06.1939 ai nn° 19901/12221.

La particella n° 201 del foglio di mappa n° 5, pervenne alla Sig.ra [redacted] a [redacted] predetto atto a rogito affrancazione del canone enfiteutico del 27.02.1969 rogato in Notar Dott. [redacted] e trascritto presso la Conservatoria dei PP.II. di Palermo il 22.01.1969 ai nn° 1216[illegible]/10208.

La particella n° 2004 del foglio di mappa n° 5, pervenne alla Sig.a [redacted] atto di compravendita del 02.06.1977, da potere di [redacted], rogato in Notar Dott. [redacted] e trascritto presso la Conservatoria dei PP.II. di Palermo il 9.6.1977 ai nn° 19291/15760.

Il corpo di fabbrica di cui alla scheda n° 1860 del 05.02.1975 pervenne alla Sig.ra [redacted] da potere di [redacted] giusta atto di compravendita del 10.02.1975, rogato in Notar Dott. Emanuele e trascritto presso la Conservatoria dei PP.II. di Palermo il 22.02.1975 ai nn° 6587/5312.

REGOLARITA' EDILIZIA

Dal [illegible] di fabbrica in esame fu

rilasciata licenza edilizia dell'11.02.1986 ed il Comune di San Cipirello, a seguito della domanda presentata dalla Sig.ra [redacted] in data 18.08.1980 per ottenere il permesso di abitabilità ed uso della costruzione, in data 28.01.1991 ha rilasciato il "permesso di abitabilità ed uso" per abitazione e cantina annessa *(Vedasi allegato "B")*.

****

5) APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE SITO IN PALERMO, VIA CROCE ROSSA N° 28, SCALA "B", PIANO 8°, INTERNO POSTO A DESTRA ENTRANDO NEL BALLATOIO.

L'immobile oggetto della presente valutazione, è un appartamento sito nel Comune di Palermo Via Croce Rossa n° 28, ubicato al piano ottavo, interno a destra entrando nel pianerottolo di scala - *(Rif. atto di pignoramento = D)*.

L'alloggio in esame, di proprietà del sig. Ci[redacted] è abitato dal Sig. [redacted] Gi[redacted] coniugato del Si[redacted]

CONSISTENZA

L'appartamento in parola ch[illegible] superficie totale [illegible] di mq. 125,00 [illegible]

di [illegible] ingresso, tre vani, cucina, [illegible], bagno, [illegible], ripostiglio, [illegible] tutto disimpegnato da un corridoio.

[illegible] della superficie [illegible] dell' [illegible] tensi [illegible] balcon[illegible] della superficie [illegible]

[illegible] distr[illegible] ott[illegible]

[illegible] intero edificio composto da [illegible] f.t. *(Vedansi foto nn° 62 e 63)*

CARATTERISTICHE POSIZIONALI

Il corpo di fabbrica, nel A parte [illegible] l'unità in titolo, prospiciente sulla Via [illegible] e rientrante in una delle zone [illegible] città [illegible] di [illegible]

ACCESSIBILITA' E COMODITA' DI SOSTA

Con [illegible] sull'[illegible] dell'immobile.

Il [illegible] pedonale [illegible] pola[illegible]

EPOCA DI COSTRUZIONE

[illegible]

è [illegible]

pre[illegible]

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

[illegible]

- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]

[illegible]

opera [illegible]

di [illegible] (Vedansi Cata[illegible] n° 62 [illegible] 63)

IMPIANTI E SERVIZI

Cro[illegible]

ed [illegible]

[illegible]

- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]

RIFINITURE

- pavimenti: [illegible]
- [illegible]
- pareti: [illegible]

tonachino e fodera di gesso e rivestite con carta da parati ad eccezione del salone che è rivestito da stoffa da parati;

- W.C. bagno, e cucina con piastrelle di ceramica;

- soffitto: - stanze intonaco a stabilizzatura al civile lisciato con tonachino e fodera di gesso e tinteggiato con idropittura;

- serramenti esterni: - legno verniciato con avvolgibili in P.V.C.

- serramenti interni: - legno tamburato, verniciato, tipo "Douglas" e vetri.

CONDIZIONI GENERALI

Dall'esame dello stato generale dei luoghi si è potuto rilevare che le condizioni degli impianti, della pavimentazione, delle pareti e dei soffitti risultano buone *(Vedansi foto nn° 64-65-*

66-67-68-69-70-71 e 72).

