TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE FALLIMENTARE

G. D. DOTT. GIUSEPPE SIDOTI

Fallimento n. 130/08 –

****

relazione di consulenza tecnica di ufficio

La presente relazione si suddivide nei seguenti capitoli:

1- **Premessa e mandato di consulenza;**

2- **Sopralluoghi eseguiti e visite presso uffici pubblici;**

3- **Appezzamento di terreno sito in Monreale, c.da San Martino delle Scale: partita 108739, Foglio 13, particella 9 (ex9/a)**

3.1. Descrizione dei luoghi - 3.2. Dati Catastali - 3.3. Provenienza e destinazione urbanistica - 3.4. Criterio estimativo - 3.5. Determinazione del valore del bene.

4- **Locale sottoscala in via San Paolino n.6, Monreale, PA foglio MU Particella 514, Sub 4**

4.1. Descrizione dei luoghi - 4.2. Dati Catastali - 4.3. Provenienza e regolarità edilizia - 4.4. Criterio estimativo - 4.5. Determinazione del valore del bene.

5- **Fabbricato rurale semidiruto in Monreale, contrada San Martino delle Scale: partita 108739, Foglio 13, particella 19**

5.1. Descrizione dei luoghi - 5.2. Dati Catastali - 5.3. Provenienza e regolarità edilizia - 5.4. Criterio estimativo - 5.5. Determinazione del valore del bene.

6- **Fabbricato rurale in Monreale, contrada San Martino delle Scale, Foglio 13, particella 15, sub 1**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.1. Descrizione dei luoghi - 6.2. Dati Catastali - 6.3. Provenienza e regolarità edilizia - 6.4. Criterio estimativo - 6.5. Determinazione del valore del bene.

7- Terreni, siti nel comune di Monreale, foglio 13, particelle 410, 810, 185, 808, 1043 (ex 325/B), 453, 1021 (ex 208/B), 809 (ex 809/B)

7.1. Descrizione dei luoghi - 7.2. Dati Catastali - 7.3. Provenienza e destinazione urbanistica - 7.4. Criterio estimativo - 7.5. Determinazione del valore del bene.

8- Appartamento in p.zza San Castrense n.1, Monreale, PA: foglio MU, p.lla 1548 sub 6

8.1. Descrizione dei luoghi - 8.2. Dati Catastali - 8.3. Provenienza e regolarità edilizia - 8.4. Criterio estimativo - 8.5. Determinazione del valore del bene.

9- Immobile in p.zza Fedela n.4, Monreale, PA: foglio MU, p.lla 2120 sub 5

9.1. Descrizione dei luoghi - 9.2. Dati Catastali - 9.3. Provenienza e regolarità edilizia - 9.4. Criterio estimativo - 9.5. Determinazione del valore del bene.

10- Conclusioni

11- Allegati

****

1. PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

L'avv Francesca Mancuso, n.q. di Curatore del Fallimento di (N.130/08) nominato dalla Sezione Fallimentare del Tribunale di Palermo con sentenza del 12 dicembre 2008 nominava me, sottoscritto Arch. Roberto Ciralli, con studio in Palermo, via Siracusa 45, ed iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti della Provincia di Palermo al n.3841, conferendomi mandato per "*...valutare i beni immobili acquisiti dalla Curatela del falimento del Sig.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

per successione ereditaria da potere della Sig.ra specifi-

cando altresì, se gli stessi risultino occupati, ed eventualmente a quale titolo; indi-

candone la destinazione e l'eventuale presenza di servitù o altri vincoli; verificando

la regolarità urbanistica dei fabbricati, nonché fornendo la stima delle quote indivise,

precisando se i beni siano, o meno,comodamente divisibili."

In data 4 novembre 2011, l'avv Francesca Mancuso, dava formale comunicazione al sottoscritto dell'incarico con raccomandata a mano (Allegato 1)

Successivamente, in data 5 luglio 2013 con lettera inviata a mezzo PEC (Allegato 2), l'Avv. Francesca Mancuso, Curatore del Fallimento di (N.130/08), conferiva al sottoscritto Architetto Roberto Ciralli, formale incarico di perito stimatore degli immobili giusta autorizzazione del G.D. Dott.ssa Gabriella Giammona, depositata presso la Cancelleria della sezione fallimentare in data 17/05/2013:

Il sottoscritto, in data 19 novembre 2015, depositava presso la cancelleria della Sezione Fallimentare del Tribunale di Palermo la relazione di stima inerente i due incarichi precedentemente rappresentati.

A seguito di chiarimenti richiesti dal curatore fallimentare, avvocato Francesca Mancuso, il sottoscritto procedeva a nuovi accertamenti e alla richiesta di nuove visure catastali. Le visure prodotte riportavano la trascrizione della successione della Sig.ra agli eredi con le relative quote di proprietà degli immobili oggetto dell'eredità.

Pertanto, a seguito delle nuove visure catastali e della successione della Sig.ra nella presente relazione sarà rettificata la quota parte relativa a ciascuna proprietà del sig. e il relativo valore

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

immobiliare.

Si precisa pertanto che, a seguito della trascrizione della successione e delle relative quote di proprietà degli immobili, nella presente relazione rispetto alla precedente depositata in data 19 novembre 2015, sono state apportate sostanziali modifiche ai punti 6, 7, 8, 9.

Negli allegati alla presente relazione saranno riportate le nuove visure catastali aggiornate al 22 gennaio 2016.

2. ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI EFFETTUATI

- In data 29 dicembre 2011, il sottoscritto si è recato a Monreale dove, con l'ausilio del nipote del ha preso visione degli immobili da valutare ed ha proceduto al rilievo metrico e fotografico degli stessi.

