

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

G. Es. DOTT. ALDO DE NEGRI

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 202/99

DEL RUOLO GENERALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it
BANCO DI SICILIA

PROMOSSA DAL

Avv. Luigi Abbate

Nei confronti

Contumaci

oooooooo

ORDINANZA AMMISSIVA DELLA CONSULENZA

Disposta dalla S.V. Ill.ma con ordinanza del 25.11.2002 al fine di valutare gli immobile ricadenti nell'espropriazione di cui in epigrafe.

oooooooooooo

GIURAMENTO DEL CONSULENTE

Prestato nelle mani di V.S. Ill.ma all'udienza del 4.03.03 alla presenza delle parti costituite.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

A seguito di note inviate alle parti comunicavo che il giorno 14.3.2003, alle ore 9,30 avrei dato inizio alle operazioni peritali, con appuntamento in Partinico, Via S. Annuzza n° 5.

In detta data era presente il Geom. Antonino Marino, n.q. di tecnico di fiducia del Sig. _____ con il quale, dopo aver esaminato gli atti fissavo il prosieguo delle operazioni di sopralluogo per il giorno 21 Marzo, alle ore 9,30.

Il giorno 21 Marzo, recatami in Partinico, non ho potuto procedere ai sopralluoghi concordati con il Geom. Marino, perché questi era influenzato, rinviavo dunque il sopralluogo a data da destinarsi.

I giorni 24 e 25 Marzo alla presenza del Geom. Marino ho rilevato tecnicamente e fotograficamente le unità immobiliari site in Partinico, Via Kennedy n° 4 e Via Magistrato Giannola, poste al piano terra, primo, secondo e terzo piano.

Il giorno 26 Marzo mi sono recata in Partinico, Contrada Garofalo, sulle particelle di terreno distinte dai numeri 287,288,292,468,291,388 del foglio 13. In detta data ho accertato che sul terreno insistono diversi corpi di fabbrica. Pertanto, mi riservavo di chiedere al Geom. Marino, ulteriori informazioni.

Il giorno 28 Marzo, alla presenza del Geom. Marino, accertavo che sul terreno indicato nel pignoramento dalla lettera b11, insistevano un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra e piano scantinato. Esso è attualmente suddiviso in diverse attività commerciali e, più precisamente, parte del piano terra e del piano scantinato è adibito a bar; parte del piano terra, adiacente al locale bar è adibita ad uffici a servizio del Distributore di benzina,

realizzato nel piazzale antistante il corpo di fabbrica e ricadente sempre all'interno del terreno periziato e la restante parte del piano terra, unitamente al piano scantinato ed al primo piano è adibito a Centro Dialisi. Sempre sul terreno in esame è stato realizzato un corpo di fabbrica prefabbricato attualmente locato al Grande Migliore, e due ville, una delle quali costituisce l'abitazione dei Sigg.ri

Dopo essermi resa conto dei luoghi rinviavo le operazioni peritali a data da destinarsi per poter eseguire i rilievi tecnici e fotografici.

Il giorno 31 Marzo, alla presenza del Sig. _____ procedevo al rilievo tecnico e fotografico dell'immobile sito in Partinico, Contrada Garofalo, piano terra e piano seminterrato, dallo stesso gestito come esercizio commerciale Bar.

Il giorno 3 Aprile procedevo al rilievo tecnico e fotografico del corpo di fabbrica locato a _____ e dei locali deposito ad esso annessi.

Il giorno 4 Aprile, rilevavo tecnicamente e fotograficamente il piano cantinato, il piano terra ed il primo piano dell'edificio realizzato in contrada Garofalo, attualmente adibito a Centro Dialisi.

Il giorno 9 Aprile rilevavo tecnicamente e fotograficamente il secondo piano (ancora allo stato grezzo) del corpo di fabbrica di cui sopra.

Il giorno 10 Aprile, alla presenza del Geom. Marino ho identificato gli immobili descritti nell'atto di pignoramento come siti in Via Lanzafame nn° 21.23 e 25. Invero detti cespiti hanno preso l'identificativo numerico di 31.33.35. Poiché le chiavi degli immobili erano in possesso del Geom. Gioacchino Giovia, coniuge della Sig.ra [REDACTED] chiedevo al Geom. Marino di volerlo contattare per informarlo che il giorno 23 Aprile alle ore 9,30, mi sarei trovata sui luoghi per rilevare tecnicamente detti immobili.

Sempre il giorno 10 Aprile ho identificato l'immobile sito in Via Chimenti 5, le cui chiavi erano sempre in possesso del Geom. Giovia.

Visionavo altresì gli immobili siti in Contrada Albachiera.

I giorni 17 e 18 Aprile tornavo sugli immobili di contrada Garofalo per eseguire ulteriori rilievi tecnici.

Il giorno 22 Aprile il Geom. Marino mi comunicava di non essere riuscito a contattare il Geom. Giovia.

I giorni 23 e 24 Aprile iniziavo il rilievo tecnico degli immobili denominati come "Baglio Albachiera".

Il 29 Aprile completavo detti rilievi, riservandomi comunque di tornare sui luoghi.

Il 6,7 e 9 Maggio mi recavo presso l'U.T.C. del Comune di Partinico per verificare la regolarità urbanistica dei cespiti da valutare ma incontravo numerose difficoltà.

Il 13.15.16.28 e 29 Maggio procedevo con il rilievo tecnico degli immobili siti in Via S. Annuzza n° 5 di piano seminterrato e di piano terra.

Il giorno 11 Giugno 2003 rilevavo gli immobili di Via Bari e, più precisamente, gli immobili tenuti in locazione dalla [REDACTED]

[REDACTED] Alla presenza del [REDACTED] ho proceduto al rilievo tecnico e fotografico degli immobili di piano terra e di primo piano.

I giorni 12.18 e 19 Giugno mi recavo nuovamente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Partinico.

Il giorno 23 Giugno , alla presenza del Sig.

[REDACTED] e del Geom. Marino ho proceduto al rilievo tecnico e fotografico della villa insistente sul terreno in Contrada Garofalo, attualmente abitata dai Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] Il Sig. [REDACTED] mi ha consentito di eseguire solo fotografie riguardanti gli elementi strutturali della villa.

Dopo aver eseguito il rilievo della villa mi sono recata nell'altro corpo di fabbrica sempre insistente sul terreno in contrada Garofalo, attualmente adottato dalla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED]. Anche per detto immobile ho eseguito il rilievo tecnico e fotografico.

I giorni 26 e 27 Giugno mi sono recata presso i terreni siti in Trappeto, contrada San Cataldo, ma non essendo riuscita ad

identificarli mi riservavo di contattare l'esecutato per assumere informazioni più dettagliate.

I giorni 9.10 e 11 Luglio mi sono recata presso i terreni siti in Terrasini.

Il giorno 23 Luglio ho proceduto al rilievo tecnico e fotografico dell'appartamento sito in Partinico, via Bari n° 2, piano quarto, attualmente dato in comodato gratuito ai Sigg.ri

Il giorno 25 Luglio 2003, accompagnata dall'Ing. Massimo Angelico, n.q. di coadiutore tecnico del procedimento a carico di i . . . e i . . . - , n° 134/2002, Misure di Prevenzione, curato dall'Avv. Vincenzo Bullara, n.q. di Amministratore Giudiziario, ho proceduto al rilievo tecnico e fotografico delle due ville ricadenti nel territorio di Trappeto, Contrada Ciammarita; al rilievo tecnico e fotografico del terreno in Trappeto, contrada San Cataldo, foglio 2, particelle 126, 130, 105, 125; al rilievo tecnico e fotografico del terreno sito in Balestrate, foglio 9, contrada Piano di Loggia, particelle 44 e 45 e al rilievo del terreno sito in Terrasini, contrada Piano Torre, foglio 3, particelle 181, 65, 1031 e 445.

Il giorno 28 Luglio, alla presenza del Sig. I . . . , ho proceduto al rilievo tecnico e fotografico del terreno sito in Partinico, Contrada Carrozza, foglio 37, particella 2.

Il giorno 5 Settembre mi sono recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trappeto per verificare la regolarità edilizia delle ville ricadenti nell'esecuzione ed insistenti nel foglio 3 del Comune di Trappeto. In detta data, alla presenza dell'Arch. Tola ho preso visione della documentazione relativa alla pratica di sanatoria degli immobili in esame, richiedendone copia.

Il giorno 9 Settembre 2003, mi sono recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Partinico, dove, alla presenza dell'Arch. Anna Maria Rizzo, dirigente dell'Ufficio, ho preso visione delle pratiche relative agli immobili per cui è esecuzione. Nulla ho trovato circa gli immobili edificati in Via Principe Amedeo.

I giorni 11 e 12 settembre mi recavo nuovamente presso l'U.T.C. per eseguire ulteriori ricerche.

I giorni 18 e 19 settembre, dopo aver sviluppato i rilievi eseguiti sugli immobili siti in Contrada Garofalo, mi sono recata nuovamente sui luoghi per verificare l'esatta corrispondenza catastale dei cespiti siti al primo piano sottostrada.

I giorni 23, 24, 26 e 30 settembre ho verificato la corrispondenza catastale dei cespiti di piano terra sempre facenti parte del comparto immobiliare in Partinico, Contrada Garofalo.

I giorni 15 e 16 Settembre mi sono recata nuovamente presso l'U.T.C. di Partinico, dove, finalmente ho rilevato che i cespiti siti in Via P.pe Amedeo, risultavano ricadenti in Via Tenente La Fata,

nome originario della via e potevo prendere visione delle licenze edilizie e dei certificati di abitabilità.

I giorni 23.24.26 e 30 Settembre e i giorni 15.16.21.22 e 23 Ottobre ho eseguito i rilievi delle unità immobiliari site in Via P.pe Amedeo.

I giorni 17.19.21 e 26 Novembre e 3.5 10 e 12 Dicembre ho proceduto con il rilievo dell'immobile sito in via S. Annuzza primo piano e ho cercato di identificare quello di secondo piano identificato nell'atto di pignoramento con l'identificativo c6.

I giorno 8.14 e 21 Gennaio 2004 mi sono recata presso l'U.T.E. di Palermo per acquisire maggiori informazioni circa il cespite predetto.

I giorni 8.14.21 Gennaio, 6.11.17.20 Febbraio, 5.16.25 Marzo, 12.20.29 Aprile e 15 Giugno mi sono recata presso gli immobili visionati per verificare le misure e le corrispondenze catastali.

oooooooooooo

ILL.MO SIGNOR GIUDICE

DOTT. ALDO DE NEGRI

Io sottoscritta, Arch. Cristina Manzo, consulente tecnico d'Ufficio nominato con l'ordinanza predetta, in espletamento dell'incarico ricevuto, mi pregio sottoporre alla S.V. Ill.ma la seguente

R E L A Z I O N E

ASTE
GIUDIZIARIE.it

che comprende la identificazione degli immobili oggetto della presente valutazione; la descrizione generale; i criteri di stima e la valutazione dei cespiti, redatta in fascicoletti separati, distinti dalle lettere "A" - "B" - "C" - "D" - "E" - "F" - "G" - "H" - "I" - "L" - "M" - "N" - "O" - "P" - "Q" - "R" - "S" - "T" - "U" - "V" - "Z" - "K" - "X" - "Y" - "J" - "AA" - "BB" - "CC" - "DD" - "EE" - "FF" - "GG" - "HH" - "II" - "LL" - "MM" - "NN" - "OO" - "PP" - "QQ" - "RR" - "SS" - "TT" - "UU".

oooooooo

LA IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE

Prima di dare inizio alle operazioni peritali mi sono recata presso l'U.T.E. di Palermo per richiedere le visure e le planimetrie relative agli immobili oggetto di valutazione, al fine di verificarne i dati e la corrispondenza planimetrica. Ho altresì ritirato copia dei titoli di proprietà degli immobili ricadenti nella espropriazione immobiliare e mi sono recata presso gli uffici tecnici dei comuni ove ricadono gli immobili per verificarne la regolarità dal punto di vista urbanistico.

Gli immobili che interessano la presente espropriazione immobiliare sono:

- **Immobili di proprietà dei Sigg.ri**

in ragione di metà indivisa ciascuno:

✓ **A riferimento atto di pignoramento 1:** Appartamento in Partinico, Via Bari 2, piano quarto, al N.C.E.U. del Comune di Partinico al foglio 39, particella 187/13;

• **Immobili di proprietà della Sig.ra**

✓ **B rif. Atto pign. 2a:** Usufrutto di appartamento a piano terra, in Partinico, Via Kennedy n° 4 e Via Magistrato Giannola, al N.C.E.U. di Partinico al foglio 39, particella 113/1;

✓ **C rif. Atto pign. 2b:** usufrutto di magazzino a piano terra, in Partinico, Via Siracusa n° 2, al N.C.E.U. del Comune di Partinico al foglio 39, particella 113/2;

✓ **D rif. Atto pign. 2c:** usufrutto di appartamento di primo piano, in Partinico, Via Kennedy n° 2, al N.C.E.U. di Partinico al foglio 39, particella 113/4;

• **Beni di proprietà esclusiva del Sig.**

✓ **E rif. Atto di pign. 3°a e b10 :** 1/3 indiviso di fabbricati rurali siti in Partinico, contrada Albachiara o Braciera, estesi complessivamente Ha. 5.04.64, al N.C.T. di Partinico al foglio 6, particelle 278, 279, 280, 282, 499, 500, 501, 502, 504, 569, 715, 716, 717 e foglio 7 particelle 259, 271, 272, 639, 275, 274. ¼ indiviso di terreno in Partinico, contrada Braciera, al N.C.T. del Comune di partitico al foglio 7, particelle 280, 281, 525 e 536;

✓ **F rif. Atto pign. B1:** ¼ indiviso di appartamento in Partinico, Via Bari n° 2, piano primo, al N.C.E.U. di Partinico al foglio 39, particella 187/6;

✓ **G rif. atto pign. B2 :** ¼ indiviso di appartamento in Partinico, Via Bari n° 2, primo piano, al N.C.E.U. del Comune di Partinico al foglio 39, particella 187/5;

✓ **H rif atto pign. B3:** ¼ indiviso di appartamento in Partinico, Via Bari n° 2, primo piano, al N.C.E.U. del Comune di Partinico al foglio 39, particella 187/4;

✓ **I rif. Atto pign. B4 b16 e b17:** ¼ indiviso di appartamento in Partinico, Via Bari n° 2, al N.C.E.U. di Partinico al foglio 39, particella 187/1; 187/2 e 187/3

✓ **L rif. Atto di pign. B5:** ¼ indiviso di locale autorimessa, sito in Partinico, Via Bari n° 2, al N.C.E.U. di Partinico al foglio 39, particella 239/1;

✓ **M rif. Atto di pign. B6:** ¼ indiviso di fabbricato in Trappeto, località Ciammarita; dichiarato con scheda n° 19124/80;

✓ **N rif. Atto di pign. B7:** ¼ indiviso di appartamento sito in Partinico, Via Kennedy n° 4, piano secondo, al N.C.E.U. di Partinico al foglio 39, particella 113/5;

✓ **O rif. Atto di pig. B8:** ¼ indiviso di appartamento sito in Partinico, Via Kennedy n° 4, piano terzo, al N.C.E.U. di Partinico al foglio 39, particella 113/6;

↓
P rif. Atto pign. B9: ¼ indiviso di terreno in Partinico, contrada Carrozza, al N.C.T. di Partinico al foglio 37, particella 2;

Il punto b11) dell'atto di Pignoramento "terreno in Partinico, contrada Garofalo, di Ha 2.58.54, in catasto al foglio 13, particelle 287, 288, 292, 468, 291,388" sarà indicato con le lettere dell'alfabeto Q, R,S,T,U,V,Z,W,X,Y,K,J,AA,BB in quanto il terreno è stato frazionato ed ha generato quattordici distinte unità immobiliari.

↓
CC rif.atto pign. B12: ¼ indiviso del magazzino a piano terra, sito in Partinico, Via Lanzafame n° 21, al N.C.E.U. di Partinico al foglio 1, particella 2380;

↓
DD rif. Atto pign. B13: ¼ indiviso del magazzino a piano terra, sito in Partinico, Via Principe Amedeo n° 68, al N.C.E.U. al foglio 1, particella 2186/1

↓
EE rif. Atto pign. b14: ¼ indiviso del magazzino a piano terra, sito in Partinico, Via Lanzafame nn° 23, al N.C.E.U. del Comune di Partinico al foglio 1, particelle 2382/9

↓
FF rif. Atto pign b14: ¼ indiviso del magazzino a piano terra, sito in Partinico, Via Lanzafame n° 25, al N.C.E.U. del Comune di Partinico al foglio 1, particella 2382/10

↓
GG rif. Atto pign. B15: ¼ indiviso dell'appartamento in Partinico, Via Chimenti n° 5, piano terra e primo, al N.C.E.U. di Partinico al foglio 1, particella 6267;

✓ **HH rif. Atto pign. B18:** ¼ indiviso dell'appartamento in Partinico, Via Principe Amedeo, n° 53, dichiarato in catasto con scheda n° 5689/79;