DATI CATASTALI

Dalle visure esperite presso l'U.T.E. di Palermo è emerso che l'alloggio è annotato al N.C.E.U. di Palermo alla partita n° 111774, in testa alla ditta "[redacted] nato a [redacted].

Dati catastali:

Foglio: n° 30, Particella: n° 1587, Subalterno: n° 49, Ubicazione: Via Croce Rossa n° 28, Piano: 8°, Scala: B, Zona Censuaria: 4^, Categoria catastale: A/2, Classe: 9^, Consistenza: vani 6,5, Rendita Catastale £. 1.170.000.

CONFINI

L'unità oggetto della presente valutazione confina:

- con proprietà [redacted];
- con cortile interno;
- con Via Croce Rossa;
- con proprietà [redacted]

IL CONSULENTE D'UFFICIO Geom. SALDERI MAURIZIO

REGOLARITA' EDILIZIA

L'abitazione in esame è stata dichiarata abitabile dal Municipio di Palermo in data 03 Agosto 1972.

TITOLO DI PROPRIETA'

L'immobile di proprietà dell'odierno esecutato, Sig. C[redacted] è pervenuto allo stesso da potere di [redacted], giusto atto di compravendita del 09.11.1972, rogato in Palermo, presso lo studio del Notaio Dott. Francesco Mazzamuto, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 18.11.1972 ai nn° 41400/33220.

****

6) <u>LOCALE TERRANO SITO IN SAN CIPIRELLO, VIA ROMA N° 221.</u>

L'immobile che interessa la presente valutazione è sito in San Cipirello, Via Roma n° 221, piano terra - *(Rif. atto di pignoramento = F-I/2) - (Vedasi foto n° 73).*

Esso occupa una superficie complessiva di circa mq. 56,50.

Trattasi di un locale adibito ad ambulatorio medico, composto da un vano di ingresso destinato a sala d'attesa, da un vano adibito a sala visite con annesso W.C. e da un piccolo ripostiglio realizzato nel sottoscala *(Vedansi foto nn° 74-75-76-77-78 e 79).*

Si accede tramite un ampio accesso protetto da una saracinesca metallica.

L'intero immobile è stato pavimentato con

piastrelle di ceramica, le pareti sono state intonacate al civile, lisciate e tinteggiate con idropittura del tipo lavabile.

E' importante evidenziare che all'atto del sopralluogo, le pareti mostravano tracce di umidità di risalita lungo la parte basamentale.

L'immobile presenta tutti gli impianti tecnologici realizzati sotto traccia.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

L'edificio cui è parte integrante il locale di cui trattasi *(Vedasi foto n° 76)* è stato realizzato con:

- struttura portante in muratura;
- solai del tipo misto in latero-cemento (travetti tralicciati);
- tompagnamento in blocchi di tufo arenario.

IMPIANTI

L'immobile in esame è dotato di:

- impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte fuori traccia, con canalizzazione in P.V.C., cassette di derivazione ad incasso, completo di fili e frutti;
- impianto idrico sottotraccia, con approvvigionamento dalla rete idrica comunale, servito di autoclave;

- impianto di smaltimento liquami a pozzetto, con pompa di sollevamento, allacciato alla rete fognaria comunale.

La conformazione planimetrica e l'altezza del locale attribuiscono allo stesso buone possibilità di fruizione.

ACCESSIBILITA' E COMODITA' DI SOSTA

Sono delle caratteristiche che incidono notevolmente sull'apprezzamento commerciale dell'immobile.

Il sito ove esso ricade è raggiungibile sia a piedi che con mezzi meccanici, pubblici e privati.

CONDIZIONI GENERALI

Dall'esame dello stato generale dei luoghi si è potuto rilevare che le condizioni degli impianti, della pavimentazione, delle pareti e dei soffitti risultano mediocri, come già detto, infatti, la parte basamentale delle pareti era compromessa da tracce di umidità di risalita.

DATI CATASTALI

Dalle visure esperite presso l'U.T.E. di Palermo è emerso che l'immobile è annotato al N.C.T. di San Cipirello alla partita n° 1011, in testa alla ditta [redacted].

Dati catastali:

Foglio: n° 2, Particella: n° 365, Subalterno: n° 2, Qualità: Porzione di fabbricato rurale.