Al fine di rintracciare notizie in merito alla provenienza ed alla regolarità edilizia degli immobili, il sottoscritto si è recato in più uffici, ed in particolare:

-In data 9 Novembre 2011, 28 Dicembre 2011, 25 Gennaio 2012, 28 febbraio 2012 presso L'Ufficio Tecnico Erariale di Palermo al fine di richiedere e ritirare le visure catastali e mappe catastali;

-In data 2 Febbraio 2012 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monreale al fine di richiedere il certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni siti in contrada Bevaio del Bosco e verificare la regolarità edilizia degli immobili di Piazza Fedele n. 4 e Piazza San Castrenze n.1;

- In data 1 marzo 2012 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monreale al fine di ritirare il certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni siti in contrada Bevaio del Bosco;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- In data 17 Marzo 2015 il sottoscritto si è recato a Monreale dove, con l'ausilio del nipote del ha preso visione degli immobili facenti parte dell'incarico ricevuto a Luglio 2013 ed ha proceduto al rilievo metrico e fotografico degli stessi;

- In data 19 Marzo 2015 il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monreale al fine di richiedere il certificato di destinazione urbanistica relativo alla particella 9 del foglio di mappa 13 ;

- In data 16 Aprile 2015 il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monreale al fine di ritirare il certificato di destinazione urbanistica relativo alla particella 9 del foglio di mappa 13 ;

3. APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO IN MONREALE, C.DA SAN MARTINO DELLE SCALE: PARTITA 108739, FOGLIO 13, P.LLA 9 (EX9/A) (in Allegato 3)

3.1 Descrizione dei luoghi – Il lotto di terreno oggetto di stima è ubicato nel Comune di Monreale, in contrada San Martino, la parte a valle confina in parte con la strada provinciale n.57, dalla parte a monte vi si accede anche tramite stradelle che attraversano altre proprietà.

Si tratta di un lotto pressocchè trapezoidale di forma irregolare e terreno ad andamento scosceso attualmente non coltivato, il tutto per una superficie catastale totale di are35 ca60.

3.2. Dati catastali – Censito al N.C.T. del Comune di Monreale alla partita n.108739, Foglio 13, P.lla 9, pascolo arborato, Classe 3, Consistenza are 35 ca 60.

3.3. Provenienza e destinazione urbanistica - In testa a nuda proprietà e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Usufruttuaria - giusto atto del 07/03/1985 rep. 3837, rogante Dott. Armanno Maria notaio in Monreale.

Il lotto di terreno ricade in zona "Fascia di rispetto al bosco" e non è ammessa alcuna edificabilità dal vigente PRG, la densità edilizia segnata come VL1 (densità 0,40 mc/mq) può essere asservita ed è sottoposta a vincolo idrogeologico, R.D.L.3267 del 30/12/1923, e vincolo paesaggistico, L.1497/39.

3.4 Criterio estimativo - Il sottoscritto ha determinato il valore di mercato del lotto adottando il criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio zonale, tenendo in debito conto in termini decrementali o incrementali, dell'insieme di parametri formativi di una, statisticamente accettabile, definizione concreta del "più probabile valore di mercato" del bene, seguendo le fasi operative di seguito elencate:

1) definizione preliminare, sulla scorta di indagine di mercato, del valore unitario zonale attuale, medio-statistico, di un lotto di terreno di riferimento con destinazione ed estensione analoga;

2) definizione di vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un bene simile;

3) comparazione del bene in esame con quello medio di riferimento, identificandone le differenze, con coefficienti incrementali o decrementali;

4) trasposizione di tali differenze in termini economici.

Il procedimento estimativo, pur utilizzando comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio.

a) <u>Valore unitario zonale medio di riferimento</u> Le indagini di mercato,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

svolte relativamente a concrete operazioni di trattativa e compravendita nel territorio di Monreale/San Martino/MonteFiascone ed in particolare in zona agricola con possibilità di edificazione a destinazione residenziale, limitrofa al centro abitato, per lotti di terreno con caratteristiche similari e condizioni definibili assolutamente "medie", hanno consentito al sottoscritto di identificare un valore medio unitario di mercato di Euro/mq 7,00 (sette/00).

b) Parametri formativi del valore di mercato

-Parametro zonale: inteso nel senso della qualificazione conferita al bene da caratteristiche quali ubicazione in area prossima al centro abitato, servizi pubblici a rete di cui usufruisce o può usufruire ecc.;

-Parametro funzionale: inteso nel senso di una razionale fruizione delle capacità agricole del lotto;

-Parametro urbanistico: inteso nel senso di potenzialità edificatorie e regolarità catastale;

c) Comparazione parametrica dell'immobile

-Parametro zonale: l'ubicazione in zona richiesta connotano il bene in termini "medio-buoni"; conseguentemente il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può utilizzare un coefficiente Kz = 0,90;

-Parametro funzionale: la forma irregolare, l'andamento del terreno, la mancanza dell'accesso diretto da pubblica via anche se confinante, connotano il bene in termini "medi", conseguentemente il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può utilizzare un coefficiente Kfu = 0,75

-Parametro urbanistico: la possibilità di poter asservire la cubatura per realizzare un costruzione residenziale e la regolarità catastale connotano il bene in termini "me-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dio-buoni"; conseguentemente il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può utilizzare un coefficiente Ku = 0,90;

d) Coefficiente totale di comparazione

Il coefficiente totale relativo ai parametri presi in esame è:

K tot = Kz * Kfu * Ku = 0,6075

3.5. Determinazione del valore del bene - Secondo i criteri sopra esposti, applicando il coefficiente totale Ktot = 0,6075 ottenuto, il più probabile valore di mercato del bene in regime di libera contrattazione è:

Euro 7,00 * 0,6075 * mq 3.560 = Euro 15.138,90

in cifra tonda Euro 15.100,00 (quindicimilacento / 00)

Il sig. ha la nuda proprietà, la sig.ra ha l'usufruttuo; il valore di tale quota resta Euro 15.100,00 (quindicimilacento / 00) in quanto la usufruttuaria è deceduta.

4. LOCALE SOTTOSCALA IN VIA SAN PAOLINO N.6 MONREALE, PA; foglio MU, Particella 514, Sub 4 (in Allegato 4)

4.1 Descrizione dei luoghi - Il bene oggetto di stima è ubicato in Monreale, PA, via San Paolino n. 6; zona semi-centrale, ben servita da tutte le attrezzature cittadine, e consiste in un magazzino a piano terra con accesso diretto dalla strada. L'immobile, attualmente non sembrerebbe utilizzato, è composto da un grande vano con unico accesso diretto dalla strada tramite saracinesca metallica larga m1,80 circa, una larghezza interna di m2,80 circa e una profondità che varia da m3,25 a m5,45 circa; la superficie commerciale è di mq 11,00 circa.