Il rif. Atto pign b19: ¼ indiviso dell'immobile sito in Partinico, via Principe Amedeo nn° 57/59, dichiarato in catasto con scheda n° 5691/79;

✓ **LL rif. Atto di pign b20, b25 e b26:** ¼ indiviso dell'appartamento di primo piano, in Partinico, Via Principe Amedeo n° 55; in catasto con scheda n° 5692/79; ¼ indiviso dell'appartamento di primo piano, in Partinico, Via Principe Amedeo n° 57/b, dichiarato con scheda n° 5700/79; ¼ indiviso dell'appartamento di secondo piano, in Partinico, Via Principe Amedeo n° 57/b, dichiarato con scheda n° 5701/79

✓ **MM rif. Atto pign. B21:** ¼ indiviso dell'appartamento di secondo piano, in Partinico, Via Principe Amedeo n° 55, in catasto con scheda n° 5693/79;

NN rif. Atto pign. B22: ¼ indiviso dell'appartamento di terzo piano, in Partinico, Via Principe Amedeo n° 55, dichiarato con scheda n° 5694/79;

✓ **OO rif. Atto pign. B23:** ¼ indiviso dell'appartamento di quarto piano, in Partinico, Via Principe Amedeo n° 55, dichiarato con scheda n° 5695/79;

✓ **PP rif. Atto pign. B24:** ¼ indiviso dell'appartamento di quinto piano, in Partinico, Via Principe Amedeo n° 55, dichiarato con scheda n° 5696/79;

✓ **QQ rif. Atto pign. C1:** 1/8 indiviso del terreno in Trappeto, contrada San Cataldo, esteso Ha. 58.31.00, al N.C.T. del Comune di Trappeto al foglio 2, particelle 126,130,105 e 125;

✓ **RR rif. Atto pign. C2:** 1/8 indiviso del terreno in Terrasini, contrada Piano Torre di Ha 1.12.25, al N.C.T. del Comune di Terrasini al foglio 3, particelle 2,181,65,1031,445;

✓ **SS rif. Atto pign. C3 e c4:** 1/8 indiviso del locale di piano S1 in Partinico, Via S. Annuzza, in catasto al foglio 1, particella 2610;
1/8 indiviso del locale di piano terra, sito in Partinico, Via S. Annuzza n° 5, in catasto al foglio 1, particella 2609;

✓ **TT rif. Atto di pign. C5 :** 1/8 indiviso dell'appartamento di primo piano sito in Partinico, Via S. Annuzza n° 5, in catasto al foglio 1, particella 2611;

✓ **UU rif. Atto pign. D5:** 1/16 indiviso del terreno in Trappeto, contrada Piano di Loggia, esteso are 52,92, in catasto al foglio 9, particelle 44 e 45.

1/8 indiviso dell'appartamento di secondo piano, in Partinico, Via S. Annuzza n° 5, in Catasto al foglio 1, particella 8082/14;

Per detto immobile non ho potuto effettuare la valutazione in quanto richiesta all'UTE la planimetria relativa all'immobile in

oggetto mi veniva comunicato che la stessa non era disponibile in quanto in fase di accertamento. Richiedevo quindi le planimetrie dell'intero secondo piano al fine di identificare l'immobile in esame per poterlo rilevare personalmente. Dall'esame di dette planimetrie (che si allegano) è emerso che l'intero secondo piano è costituito dai sub 15.16.17 e 18 della particella 8082, risultando che il sub 14 non è parte del secondo piano né degli altri piani. Non potendo identificare l'immobile de quo non procederò alla stima.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Si ritiene fondamentale chiarire che il valore ricercato per la valutazione di immobili (fabbricati) può essere determinato seguendo diversi criteri di stima. Fra essi, usualmente, possono essere presi in considerazione i seguenti:

- a) **Il criterio del valore di mercato;**
- b) **Il criterio del valore di capitalizzazione;**
- c) **Il criterio del valore di trasformazione;**
- d) **Il criterio del valore complementare.**

I criteri di stima che nel caso in esame andrò ad adottare sono:

FABBRICATI:

"il criterio del valore di mercato" e "il criterio del valore di capitalizzazione" dalla cui media si otterrà il più probabile valore venale dell'immobile in esame, sul quale stabilirò il valore della nuda proprietà .

TERRENI:

Secondo la loro destinazione urbanistica

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Arch. Cristina Manzo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it