CONFINI

L'unità in titolo confina:

- con Via Roma;
- con propriet[redacted]
- con proprietà [redacted]
- con proprietà [redacted]

TITOLO DI PROPRIETA'

La nuda proprietà dell'immobile in esame è pervenuto al Sig. [redacted], da potere di [redacted], giusto atto di compravendita in Notar Dott. Stella del 21.03.1979, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Palermo in data 5.4.1979 ai nn° 14195/12374. La quota pari ad 1/2 della nuda proprietà si appartiene alla Sig.ra [redacted], ai sensi dell'art. 177 c.c..

L'usufrutto pervenne ai Sigg.ri [redacted] e [redacted] a mezzo del predetto atto.

REGOLARITA' EDILIZIA

Poichè l'intero immobile è stato realizzato antecedentemente al 1939, ai sensi del Regio Decreto n° 652 del 13 Aprile 1939, esso si ritiene

in regola con le prescrizioni tecnico-comunali dell'epoca e con le vigenti norme urbanistiche.

****

7) LOCALE TERRANO SITO IN SAN CIPIRELLO, VIA CARUSO N° 13.

L'immobile che interessa la presente valutazione è sito in San Cipirello, Via Caruso n° 13, piano terra - (P.C. atto di [illegible] F-I/2) - (Vedansi foto n° 90).

Esso occupa una superficie complessiva di circa m. 28,00.

Trattasi di un locale magazzino, all'atto del sopralluogo non utilizzato, composto da un unico vano soppalcato e piccolo vano W.C.. Al soppalco si accede a mezzo di una scala in legno (Vedansi foto nn° 91-92 e 93).

Si [illegible] protetto da mura saracinesca metallica.

L'intero immobile [illegible] in cemento, le pareti sono [illegible] lisciate e rifinite a gesso [illegible] della [illegible] W.C. [illegible] rifiniti.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

[illegible]

di cui trattasi *(Vedasi foto n° 83)* è stato realizzato con:

- struttura portante in muratura;
- solai del tipo misto in latero-cemento (travetti tralicciati);
- tompagnamento in blocchi di tufo arenario.

La conformazione planimetrica e l'altezza del locale attribuiscono allo stesso buone possibilità di fruizione.

ACCESSIBILITA' E COMODITA' DI SOSTA

Sono delle caratteristiche che incidono notevolmente sull'apprezzamento commerciale dell'immobile.

Il sito ove esso ricade è raggiungibile sia a piedi che con mezzi meccanici, pubblici e privati.

CONDIZIONI GENERALI

Dall'esame dello stato generale dei luoghi si è potuto rilevare che le condizioni degli impianti, della pavimentazione, delle pareti e dei soffitti risultano mediocri.

DATI CATASTALI

Dalle visure esperite presso l'U.T.E. di Palermo è emerso che l'alloggio è annotato al N.C.E.U. di San Cipirello alla partita n° 1000733, in testa alla ditta [redacted] nato a

[redacted] il [redacted] (proprietario per 21/36), [redacted], nata a [redacted] il [redacted] (proprietaria per 3/36) [redacted] nata a [redacted] (proprietaria per 3/36) [redacted], nato [redacted] il [redacted] (proprietario per 3/36) [redacted] nata a [redacted] (proprietaria per 3/36), [redacted], nata [redacted] il [redacted] (proprietaria per 1/36) [redacted] nata a [redacted] il [redacted] (proprietario per 1/36) [redacted], nato a [redacted] il [redacted] (proprietario per 1/36)".

<u>Dati catastali:</u>

Foglio: n° 2, Particella: n° 365, Subalterno: n° 1, Ubicazione: Via Caruso n° 9, Piano: terra, Categoria catastale: A/4, Classe: 3^, Consistenza: vani 1,5, Rendita Catastale £. 94.050.

CONFINI

L'unità in titolo confina:

- con Via Caruso;
- con proprietà [redacted];
- con proprietà [redacted];
- con proprietà [redacted]

TITOLO DI PROPRIETA'

La nuda proprietà dell'immobile in esame è

pervenuto al Sig. [redacted] da potere di [redacted]o, giusto atto di compravendita in Notar Dott. Stella del 21.03.1979, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Palermo in data 5.4.1979 ai nn° 14195/12374. La quota pari ad 1/2 della nuda proprietà si appartiene alla Sig.ra [redacted], ai sensi dell'art. 177 c.c..

L'usufrutto pervenne ai Sigg.ri [redacted] e [redacted]a a mezzo del predetto atto.