Le finiture sono di tipo economico e necessitano di interventi di manutenzione, gli impianti mancano; nel complesso l'intero immobile è in cattive condizioni d'uso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.2. Dati catastali - Il bene è identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Monreale, foglio MU, Particella 514, Sub 4, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 11mq, è riportato in planimetria catastale.

4.3. Provenienza e regolarita' edilizia – L'immobile di cui fa parte il magazzino è stato realizzato giusto Nulla osta all'esecuzione di lavori edili del 17 Maggio 1974 prot. 1620 rilasciato dal Comune di Monreale e fine lavori del 11-05-1975.

In testa a proprietario unico.

4.4 Criterio estimativo – In questo caso il sottoscritto ha determinato il valore di mercato dell'immobile applicando il criterio di assimilazione economica comparativa sopra descritto.

Ed in particolare, il sottoscritto ha individuato:

a) Valore unitario zonale medio di riferimento Le indagini di mercato, svolte relativamente a concrete operazioni di trattativa e compravendita nel territorio di Monreale ed in particolare in zona semi-centrale, strada principale, per immobili con caratteristiche tipologiche ed architettoniche similari e condizioni definibili assolutamente "medie", hanno consentito al sottoscritto di identificare un valore medio unitario di mercato di Euro/mq 1.800,00 (milleottocento /00).

b) Parametri formativi del valore di mercato

-Parametro zonale: inteso nel senso della qualificazione conferita al bene da caratteristiche quali ubicazione in prossimità di altri immobili a destinazione analoga, utenze, qualità dei servizi pubblici;

-Parametro costruttivo: inteso nel senso della qualificazione conferita al bene da caratteristiche strutturali, di finitura, di impiantistica, numero di luci, visibilità;

-Parametro funzionale: inteso nel senso di una razionale fruizione degli spazi interni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e ove esistenti esterni;

-Parametro urbanistico: inteso nel senso del rispetto delle norme urbanistiche e regolarità urbanistica e catastale;

-Parametro di trasformazione: inteso nel senso di potenzialità d'uso diverse;

c) Comparazione parametrica dell'immobile

-Parametro zonale: l'ubicazione, la discreta fruizione di reti e servizi pubblici, la posizione in strada principale, connotano l'immobile in termini "medio-buoni"; conseguentemente il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può utilizzare un coefficiente Kz = 0,95;

-Parametro costruttivo con riferimento alle varie componenti:

-strutturale: presenza di quadri di degrado (umidità ecc.) Ks = 0,90

-finitura: cattive condizioni d'uso Kf = 0,75

-impiantistica: impianti in cattive condizioni d'uso Ki = 0,75

-posizione: piano terra con affaccio su pubblica via Kp = 1,00

-Parametro funzionale: distribuzione razionale Kfu = 1,00

-Parametro urbanistico: regolarità edilizia Ku = 1,00

-Parametro di trasformazione: possibilità di diversa destinazione d'uso quale attività commerciale o altro Kt = 1,00

d) Coefficiente totale di comparazione

Il coefficiente totale relativo ai parametri presi in esame è:

K tot = Kz * Ks * Kf * Ki * Kp * Kfu * Ku * Kt = 0,48094

4.5. Determinazione del valore del bene - Secondo i criteri sopra esposti, applicando il coefficiente totale Ktot = 0,48094 ottenuto, il più probabile valore di mercato del bene in regime di libera contrattazione è:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Euro 1.800,00 * 0,48094 * mq 11 = Euro 9.522,00

in cifra tonda Euro 9.500,00 (novemilacinquecento / 00)

Il sig. ha la piena proprietà; il valore di tale quota è di Euro 9.500,00 (novemilacinquecento / 00).

5. FABBRICATO RURALE SEMIDIRUTO IN MONREALE, CONTRADA SAN MARTINO DELLE SCALE: PARTITA 108739, FOGLIO 13, P.LLA 19 (in Allegato 5)

5.1 Descrizione dei luoghi - Il bene oggetto di stima è ubicato in Monreale, PA, in contrada San Martino, confina con altre proprietà e vi si accede tramite stradelle attraverso altre particelle.

Si tratta di un fabbricato rurale attualmente abbandonato, con relativa corte di forma rettangolare con superficie di are 1 ca 29. Il fabbricato consiste in un magazzino delle dimensioni interne m5,30xm4,50 circa e altezza alla gronda m3,60circa. L'immobile, attualmente non utilizzabile, è composto da un grande vano senza tramezzature e con la copertura crollata, all'interno si intravedono gli alloggiamenti di un solaio ligneo anch'esso non presente, infissi e impianti non esistenti, pavimentazione non visibile o non esistente, intonaci notevolmente ammalorati. Può essere giustamente definito rudere.

5.2. Dati catastali - Il bene è identificato al N.C.T. Comune di Monreale, Palermo con partita 108739, foglio 13, p.lla 19, Classe Fabb. Rurale, Superficie di are 1 ca 29. Il bene non è censito al N.C.E.U.

5.3. Provenienza e regolarita' edilizia – In testa a

nuda proprietà e Usufruttuaria - giusto atto del 07/03/1985 rep. 3837, rogante Dott. Armanno Maria no-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

taio in Monreale.

La corte ricade in zona "Fascia di rispetto al bosco" e non è ammessa alcuna edificabilità dal vigente PRG, la densità edilizia segnata come VL1 (densità 0,40 mc/mq) può essere asservita ed è sottoposta a vincolo idrogeologico, R.D.L.3267 del 30/12/1923, e vincolo paesaggistico, L.1497/39.

5.4 Criterio estimativo – Anche in questo caso il sottoscritto ha determinato il valore di mercato dell'immobile applicando il criterio di assimilazione economica comparativa sopra descritto.

Ed in particolare, il sottoscritto ha individuato:

a) Valore unitario zonale medio di riferimento Le indagini di mercato, svolte relativamente a concrete operazioni di trattativa e compravendita nel territorio di Monreale ed in particolare in zona semi-centrale, strada principale, per immobili con caratteristiche tipologiche ed architettoniche similari e condizioni definibili assolutamente "medie", hanno consentito al sottoscritto di identificare un valore medio unitario di mercato di Euro/mq 1.800,00 (milleottocento/00).

b) Parametri formativi del valore di mercato

-Parametro zonale: inteso nel senso della qualificazione conferita al bene da caratteristiche quali ubicazione in prossimità di altri immobili a destinazione analoga, utenze, qualità dei servizi pubblici;

-Parametro costruttivo: inteso nel senso della qualificazione conferita al bene da caratteristiche strutturali, di finitura, di impiantistica, numero di luci, visibilità;

-Parametro funzionale: inteso nel senso di una razionale fruizione degli spazi interni e ove esistenti esterni;

-Parametro urbanistico: inteso nel senso del rispetto delle norme urbanistiche e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

regolarità urbanistica e catastale;

-Parametro di trasformazione: inteso nel senso di potenzialità d'uso diverse;

c) Comparazione parametrica dell'immobile

-Parametro zonale: l'ubicazione, la discreta fruizione di reti e servizi pubblici, la posizione in strada principale, connotano l'immobile in termini "medio-buoni"; conseguentemente il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può utilizzare un coefficiente Kz = 0,95;

-Parametro costruttivo con riferimento alle varie componenti:

-strutturale: presenza di quadri di degrado (umidità ecc.) Ks = 0,60

-finitura: cattive condizioni d'uso Kf = 0,60

-impiantistica: impianti in cattive condizioni d'uso Ki = 0,60

-posizione: Kp = 0,95

-Parametro funzionale: distribuzione razionale Kfu = 0,60

-Parametro urbanistico: regolarità edilizia ma mancanza di planimetria in catasto Ku = 0,95

-Parametro di trasformazione: Kt = 1,00

d) Coefficiente totale di comparazione

Il coefficiente totale relativo ai parametri presi in esame è:

K tot = Kz * Ks * Kf * Ki * Kp * Kfu * Ku * Kt = 0,11112

5.5. Determinazione del valore del bene - Secondo i criteri sopra esposti, applicando il coefficiente totale Ktot = 0,11112 ottenuto, il più probabile valore di mercato del bene in regime di libera contrattazione è:

Euro 1.800,00 * 0,11112 * mq 40 = Euro 8.000,34

A questa cifra si devono detrarre le spese di inserimento al N.C.E.U. consistenti in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

circa Euro 2.500,00

Determinando in cifra tonda Euro 5.500,00 (cinquemilacinquecento / 00)

Il sig. ha la nuda proprietà, la sig.ra ha l'usufruttuo; il valore di tale quota è di Euro 5.500,00 (cinquemilacinquecento / 00) in quanto la usufruttuaria è deceduta.

6. FABBRICATO RURALE IN MONREALE, CONTRADA SAN MARTINO DELLE SCALE: FOGLIO 13, P.LLA 15, SUB 1 (in Allegato 6)

6.1 Descrizione dei luoghi - Il bene oggetto di stima è ubicato in Monreale, PA, in contrada San Martino, confina su due lati con altri edifici attigui di altre proprietà e vi si accede tramite stradelle attraverso altre particelle.

Si tratta di un fabbricato rurale a pianta pressocchè quadrata, in stato di abbandono, composto da due locali, separati da un muro interno, ciascuno con ingresso indipendente. La parte di nostro interesse consiste in un magazzino delle dimensioni interne m2,75xm5,30 circa e altezza alla gronda di m3,50 circa. L'immobile è composto da un unico vano senza tramezzature con la copertura in arcarecci di legno e coppi, infissi in legno in cattive condizioni d'uso, impianti obsoleti, intonaci ammalorati.

6.2. Dati catastali - Il bene è denunziato al N.C.T. Comune di Monreale, Palermo, foglio 13, p.lla 15, sub 1, Classe PorzDiFr Superficie di are 00 ca 00. Il bene non è censito al N.C.E.U.

6.3. Provenienza e regolarita' edilizia – In testa a nuda proprietà per 6/18, usufrutto per 6/18, proprietà per 6/18, proprietà per 6/18 – giusto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

atto del 16/01/2013 rep. 24793, rogante Dott. Frosina Margherita notaio in Monreale.

6.4 Criterio estimativo – Anche in questo caso il sottoscritto ha determinato il valore di mercato dell'immobile applicando il criterio di assimilazione economica comparativa sopra descritto.

Ed in particolare, il sottoscritto ha individuato:

a) Valore unitario zonale medio di riferimento Le indagini di mercato, svolte relativamente a concrete operazioni di trattativa e compravendita nel territorio di Monreale ed in particolare in zona semi-centrale, strada principale, per immobili con caratteristiche tipologiche ed architettoniche similari e condizioni definibili assolutamente "medie", hanno consentito al sottoscritto di identificare un valore medio unitario di mercato di Euro/mq 1.800,00 (milleottocento /00).

b) Parametri formativi del valore di mercato

-Parametro zonale: inteso nel senso della qualificazione conferita al bene da caratteristiche quali ubicazione in prossimità di altri immobili a destinazione analoga, utenze, qualità dei servizi pubblici;

-Parametro costruttivo: inteso nel senso della qualificazione conferita al bene da caratteristiche strutturali, di finitura, di impiantistica, numero di luci, visibilità;

-Parametro funzionale: inteso nel senso di una razionale fruizione degli spazi interni e ove esistenti esterni;

-Parametro urbanistico: inteso nel senso del rispetto delle norme urbanistiche e regolarità urbanistica e catastale;

-Parametro di trasformazione: inteso nel senso di potenzialità d'uso diverse;

c) Comparazione parametrica dell'immobile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-Parametro zonale: l'ubicazione, la discreta fruizione di reti e servizi pubblici, la posizione in strada principale, connotano l'immobile in termini "medio-buoni"; conseguentemente il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può utilizzare un coefficiente Kz = 0,95;

-Parametro costruttivo con riferimento alle varie componenti:

-strutturale: presenza di quadri di degrado (umidità ecc.) Ks = 0,90

-finitura: cattive condizioni d'uso Kf = 0,75

-impiantistica: impianti in cattive condizioni d'uso Ki = 0,75

-posizione: piano terra con affaccio su pubblica via Kp = 1,00

-Parametro funzionale: distribuzione razionale Kfu = 1,00

-Parametro urbanistico: regolarità edilizia ma mancanza di planimetria in catasto Ku = 0,95

-Parametro di trasformazione: possibilità di diversa destinazione d'uso quale attività commerciale o altro Kt = 1,00

d) Coefficiente totale di comparazione

Il coefficiente totale relativo ai parametri presi in esame è:

K tot = Kz * Ks * Kf * Ki * Kp * Kfu * Ku * Kt = 0,4568

6.5. Determinazione del valore del bene - Secondo i criteri sopra esposti, applicando il coefficiente totale Ktot = 0,4568 ottenuto, il più probabile valore di mercato del bene in regime di libera contrattazione è:

Euro 1.800,00 * 0,4568 * mq 15 = Euro 12.533,60

in cifra tonda Euro 12.500,00 (dodicimilacinquecento / 00)

A questa cifra si devono detrarre le spese di inserimento al N.C.E.U. consistenti in circa Euro 2.500,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Determinando Euro 10.000,00 (diecimila / 00)

Essendo deceduti sia usufrutto per 6/18, che proprietà per 6/18, i 6/18 di quest'ultimo devono essere ripartiti agli eredi. Pertanto la quota di proprietà di rimane immutata, pari a 6/18, ovvero il valore di tale quota è di Euro 10.000,00 * 6/18 = Euro 3.333,00

in cifra tonda Euro 3.330,00 (tremilatrecentotrenta/00)

7. TERRENI, SITI NEL COMUNE DI MONREALE, FOGLIO 13, PARTICELLE 185, 410, 810, 453, 808, 809 (ex 809/B), 1021 (ex 208/B), 1043 (ex 325/B), (in Allegato 7)

7.1 Descrizione dei luoghi – Il lotto di terreno oggetto di stima è ubicato nel Comune di Monreale, a circa sei chilometri dal centro abitato di Monreale. E' raggiungibile dalla via S. Martino provenendo da via Regione Siciliana.

Si tratta di un lotto di forma irregolare ed andamento semi-pianeggiante, in parte con alberi di ulivo apparentemente non coltivati, il tutto per una superficie catastale totale di are 157,65 pari a 15.765 mq.

7.2. Dati catastali – Il lotto è identificato al N.C.T. del Comune di Monreale al foglio 13, particelle 185, 410, 810, 453, 808, 809 (ex 809/B), 1021 (ex 208/B), 1043 (ex 325/B), e precisamente:

- foglio 13 p.lla 185, Porzione AA, Qualità uliveto, Classe 3, consistenza are 21 ca 24;

- foglio 13 p.lla 185, Porzione AB, Qualità seminativo arborato, Classe 5, consistenza are 14 ca 69;

- foglio 13 p.lla 410, Qualità uliveto, Classe 3, consistenza are 26 ca 47;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- foglio 13 p.lla 810, Qualità uliveto, Classe 3, consistenza are 17 ca 64;

- foglio 13 p.lla 453, Qualità seminativo, Classe 3, consistenza are 08 ca 72;

- foglio 13 p.lla 808, Porzione AA, Qualità uliveto, Classe 3, consistenza are 10 ca 20;

- foglio 13 p.lla 808, Porzione AB, Qualità seminativo arborato, Classe 5, consistenza are 00 ca 67;

- foglio 13 p.lla 809, Qualità seminativo, Classe 3, consistenza are 00 ca 48;

- foglio 13 p.lla 1021, Qualità pascolo arborato, Classe 2, consistenza are 01 ca 74;

- foglio 13 p.lla 1043, Qualità seminativo, Classe 4, consistenza are 55 ca 80;

il tutto per un totale di are 157 e ca 65.

7.3. Provenienza e destinazione urbanistica - Le particelle n°185, 410, 810, del foglio di Mappa n° 13 del Catasto Terreni del Comune di Monreale sono in testa a

proprietà per 1/3,

Usufrutto,

proprietà per 1/3,) proprietà per 1/3 – giusto atto del 11/06/2014 (protocollo n. PA0218890) Rogante Vaglica in Monreale, Successione di ı. 1932 del 29/05/2014.

Le particelle n° 453, 808, 809, 1021, 1043, del foglio di Mappa n° 13 del Catasto Terreni del Comune di Monreale sono in testa a

10/10/1929) proprietà per 4/15,

proprietà per 4/15, proprietà per 7/15 - giusto atto del 11/06/2014 (protocollo n. PA0218890) Rogante Vaglica in Monreale, Successione d ı. 1932 del 29/05/2014.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dall'ufficio "Area Pianificazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gestione E Assetto Del Territorio" del Comune di Monreale certifica che nel PRG vigente:

- le particelle n° 810, 410, 185, 808, 809, 1021 del foglio di Mappa n° 13 del Catasto Terreni del Comune di Monreale ricadono in Zona "Fascia di rispetto al bosco" ma la densità edilizia segnata in cartografia (Zona VL1, densità edilizia 0,40 mc/mq) potrà essere asservita;
- la particella n° 1043 del Foglio di Mappa n°13 del Catasto Terreni del Comune di Monreale ricade per la maggior parte in Zona "Fascia di rispetto al bosco" ma la densità edilizia segnata in cartografia (Zona VL1, densità edilizia 0,40 mc/mq) potrà essere asservita e per la minor parte in Zona VL1;
- la particella n° 453 del Foglio di Mappa n°13 del Catasto Terreni del Comune di Monreale ricade in Zona VL1;
- Le suddete particelle ricadono, altresì, in Zona sottoposta a vincolo idrogeologico (Regio Decreto Legge n°3267 del 30/12/1923) e a vincolo paesaggistico (Legge 1497/1939);

ZONA DI SALVAGUARDIA E FASCE DI RISPETTO:

Nelle zone di Salvaguardia Umana (frane), nelle zone boschive. Nelle fasce di rispetto al bosco, delle strade e dei fiumi non è ammessa alcuna edificabilità, ma le densità edilizie se segnate, potranno essere asservite.

ANALISI DELLO STRUMENTO URBANISTICO:

Per potere procedere alla più probabile stima del bene occorre, innanzi tutto, analizzare le prescrizioni del Certificato di Destinazione Urbanistica, ovvero che:

- nelle particelle n° 810, 410, 185, 808, 809, 1021 che ricadono in Zona "Fascia di rispetto al bosco" non è ammessa alcuna edificabilità ma la densità edilizia se-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

gnata in cartografia (Zona VL1, densità edilizia 0,40 mc/mq) potrà essere asservita alle altre particelle del lotto prive di vincolo. Questo significa che la somma delle superfici pari a 93 are e 13 centiare corrispondenti a 9.313 mq consente di asservire una volumetria di 3.725 mc (9.313 x 0,40 = 3.725 mc);

- nella particella n° 1043 che ricade per la maggior parte in Zona "Fascia di rispetto al bosco", i 2/3 della stessa sono inedificabili ma la densità edilizia segnata in cartografia (Zona VL1, densità edilizia 0,40 mc/mq) potrà essere asservita alla parte restante pari a 1/3 che ricade in Zona VL1 e alle altre particelle del lotto prive di vincolo. Quindi dell'intera superficie pari a 55 are e 80 centiare (5.580 mq), i 2/3 pari a 3.720 mq sono inedificabili ma con densità edilizia asservibile pari a 1.488 mc (mq 3.720 x mc 0,40 = 1.488 mc) e 1/3 restante pari a 1.860 mq risulta edificabile con densità edilizia pari a 595,20 mc (mq 1.860 x mc 0,40 = 595,20 mc)
- nella particella n° 453 che ricade in Zona VL1, avente superficie di 8 are e 72 centiare (872 mq) è realizzabile una densità edilizia di 348,8 mc (mq 872 x mc 0,40 = 348,8 mc)

Quindi potranno essere asserviti 5.213 mc (3.725 + 1.488) alle particelle prive di vincolo. Ovvero, sulla porzione di lotto costituita da 1/3 della particella 1043 e dalla particella 453, la cui superficie complessiva è pari a 2.732 mq (1.860 + 872 = 2.732 mq) è teoricamente realizzabile una volumetria di 6.157 mc (3.725 + 1.488 + 595,20 + 348,8 = 6.157 mc).

In realtà, essendo previsto nelle ZONE VL1 un rapporto di copertura non superiore al 10% della superficie del lotto ed un'altezza fuori terra massima di 7,00 ml, avendo il lotto privo di vincoli una superficie di 2.732 mq potranno essere realizzati al mas-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

simo 1.912,4 mc (2.732 x 10% x 7,00 = 1.912,4 mc)

7.4 Criterio estimativo – Dall'analisi dello strumento urbanistico, si dovrebbero identificare due valori differenti tra le particelle con vincolo di inedificabilità assoluta e le particelle edificabili, ma per la posizione del lotto non accessibile da strade pubbliche si può considerare un unico valore.

Il sottoscritto, ha determinato i valore di mercato del lotto adottando il criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio zonale, tenendo in debito conto in termini decrementali o incrementali, dell'insieme di parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del "più probabile valore di mercato" del bene, seguendo le fasi operative di seguito elencate:

1) definizione preliminare, sulla scorta di indagine di mercato, del valore unitario zonale attuale, medio-statistico, di un lotto di terreno di riferimento con destinazione analoga ed estensione compresa fra i 15.000 ed i 20.000 mq;

2) definizione di vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un bene simile;

3) comparazione del bene in esame con quello medio di riferimento, identificandone le differenze, con coefficienti incrementali o decrementali;

4) trasposizione di tali differenze in termini economici.

Il procedimento estimativo, pur utilizzando comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio.

a) Valore unitario zonale medio di riferimento Le indagini di mercato, svolte relativamente a concrete operazioni di trattativa e compravendita nel territorio di Monreale ed in particolare in zona agricola con possibilità di edificazione a desti-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nazione residenziale, limitrofa al centro abitato, per lotti di terreno con caratteristiche similari e condizioni definibili assolutamente "medie", hanno consentito al sottoscritto di identificare un valore medio unitario di mercato di Euro/mq 7,00 (sette/00).

b) Parametri formativi del valore di mercato

-Parametro zonale: inteso nel senso della qualificazione conferita al bene da caratteristiche quali ubicazione in area prossima al centro abitato, servizi pubblici a rete di cui usufruisce o può usufruire ecc.;

-Parametro funzionale: inteso nel senso di una razionale fruizione delle capacità agricole del lotto;

-Parametro urbanistico: inteso nel senso di potenzialità edificatorie e regolarità catastale;

c) Comparazione parametrica dell'immobile

-Parametro zonale: l'ubicazione in zona prossima al centro abitato connotano il bene in termini "medio-buoni"; conseguentemente il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può utilizzare un coefficiente Kz = 0,90;

-Parametro funzionale: la forma irregolare, l'andamento semi-pianeggiante, la mancanza di una strada di accesso diretto da pubblica via, connotano il bene in termini "medi", conseguentemente il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può utilizzare un coefficiente Kfu = 0,75

-Parametro urbanistico: la possibilità di realizzare un costruzione residenziale e la regolarità catastale connotano il bene in termini "medio-buoni"; conseguentemente il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può utilizzare un coefficiente Ku = 0,90;

d) Coefficiente totale di comparazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il coefficiente totale relativo ai parametri presi in esame è:

K tot = Kz * Kfu * Ku = 0,6075

7.5. Determinazione del valore del bene - Secondo i criteri sopra esposti, applicando il coefficiente totale Ktot = 0,6075 ottenuto, il più probabile valore di mercato del bene in regime di libera contrattazione è:

- per la porzione del lotto pari a mq 8004, identificato con le particelle n°185, 810, 410 del foglio di Mappa n° 13 del Catasto Terreni del Comune di Monreale, di cui il Sig possiede 1/3 della proprietà - Euro 7,00 * 0,6075 * mq 8004*1/3 = Euro 11.345,67
- per la restante porzione del lotto pari a mq 7.761, identificato con le particelle n°1043, 453, 808, 809, 1021 del foglio di Mappa n° 13 del Catasto Terreni del Comune di Monreale, di cui il Sig è proprietario per 4/15 - Euro 7,00 * 0,6075 * mq 7761*4/15 = Euro 33.003,65 * 4/15 = Euro 8.800,97

Il valore dei beni in testa a è quindi determinato dalla somma dei valori delle rispettive quote di proprietà ovvero:

€ 11.345,67 + € 8.800,97= € 20.146.64

In cifra tonda Euro 20.145,00 (ventimilacentoquarantacinque/ 00)

8. APPARTAMENTO IN P.ZZA SAN CASTRENSE N.1, MONREALE, PA: foglio MU, p.lla 1548 sub 6 (in Allegato 8)

8.1 Descrizione dei luoghi - Il bene oggetto di stima è ubicato in Monreale, PA, piazza San Castrense n.1; zona semi-centrale, ben servita da tutte le attrezzature cittadine e consiste in una porzione di un palazzetto di tre piani con ingresso autonomo al piano terreno. L'abitazione è su due livelli e si affaccia anche su via della Repubblica; è composto da un vano di ingresso-soggiorno, collegato con un disim-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pegno al bagno e a un magazzino sottoscala, e poi ad una quote superiore a una stanza. Il tutto con una superficie commerciale di mq 47,00 circa.

Le finiture sono di tipo economico e necessitano di interventi di manutenzione, vi è umidità di risalità e gli impianti sono vetusti, gli infissi in legno necessitano di manutenzione; nel complesso l'intero immobile è in cattive condizioni d'uso.

L'immobile è attualmente utilizzato come studio professionale dal nipote di

8.2. Dati catastali - Il bene è identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Monreale al foglio MU, Particella 1548, Sub 6, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 3 vani, è riportato in planimetria catastale.

8.3. Provenienza e regolarita' edilizia – L'immobile è stato realizzato nei primi del 1900, in testa a proprietà per 1/3, proprietà per 1/3, proprietà per 1/3, Turdo Rosa Fu Giuseppe (deceduta) usufruttuaria - giusto atto del 11/06/2014 (protocollo n. PA0218890) Rogante Vaglica in Monreale, Successione di n. 193277 del 29/05/2014.

8.4 Criterio estimativo – Anche in questo caso il sottoscritto ha determinato il valore di mercato dell'immobile applicando il criterio di assimilazione economica comparativa sopra descritto.

Ed in particolare, il sottoscritto ha individuato:

a) Valore unitario zonale medio di riferimento Le indagini di mercato, svolte relativamente a concrete operazioni di trattativa e compravendita nel territorio di Monreale ed in particolare in zona semi-centrale, strada principale, per immobili con caratteristiche tipologiche ed architettoniche similari e condizioni definibili asso-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

lutamente "medie", hanno consentito al sottoscritto di identificare un valore medio unitario di mercato di Euro/mq 900,00 (novecento /00).

b) Parametri formativi del valore di mercato

-Parametro zonale: inteso nel senso della qualificazione conferita al bene da caratteristiche quali ubicazione in prossimità di altri immobili a destinazione analoga, utenze, qualità dei servizi pubblici;

-Parametro costruttivo: inteso nel senso della qualificazione conferita al bene da caratteristiche strutturali, di finitura, di impiantistica, numero di luci, visibilità;

-Parametro funzionale: inteso nel senso di una razionale fruizione degli spazi interni e ove esistenti esterni;

-Parametro urbanistico: inteso nel senso del rispetto delle norme urbanistiche e regolarità urbanistica e catastale;

-Parametro di trasformazione: inteso nel senso di potenzialità d'uso diverse;

c) Comparazione parametrica dell'immobile

-Parametro zonale: l'ubicazione, la discreta fruizione di reti e servizi pubblici, la posizione in strada principale, connotano l'immobile in termini "medio-buoni"; conseguentemente il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può utilizzare un coefficiente Kz = 0,95;

-Parametro costruttivo con riferimento alle varie componenti:

-strutturale: presenza di quadri di degrado (umidità ecc.) Ks = 0,90

-finitura: cattive condizioni d'uso Kf = 0,75

-impiantistica: impianti in cattive condizioni d'uso Ki = 0,75

-posizione: piano terra con affaccio su pubblica via Kp = 1,00

-Parametro funzionale: distribuzione razionale Kfu = 1,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-Parametro urbanistico: regolarità edilizia ma mancanza di planimetria in catasto

Ku = 0,95

-Parametro di trasformazione: possibilità di diversa destinazione d'uso quale attività commerciale o altro Kt = 1,00

d) Coefficiente totale di comparazione

Il coefficiente totale relativo ai parametri presi in esame è:

K tot = Kz * Ks * Kf * Ki * Kp * Kfu * Ku * Kt = 0,4568

8.5. Determinazione del valore del bene - Secondo i criteri sopra esposti, applicando il coefficiente totale Ktot = 0,4568 ottenuto, il più probabile valore di mercato del bene in regime di libera contrattazione è:

Euro 900,00 * 0,4568 * mq 115 = Euro 19.322,64

La quota di proprietà di è pari a 1/3, quindi il valore corrispondente alla sua proprietà è Euro 19.322,64 * 1/3 = Euro 6.440,88

in cifra tonda Euro 6.440,00 (seimilaquattrocentoquaranta/00)

9. IMMOBILE IN P.ZZA FEDELE N.4, MONREALE,' PA: foglio MU, p.lla 2120 sub 5 (in Allegato 9)

9.1 Descrizione dei luoghi - Il bene oggetto di stima è ubicato in Monreale, PA, via Piazza Fedele n. 4; zona semi-centrale, ben servita da tutte le attrezzature cittadine, e consiste in un box a piano terra con accesso diretto dalla strada. L'immobile, attualmente custodisce all'interno alcuni arredi di poco valore e due autovetture intestate a queste sembrerebbero non utilizzate da tempo; è composto da un grande vano con unico accesso diretto dalla strada tramite saracinesca metallica larga m3,00circa, una larghezza interna di m3,65circa e una profondità di m12,50circa; la superficie commerciale è di mq 45,00 circa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le finiture sono buone e non necessitano di notevoli interventi di manutenzione; nel complesso l'intero immobile è in buone condizioni d'uso.

9.2. Dati catastali - Il bene identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Monreale al foglio MU, Particella 2120, Sub 5, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 38mq, è riportato in planimetria catastale.

9.3. Provenienza e regolarita' edilizia – L'immobile di cui fa parte il magazzino è stato realizzato giusto Nulla osta all'esecuzione di lavori edili del 20 aprile 1983 prot. 10328 rilasciato dal Comune di Monreale.

in testa a proprietà per 1/3,

proprietà per 1/3,

proprietà per 1/3 - giusto atto del 11/06/2014 (protocollo n. PA0218890) Rogante Vaglica in Monreale, Successione di n. 1932 del 29/05/2014.

9.4 Criterio estimativo – In questo caso il sottoscritto ha determinato il valore di mercato dell'immobile applicando il criterio di assimilazione economica comparativa sopra descritto.

Ed in particolare, il sottoscritto ha individuato:

a) Valore unitario zonale medio di riferimento Le indagini di mercato, svolte relativamente a concrete operazioni di trattativa e compravendita nel territorio di Monreale ed in particolare in zona semi-centrale, strada principale, per immobili con caratteristiche tipologiche ed architettoniche similari e condizioni definibili assolutamente "medie", hanno consentito al sottoscritto di identificare un valore medio unitario di mercato di Euro/mq 1.000,00 (mille /00).

b) Parametri formativi del valore di mercato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-Parametro zonale: inteso nel senso della qualificazione conferita al bene da caratteristiche quali ubicazione in prossimità di altri immobili a destinazione analoga, utenze, qualità dei servizi pubblici;

-Parametro costruttivo: inteso nel senso della qualificazione conferita al bene da caratteristiche strutturali, di finitura, di impiantistica, numero di luci, visibilità;

-Parametro funzionale: inteso nel senso di una razionale fruizione degli spazi interni e ove esistenti esterni;

-Parametro urbanistico: inteso nel senso del rispetto delle norme urbanistiche e regolarità urbanistica e catastale;

-Parametro di trasformazione: inteso nel senso di potenzialità d'uso diverse;

c) Comparazione parametrica dell'immobile

-Parametro zonale: l'ubicazione, la discreta fruizione di reti e servizi pubblici, la posizione in strada principale, connotano l'immobile in termini "medio-buoni"; conseguentemente il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può utilizzare un coefficiente Kz = 0,95;

-Parametro costruttivo con riferimento alle varie componenti:

-strutturale: presenza di quadri di degrado (umidità ecc.) Ks = 0,90

-finitura: cattive condizioni d'uso Kf = 0,95

-impiantistica: impianti in cattive condizioni d'uso Ki = 0,90

-posizione: piano terra con affaccio su pubblica via Kp = 1,00

-Parametro funzionale: distribuzione razionale Kfu = 1,00

-Parametro urbanistico: regolarità edilizia Ku = 1,00

-Parametro di trasformazione: possibilità di diversa destinazione d'uso quale attività commerciale o altro Kt = 1,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

d) Coefficiente totale di comparazione

Il coefficiente totale relativo ai parametri presi in esame è:

K tot = Kz * Ks * Kf * Ki * Kp * Kfu * Ku * Kt = 0,731025

9.5. Determinazione del valore del bene - Secondo i criteri sopra esposti, applicando il coefficiente totale Ktot = 0, 731025ottenuto, il più probabile valore di mercato del bene in regime di libera contrattazione è:

Euro 1.000,00 * 0, 731025* mq 45 = Euro 32.896,13

La quota di proprietà d è pari a 1/3, quindi il valore corrispondente alla sua proprietà è Euro 32.896,13 * 1/3 = Euro 10.965,37

in cifra tonda Euro 10.965,00 (diecimilanovecentosessantacinque/00)

10. CONCLUSIONI

-Il valore commerciale come sopra determinato **dell'appezzamento di terreno sito in Monreale, c.da San Martino delle Scale: partita 108739, Foglio 13, particella 9 (ex9/a)** è di Euro 15.100,00 (quindicimilacento / 00).

-Il valore commerciale come sopra determinato del **Locale sottoscala in via San Paolino n.6, Monreale, PA foglio MU Particella 514 Sub 4** è di Euro 9.500,00 (novemilacinquecento /00).

-Il valore commerciale come sopra determinato del **Fabbricato rurale semidiruto in Monreale, contrada San Martino delle Scale: partita 108739, Foglio 13, particella 19** è di Euro 8.000,00 (ottomila / 00), a cui si devono sottrarre le spese di inserimento al N.C.E.U. Euro 2.500,00; il valore della quota parte in testa al sig. è Euro 5.500,00 (cinquemilacinquecento / 00).

-Il valore commerciale come sopra determinato del **Fabbricato rurale in Monreale, contrada San Martino delle Scale: Foglio 13, particella 15, sub 1** è di Euro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

12.500,00 (dodicimilacinquecento / 00), a cui si devono sottrarre le spese di inserimento al N.C.E.U. Euro 2.500,00; il valore della quota parte in testa al sig. è Euro 3.330,00 (tremilatrecentotrenta/00).

-Il valore commerciale come sopra determinato del lotto di **Terreni, siti nel comune di Monreale, foglio 13, particelle 185, 410, 810, 453, 808, 809 (ex 809/B), 1021 (ex 208/B), 1043 (ex 325/B),** è di Euro 67.000,00 (sessantasettemila / 00); il valore della quota parte in testa al sig. è Euro 20.145,00 (ventimilacentoquarantacinque/ 00)

-Il valore commerciale come sopra determinato dell'**appartamento in p.zza San Castrense n.1, Monreale, PA: foglio MU, p.lla 1548 sub 6** è di Euro 19.322,00 (diciannovemilatrecentoventidue/00). Il valore della quota parte in testa al sig. è Euro 6.440,00 (seimilaquattrocentoquaranta/00)

-Il valore commerciale come sopra determinato dell'**immobile in p.zza Fedela n.4, Monreale, PA: foglio MU, p.lla 2120 sub 5** è di Euro 32.896,00 (trentaduemilaottocentonovantasei/00). Il valore della quota parte in testa al sig è Euro 10.965,00 (diecimilanovecentosessantacinque/00)

11. ALLEGATI

****

VERBALE DI GIURAMENTO

Il giorno 12 del mese di aprile 2016, è comparso innanzi a Noi l'arch. Roberto Ciralli, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Palermo al n. 3841, chiedendoCi di asseverare con il giuramento la presente Relazione Tecnica di Consulenza, quindi, in piedi ed a capo scoperto, ha pronunciato la formula di rito; "*Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto al mandato assegnatomi al*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

solo scopo di fare conoscere ai giudici la verità".

Leto confermato e sottoscritto.

Palermo, 12 Aprile 2016

Il C.T.U.

Arch. Roberto Ciralli

Il Giudice Delegato

Dott. Giuseppe Sidoti

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
IL 12/4/16
IL CANCELLIERE
Dott. Salvatore Ingrassia

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009