REGOLARITA' EDILIZIA

Poichè l'intero immobile è stato realizzato antecedentemente al 1939, ai sensi del Regio Decreto n° 652 del 13 Aprile 1939, esso si ritiene in regola con le prescrizioni tecnico-comunali dell'epoca e con le vigenti norme urbanistiche.

****

8) <u>APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO NEL TERRITORIO AMMINISTRATIVO DEL COMUNE DI SAN GIUSEPPE JATO, CONTRADA "GORGO-GIAMBASCIO", COSTITUITO DALLA PARTICELLA N° 83 DEL FOGLIO DI MAPPA N° 15 DEL N.C.T. DEL COMUNE DI SAN GIUSEPPE JATO, ESTESO MQ. 1.329.</u>

L'immobile in oggetto è un appezzamento di

terreno ubicato in agro di San Giuseppe Jato, provincia di Palermo, in Contrada Gorgo-Giambascio - *(Rif. atto di pignoramento = G/1)*.

Ad esso vi si giunge percorrendo la Strada Provinciale 136 in direzione Partinico.

Esso, occupante una superficie di mq. 1.329, all'atto del sopralluogo si presentava attivato a vigneto (trebbiano a filiera) ma non recintato *(Vedansi foto nn° 84-85 e 86)*.

La particella di terreno in esame ricade in una zona destinata del vigente strumento urbanistico del Comune San Giuseppe Jato destinata a Verde Agricolo ove viggono le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- densità edilizia fondiaria massima: 0,03 mc./mq.;
- prescrizioni particolari: gli edifici a servizio dell'agricoltura sono concessi oltre i limiti di densità;
- distanza minima tra fabbricati:.....15,00 ml.;
- distanza minima dal confine:.....7,50 ml.;
- dimensione minima lotto:.....3.500 mq..

A seguito delle ricerche eseguite presso l'U.T.E. di Palermo è emerso che la particella di terreno in esame è allibrata al N.C.T. del Comune

censuario di San Giuseppe Jato:

* Partita n° 2546, in testa alla ditta "[redacted]a fu [redacted] (concedente) [redacted] nato [redacted] il [redacted] (livellario)".

Dati catastali:

Foglio: n° 15, Particella n° 83, Superficie: are 13.29, Qualità: vigneto, Classe: 4^, Reddito dominicale: £. 10.632, Reddito agrario: £. 1.651.

Il fondo agricolo in oggetto confina:

- con le particelle nn° 82, 62, 101 e 105;
- con la particella n° 84;
- con strada Gorgo-Giambascio;
- con la particella n° 79.

TITOLO DI PROPRIETA'

Il terreno in esame pervenne al Sig. [redacted] da potere di [redacted] e due consorti, giusto atto di compravendita del 9.12.1959, rogato in Notar Dott. Bruno e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 04.01.1960 ai nn° 238/202.

****

9) APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO NEL TERRITORIO AMMINISTRATIVO DEL COMUNE DI SAN GIUSEPPE JATO, CONTRADA "GORGO-GIAMBASCIO", COSTITUITO

DALLA PARTICELLA N° 84 DEL FOGLIO DI MAPPA N° 15 DEL N.C.T. DEL COMUNE DI SAN GIUSEPPE JATO, ESTESO MQ. 9.352; CON FABBRICATO RURALE DI MQ. 44,00, DISTINTO CON LA PARTICELLA N° 85.

L'immobile in oggetto è un appezzamento di terreno ubicato in agro di San Giuseppe Jato, provincia di Palermo, c.da Gorgo-Giambascio - *(Rif. atto di pignoramento = G/3)*.

All'appezzamento di terreno de quo si giunge percorrendo la Strada Provinciale 136, in direzione Partinico. Esso, occupante una superficie complessiva di mq. 9.352, all'atto del sopralluogo si presentava attivato a vigneto (trebbiano a filiera) e quindici alberi di ulivo e non si presentava recintato ***(Vedansi foto nn° 84-85 e 86)***.

Su detto terreno è stato rinvenuto un fabbricato rurale, distinto in catasto dalla particella n° 85, occupante una superficie lorda di mq. 44,00 ***(Vedansi foto nn° 87-88 e 89)***

Il terreno in esame ricade in una zona destinata del vigente strumento urbanistico del Comune di San Giuseppe Jato destinata a Verde Agricolo ove viggono le seguenti prescrizioni urbanistiche: