

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**  
**Sezione Esecuzioni Civili**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
sulle espropriazioni immobiliari nn. 73/87, 117/88 e 120/88  
promosse da Aziende di Credito contro [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice dell'esecuzione  
**Dott. Federico Cimò**

*Del. completa*  
*Dicembre 2008*

Consulente Tecnico  
**Arch. Ugo Spatrisano**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- 1) Premessa

Si premette che Il sottoscritto Arch. Ugo Spatrisano, nato a Palermo l'11.11.1952, con studio in Via Laurana n. 3 Palermo, in data 23.10.2001 ha prestato giuramento innanzi alla S.Vs. Ill.ma quale Consulente Tecnico D'Ufficio con incarico di procedere alla valutazione degli immobili residui non compresi nella precedente relazione redatta dallo stesso in relazione alla procedura esecutiva n° 73/87 depositata presso la Cancelleria di codesto Tribunale in data 30.05.2001 ora riunificata dalla S.Vs. Ill.ma con le procedure esecutive n. 117/88 e n. 120/88.

L'esame attento delle tre procedure suddette ora unificate ha fatto emergere che gli unici immobili non compresi nella precedente valutazione quale CTU operata dal sottoscritto sono i seguenti:

- 1) Appezamento di terreno sito in territorio del comune di Valledolmo, contrada Crete, esteso Ha 1,2856, in catasto all'art. 603 foglio n. 13, particelle nn. 119, 182, 117, 208 e 207 pervenuto ai sigg.ri per acquisto fattone in data 01.11.1978 Not. Paolo Toscano trascritto a Palermo in data 27.11.78 ai numeri 39120 / 32904; tale cespite è ricompreso tra gli immobili descritti nell'atto di pignoramento immobiliare di cui alla procedura espropriativa n. 120/88 - punto n.2.
- 2) Nella stessa procedura espropriativa n. 120/88 e incluso l'intero fabbricato sito in Valledolmo, Via Provinciale, composto nell'intero da:
- a) piano terra
  - b) piano seminterrato
  - c) n. 3 elevazioni fuori terra comprendenti ciascuno n. 2 appartamenti per complessive n. 6 unità immobiliari oltre un sotto tetto posto immediatamente al di sopra dell'ultima elevazione che non avrebbe i requisiti di abitabilità ma che riveste valore come locale di sgombero e/o cantinola.

Gli immobili descritti al capo precedente in parte e più precisamente quelli di cui al sub "a", sub "b" e del sub "c" solo la terza elevazione ed il sotto tetto sovrastante sono stati oggetto della mia precedente valutazione di cui alla procedura n. 73/87 ove non si erano considerate la prima e la seconda elevazione di cui al sub "c" in quanto vendute in data assai antecedente alla emissione dell'atto di pignoramento.



zione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
roduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Analoga considerazione può essere effettuata per le unità immobiliari si cui al  
punto 2 sub "c" poste in prima e seconda elevazione fuori terra ( n. 2  
appartamenti per piano ) che risultano venduti come appresso:

| <b>Atti di Trasferimento</b>    | <b>Notaio e data</b> | <b>Unità Immobiliare ceduta</b>                          |
|---------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------|
| Vendita in favore di [REDACTED] | Berizia 28.06.84     | Appartamento 2° piano a sin. Foglio<br>15 M.U. 522 sub 5 |
| Vendita in favore di [REDACTED] | Berizia 28.06.84     | Appartamento 2° piano a dx Foglio<br>15 M.U. 522 sub 6   |
| Vendita in favore di [REDACTED] | Berizia 28.06.84     | Appartamento 1° piano a dx Foglio<br>15 M.U. 522 sub 4   |
| Vendita in favore di [REDACTED] | Berizia 12.09.85     | Appartamento 1° piano a sin. Foglio<br>15 M.U. 522 sub 3 |

il fabbricato di Via Provinciale in Valledolmo, oggi Via Vittorio Emanuele III  
n. 73, in potere dei germani [REDACTED] resta quello già valutato in occasione  
della procedura esecutiva 73/87.

Per l'obbligo di chiarire che, a seguito degli accertamenti sopra menzionati,  
la considerazione che gli immobili oggetto di ulteriore valutazione da tempo  
assai antecedente alle nuove procedure espropriative risultano alienate, [REDACTED]  
[REDACTED] non ha ovviamente potuto procedere ad alcuna effettuazione di  
[REDACTED] per sopravvenuta insussistenza del titolo di proprietà.

Al fine ora di rispondere compiutamente alle richieste della S.Vs:Ill.ma  
avendo proceduto alla rinificazione nelle tre procedure ( nn.73/87, 117/88 e  
200/88 ) dell'intero quadro valutativo delle possidenze dei debitori [REDACTED] si  
portano qui appresso le valutazioni di ciascun cespite con annotazione finale  
del valore globale delle proprietà dei sigg.ri [REDACTED]

#### **BENI DI PROPRIETÀ DI**

Fabbricato in Valledolmo, sito in contrada Sciarrazzi via Provinciale,  
comprendente un piano terra ed un seminterrato, estesi rispettivamente mq.174  
e mq.206, nonché due appartamenti al 3° piano, uno di mq. 135 e l'altro di mq.87,  
edificati su terreno catastato all'articolo 5423, foglio 15 particella 522,  
fiancheggiato con [REDACTED] da due lati e con strada provinciale  
Valledolmo-Caltavuturo, esteso are 3,90 .



**BENI DI PROPRIETÀ DI**

Appezamento di terreno in territorio del comune di Lercara Friddi, contrada Rinella o Passo Putiario, con fabbricato, esteso il terreno are 36,99, in catasto all'art. 5960, foglio 21, particella 634, ed all'art. 5961, foglio 21, particella 162, pervenuto per atto 4.3.80 in notar Grimaldi, trascritto il 10.3.80 ai nn. 9620/7883.

V. M. R. 8/5

**BENI DI PROPRIETÀ DI**

Appezamento di terreno in Valledolmo, contrada Ingaceci, esteso are 43,80, investito a vigneto, confinante con [REDACTED]

[REDACTED] pervenuto per atto 5.3.53 in notar Goccione, trascritto il 23.3.53 ai nn. 7777/6725;

Appezamento di terreno in Valledolmo, contrada Castellucci, esteso are 13,94, a vigneto, confinante con [REDACTED] eredi [REDACTED] trazzera e viottolo, in catasto all'art. 1872, foglio 21, particella 199;

Appezamento di terreno in Valledolmo, contrada Valle di Tratta, esteso are 66,00 a vigneto, confinante con [REDACTED]

[REDACTED] pervenuto per atto 11.11.57 in notar Berizia, trascritto il 21.11.57 ai nn. 27833/24420;

Appezamento di terreno in Valledolmo, contrada Valle di Tratta, esteso are 21,00, a vigneto, confinante con [REDACTED]

[REDACTED] in catasto all'art. 3818, foglio 3, particella 65/B;

Area edificabile in Valledolmo, prolungamento di via Cesare Battisti, di mq. 3.100 circa, confinante con via Cifiliana, [REDACTED]

[REDACTED] in catasto all'art. 4372, foglio 10, particelle 62/b e 64/b,

Grande magazzino in Valledolmo, via Vittorio Emanuele, di mq. 190 a piano terra, e mq. 190 a prima elevazione, confinante con detta via, [REDACTED] e altra via, pervenuto per atto 2.9.71 in notar Pizzuto, trascritto il 2.10.71 ai nn. 33375/26204.



ignoramento procede sugli immobili sopra descritti con ogni relativa  
missione, accessorio, dipendenze, pertinenze, patti servitù attive e  
passive, ragioni d'acqua e con frutti civili, tutto incluso e nulla escluso.

beni iscritti

**DI PROPRIETÀ DI:**

sito in Valledolmo, sito in contrada Sciarrazzi via Provinciale,  
comprendente un piano terra ed un seminterrato, estesi rispettivamente mq.174  
e mq.174, nonché due appartamenti al 3° piano, uno di mq. 135 e l'altro di  
mq. 135, realizzato su terreno catastato all'articolo 5423, foglio 15 particella 522,  
confinante con [redacted] da due lati e con strada provinciale  
Caltavuturo-Caltavuturo, esteso are 3,90 ;

sui beni gravano le seguenti ipoteche:

ipoteca n° 46/4044 del 15.12.81 in favore del Banco di Sicilia Credito Fondiario  
dell'atto di mutuo 14.12.81 not. Dioguardi;

ipoteche n° 7748/586 e 7748/587 del 26.2.83 in favore del Banco di Sicilia in virtù di  
decreti ingiuntivi del 25.2.83;

ipoteca n° 8627/655 del 5.3.83 in favore della Banca Nazionale delle  
Lavorazioni in virtù del decreto ingiuntivo del 4.3.83;

ipoteche n° 8629/657 e 8629/658 del 5.3.83 in favore del Banco di Roma in virtù di  
decreti ingiuntivi del 4.3.83;

ipoteca n° 8629/659 del 5.3.83 in favore della Banca del Sud in virtù del decreto  
ingiuntivo del 4.3.83;

ipoteca n° 8621/728 dell'8.3.83 in favore della Banca Nazionale del Lavoro in virtù  
del decreto ingiuntivo dell'8.3.83;

ipoteca n° 8626/755 del 10.3.83 in favore della Banca Nazionale del Lavoro in virtù  
del decreto ingiuntivo del 4.3.83.

44/765 in favore della Cassa Centrale di Risparmio V.E. in virtù del  
giuntivo del 9.3.83 (credito per cui è stato eseguito il pignoramento

675/846 del 18.3.83 in favore della Banca del Popolo in virtù del  
giuntivo del 17.3.83.

DI PROPRIETÀ DI:

pezzamento di terreno in territorio del comune di Lercara Friddi,  
contrada Rinella o Passo Putiario, con fabbricato, esteso il terreno are 36,99,  
catasto all'art. 5960, foglio 21, particella 634, ed all'art. 5961, foglio 21,  
particella 162, pervenuto per atto 4.3.80 in notar Grimaldi, trascritto il  
18.3.83 ai nn. 9620/7883.

ben bene risulta trascritto il pignoramento notificato l'8.11.1974,  
giunto il 27.11.1974 ai nn. 46198/37566, su istanza dell'Ufficio Registro  
Catastrale Imerese.

relativo procedimento, annotato al n. 117/84 r.g.e., è stato dichiarato  
in data 28.4.1992.

DI PROPRIETÀ DI:

pezzamento di terreno in Valledolmo, contrada Ingaceci, esteso are 48,80,  
catasto a vigneto, confinante con [redacted]  
[redacted] e trazzera; pervenuto per atto 5.3.53 in notar Guccione,  
giunto il 23.3.53 ai nn. 7777/6725;

pezzamento di terreno in Valledolmo, contrada Castellucci, esteso are  
[redacted] a vigneto, confinante con [redacted] eredi [redacted], trazzera e  
[redacted], in catasto all'art. 1872, foglio 21, particella 199;

pezzamento di terreno in Valledolmo, contrada Valle di Tratta, esteso are  
[redacted] a vigneto, confinante con [redacted]  
[redacted] e [redacted] pervenuto per atto 11.11.57 in notar Berizia,  
giunto il 21.11.57 ai nn. 27833/24420;

pezzamento di terreno in Valledolmo, contrada Valle di Tratta, esteso are  
[redacted] a vigneto, confinante con [redacted]  
[redacted] in catasto all'art. 3818, foglio 3, particella 65/B;

- Area edificabile in Valledolmo, prolungamento di via Cesare Battisti, di mq. 3.100 circa, confinante con via cilian[redacted] e [redacted] in catasto all'art. 4372, foglio 10, particelle 62/b e 64/b,
- Grande magazzino in Valledolmo, via Vittorio Emanuele, di mq. 190 a piano terra, e mq. 190 a prima elevazione, confinante con detta via, [redacted] e altra via, pervenuto per atto 2.9.71 in notar Pizzuto, trascritto il 2.10.71 ai nn. 33375/26204.

Sui beni suddetti di proprietà di [redacted] gravano le iscrizioni ipotecarie sopra descritte.

### LE VALUTAZIONI

**DESCRIZIONE, ANALISI, CONSISTENZA, CERTIFICAZIONI  
CATASTALI E IPOTECARIE, REGOLARITA' URBANISTICA DEGLI  
IMMOBILI OGGETTO  
DELLA PERIZIA.**

**BIENI DI PROPRIETÀ DI:**

Gli immobili oggetto di pignoramento, di proprietà di [redacted] facenti parte del fabbricato sito in Valledolmo, contrada Sciarrazzi, via Provinciale, oggi Via Vittorio Emanuele III/angolo via Agrigento, sono stati costruiti dagli stessi sul loro terreno esteso mq. 390, distinto in catasto al foglio 15, particella 522 (ex 19/b) proveniente dalla partita 5423, pervenuto ai medesimi da potere di [redacted] con atto ricevuto dal notaio Paolo Toscano il 27.6.77, registrato in Termini Imerese l'11.7.1977 al n. 1484/282 e trascritto in Palermo il 21.7.77 ai nn. 23993/19613. Su detto terreno è stato realizzato un fabbricato del quale sono state vendute varie unità immobiliari. In catasto alla partita 2539 risultano ancora intestate ai suddetti [redacted] e [redacted] le unità immobiliari distinte al foglio 15, particella 522 sub 2 piano terra, particella 522 sub 7 piano terzo, particella 522 sub 8 piano quarto, particella 522 sub 9 e sub 10 piano seminterrato. Il fabbricato, di forma trapezoidale, è ubicato con il lato lungo su via Agrigento, e con il lato corto su via Vittorio Emanuele III (ex via Provinciale), ed è esteso circa 200 mq., ed è composto da un piano seminterrato con ingresso dalla via Agrigento n.1, da tre elevazioni fuori terra, più un piano sottotetto non



abitabile, adibito a locale di sgombero.

L'edificio, realizzato antecedentemente al 1980 ed in data 12.12.1981, il Comune di Valledolmo ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria n. 62/80, confina a nord con proprietà [redacted] a ovest con proprietà [redacted] ad est con la via Vittorio Emanuele III, ed a sud con la via Agrigento.

Presenta una struttura portante in c.a. e solai a struttura mista latero-cementizia,OMPagnamento in blocchi di tufo.

Il prospetto ha un aspetto buono con cemento a faccia vista e mattoni rossi.

La proprietà dei sigg.ri [redacted] appena menzionati riguarda:

- **piano seminterrato :**

iscritto al Catasto Fabbricati del comune di Valledolmo, al foglio 15, particella 522 sub 9 e 10, di mq. 205 circa, e confina a nord con proprietà [redacted] a ovest con proprietà [redacted] ad est con la via Vittorio Emanuele III, ed a sud con la via Agrigento.

A detto immobile si accede tramite una saracinesca su via Agrigento n.1, esso è costituito da un unico ambiente allo stato grezzo, spazioso e presenta delle finestre con le sole grate di ferro; ha un'altezza interna (luce libera) di mt. 4,30.

- **piano terra :**

iscritto al Catasto Fabbricati del comune di Valledolmo, al foglio 15, particella 522 sub 2, di mq. 171 circa, e confina a nord con proprietà [redacted] a ovest con proprietà [redacted] ad est con la via Vittorio Emanuele III, ed a sud con la via Agrigento.

E' anch'esso costituito da un unico ambiente a cui si accede da una saracinesca posta sulla via Vittorio Emanuele III n. 75, ha un'altezza interna di mt. 3,40 è pavimentato con piastrelle di gres, pareti soltanto intonacate, e serrande avvolgibili in ferro alle finestre. L'immobile è in buono stato.

- **terzo piano :**

iscritto al Catasto Fabbricati del comune di Valledolmo, al foglio 15, particella 522 sub 7, di mq. coperti 194 circa, oltre a un balcone su via Agrigento ed un altro ad angolo tra via Agrigento e via Vittorio Emanuele, per complessivi mq. 40 circa; confina a nord con proprietà [redacted] a ovest con proprietà [redacted] ad est con la via Vittorio Emanuele III, ed a sud con la via Agrigento.



E' costituito da un unico appartamento con due porte di accesso dalla scala d'ingresso all'edificio su Via Vittorio Emanuele III n. 73.

L'appartamento in questione, è composto da 7 vani, doppi servizi, più cucina corridoio di disimpegno e ripostiglio, in ottimo stato di conservazione e manutenzione, con pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi interni ed esterni in legno di buona fattura, e pareti rivestite con carta da parati.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, e condizionamento solo in due stanze.

**quarto piano (sottotetto)**

iscritto al Catasto Fabbricati del comune, di Valledolmo, al foglio 15, particella 522 sub 8, di mq. 193 circa; confina a nord con proprietà

a ovest con proprietà ad est con la via Vittorio Emanuele III, ed a sud con la via Agrigento.

Il locale di sgombero posto al quarto piano sottotetto accessibile dal vano scala condominiale, di Via Vittorio Emanuele III n. 73 è di fatto allo stato grezzo, ha un'altezza che varia da un massimo di mt. 1,80 ad un minimo lato strada di mt. 0,60.

**BENI DI PROPRIETÀ DI :**

- **Appezamento di terreno in territorio del comune di Lercara Friddi, contrada Rinella o Passo Putiario**, esteso catastalmente are 36,99, mentre in realtà la superficie è di are 27,10 in quanto la restante parte è stata occupata dalla strada a scorrimento veloce PA- AG, e dalla strada per Castronovo di Sicilia.

Il suddetto terreno risulta registrato al catasto terreni del comune di Lercara Friddi, all'art. 5960, foglio 21, particella 634 ed all'art. 5961, foglio 21, particella 162, pervenuto per atto 4.3.80 in notar Grimaldi, trascritto il 10.3.80 ai nn. 9620/7883.

Confina a nord con la strada a scorrimento veloce PA-AG, a sud con il torrente a ovest con strada per Castronovo di Sicilia, e ad est con proprietà o suoi aventi causa.

A seguito del frazionamento n. 4248/95 del 22.08.1995 ( vedasi allegato planimetrico ) il terreno risulta catastato alle particelle 1138 e 1139 del foglio 21(ex part. 162 foglio 21), in quanto è stato inserito in mappa ma non sulla base informatica.

Il suddetto bene è stato acquistato da da potere e i quali hanno venduto ciascuno per le proprie spettanze, così come si evince dalla nota di



trascrizione dell'atto di vendita del 4.3.1980, il terreno, unitamente ad un capannone commerciale in fase di costruzione, i cui lavori consistevano nelle sole fondazioni, in forza della concessione edilizia n. 117, rilasciata dal sindaco del comune di Lercara Friddi il 10.9.1978.

Di fatto ad oggi il terreno presenta solo due muri di sostegno in cemento armato, in pessimo stato di manutenzione, costruiti, parallelamente alla strada a scorrimento veloce PA-AG, e alla strada per Castronovo di Sicilia.

Il terreno circostante ha un andamento pianeggiante, ed è attualmente incolto.

Così come si evince dal certificato n. 14/2001 rilasciato dal Comune di Lercara Friddi il 12.3.2001, il suddetto terreno, ricade urbanisticamente, in base al P.R.G. vigente, in parte in zona destinata ad area di rispetto ed in parte a vincolo geologico ed idraulico forestale. Inoltre tutta la superficie risulta vincolata ai sensi dell'art. 1 della L. 431/1985.

Se ne deduce quindi che in base al vigente P.R.G. il terreno di cui sopra non è suscettibile di trasformazioni edilizie ed urbanistiche come si evince dagli stralci delle norme tecniche di attuazione allegate alla certificazione di cui sopra.

#### BENI DI PROPRIETÀ DI:

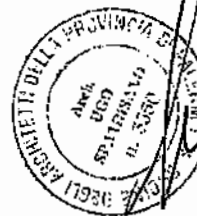
Preliminarmente, si rappresenta che [redacted] è deceduto il [redacted] e che non risulta presentata, ai competenti uffici, la dichiarazione di successione.

- **Appezamento di terreno in Valledolmo, contrada Ingaceci**, esteso are 43,33, foglio di mappa n. 10 particella 262, confinante a nord con la particella 209 (in catasto intestata a [redacted]) a sud con particelle n.212 (in catasto intestata [redacted]) e 216 (in catasto intestata [redacted]) ed originariamente con un viottolo a confine, oggi inesistente, a ovest con particella 208 (in catasto intestata parzialmente a [redacted]) ed a est con strada di penetrazione agricola ex trazzera; pervenuto per atto 5.3.1953 in notar Guccione, trascritto il 23.3.53 ai nn. 7777/6725;

Attualmente detto terreno ricadente nel catasto terreni del comune di Valledolmo, al foglio 10 particella 262, risulta ancora intestato a [redacted]

Il terreno morfologicamente si presenta in leggera pendenza, è incolto improduttivo ed è ubicato a circa 4 Km. dal centro abitato.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Valledolmo in data 22.3.2001, risulta che detto terreno ricade in zona E (verde agricolo) del P.R.G. vigente nel comune di Valledolmo, e nella



considerazione che le norme di attuazione di detto strumento urbanistico, prevedono un indice di fabbricabilità di 0,03 Mc./Mq. per attività connesse all'agricoltura, con un lotto minimo di Mq. 10.000, si deduce che detto terreno è inedificabile.

**Appezamento di terreno in Valledolmo, contrada Castellucci, esteso are 13,94, a vigneto, confinante con [REDACTED], trazzera e viottolo, in catasto all'art. 1872, foglio 21, particella 199;**

In realtà la particella 199 del foglio 21, in catasto oggi risulta inesistente, è invece catastata al partita 1872 del foglio 1 particella 199 di are 14,50 ancora intestato [REDACTED]

L'immobile è pervenuto a [REDACTED] per atto di compravendita da potere di [REDACTED] rogato dal notaio Chiavetta di Valledolmo il 29.3.1950 e trascritto il 28.4.1950 ai nn. 8804/7869.

L'immobile confina a nord con la particella 191, a sud con strada interpoderale, a ovest con particella 330 ed a est con la particella 329.

Il terreno di forma trapezoidale con un fronte su strada di circa 2 mt., di fatto consiste non in un terreno agricolo, ma in una pista battuta, aperta abusivamente per contine l'accesso ai terreni limitrofi, e questo perché è in totale stato di abbandono.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Valledolmo in data 22.3.2001, risulta che detto terreno ricade in zona E (verde agricolo) del P.R.G. vigente nel comune di Valledolmo, e nella considerazione che le norme di attuazione di detto strumento urbanistico, prevedono un indice di fabbricabilità di 0,03 Mc./Mq. per attività connesse all'agricoltura, con un lotto minimo di Mq. 10.000, si deduce che detto terreno è inedificabile.

**Appezamento di terreno in Valledolmo, contrada Valle di Tratta, esteso are 66,00 in catasto oggi risulta alla partita 4394 foglio 3 particella 65 di are 65,85 in testa a [REDACTED] confinante a nord con le particelle 61 e 223, a sud con la trazzera, a ovest con le particelle 223 e 67 ed a est con le particelle 73 e 64.**

Il suddetto immobile è pervenuto a [REDACTED] per atto di compravendita, da potere di [REDACTED] rogato l'11.11.57 in notar Berizia, trascritto il 21.11.57 ai nn.27832/24420.

In atto il suddetto terreno è incolto improduttivo il leggera pendenza verso la Trazzera.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Valledolmo in data 22.3.2001, risulta che detto terreno ricade in zona E (verde agricolo) del P.R.G. vigente nel comune di Valledolmo, e nella

considerazione che le norme di attuazione di detto strumento urbanistico, prevedono un indice di fabbricabilità di 0,03 Mc./Mq. per attività connesse all'agricoltura, con un lotto minimo di Mq. 10.000, si deduce che detto terreno è inedificabile.

**Appezamento di terreno in Valledolmo, contrada Valle di Tratta**, esteso are 21,00 in catasto oggi risulta alla partita 4394 foglio 3 particella 223 di are 23,20 in testa [redacted] confinante con a nord con le particelle 61 e 221, a sud con la particella 65, a ovest con le particelle 67 e 492 ed a est con la particella 65.

Il suddetto immobile è pervenuto a [redacted] per atto di compravendita, da potere di [redacted] e [redacted] rogato l'11.11.57 in notar Berizia, trascritto il 21.11.57 ai nn.27832/24420.

In atto il suddetto terreno è incolto improduttivo il leggera pendenza. Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Valledolmo in data 22.3.2001, risulta che detto terreno ricade in zona E (verde agricolo) del P.R.G. vigente nel comune di Valledolmo, e nella considerazione che le norme di attuazione di detto strumento urbanistico, prevedono un indice di fabbricabilità di 0,03 Mc./Mq. per attività connesse all'agricoltura, con un lotto minimo di Mq. 10.000, si deduce che detto terreno è inedificabile.

**Terreno in Valledolmo, di are 31,35 circa, in catasto all'art. 4372, foglio 10, particelle 62/b e 64/b.**

Oggi l'immobile risulta al catasto terreni del comune di Valledolmo alla partita 4607, foglio 10 particella 62 di are 31,35 in testa a [redacted]

L'immobile confina a nord con la particelle 61, a sud con la particella 68 e 88, a ovest con la particella 64 ed a est con la particella 393.

Si precisa preliminarmente che l'immobile suddetto, è un vero e proprio terreno agricolo, e non un'area edificabile così come riportato erroneamente negli atti di pignoramento;

Esso si trova a circa 4 Km. A monte del centro abitato di Valledolmo ed è in atto Incolto e improduttivo.



Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Valledolmo in data 22.3.2001, risulta che detto terreno ricade in zona E (verde agricolo) del P.R.G. vigente nel comune di Valledolmo, e nella considerazione che le norme di attuazione di detto strumento urbanistico, prevedono un indice di fabbricabilità di 0,03 Mc./Mq. per attività connesse all'agricoltura, con un lotto minimo di Mq. 10.000, si deduce che detto terreno è inedificabile.

**Fabbricato sito in Valledolmo, via Vittorio Emanuele III n.37-39 e via Palermo n.1-3-5**, di due elevazioni fuori terra, registrato al catasto terreni alla partita 2847 foglio 15 particella 441 di are 00.84 confinante a nord con la via Vittorio Emanuele III, a sud con fabbricato identificato alla particella 440, a Ovest con fabbricato identificato con la particella 440, ed a est con la via Palermo.

Preliminarmente si fa presente che con atto di compravendita del notaio Gioacchino Guccione del 02.09.1971, [redacted] acquistò da potere di [redacted] una casa sita in Valledolmo in via Vittorio Emanuele III composta da un vano terrano con area libera sovrastante, confinante con casa di [redacted] con la via B e con la via Vittorio Emanuele III, non riportata in catasto.

Oggi il fabbricato è costituito da un piano terra adibito ad attività commerciale di mq. 65 circa con due aperture su via Vittorio Emanuele III ai civici 37-39 e due aperture su via Palermo ai civici 1-3, costituito da due ambienti pavimentati con mattoni di ceramica e da un piccolo servizio anch'esso rifinito con mattonelle di ceramica, oltre il vano scala di circa 11 mq. che dà accesso al piano superiore a cui si accede dalla via Palermo n.5, e al vano sottotetto.

Il primo piano cui si accede dalla Via Palermo n. 5, di mq. 65 circa oltre il vano scala ed un balcone ad angolo tra le vie Vittorio Emanuele III e Palermo di mq. 22 circa, è costituito da un unico grande ambiente pavimentato con mattoni in scaglia di marmo e da un servizio rifinito con mattonelle di ceramica; Le porte interne sono in mogano e gli infissi esterni in alluminio anodizzato bronzato.

Il piano sottotetto a cui si accede dal vano scala con accesso da via Palermo n.5, è di fatto un locale allo stato grezzo esteso circa mq.65 con un'altezza variabile da mt. 2,00 a mt. 1,20.

Il fabbricato ha una struttura portante in muratura continua, con solai latero-cementizi e copertura a falda inclinata con tegole.

Esternamente il fabbricato si presenta in discrete condizioni con i prospetti ad oggi allo stato grezzo.

A seguito di ricerche presso gli uffici competenti, si è accertato che per l'edificio di che trattasi, non esiste rilasciata alcuna licenza o concessione edilizia, mentre risulta depositato presso l'Ufficio del

Genio Civile di Palermo, al n. 24343 del 24.10.1984 un progetto per la demolizione e ricostruzione di un a casa di civile abitazione di tre elevazioni fuori terra. Tale progetto è stato vistato dal suddetto ufficio del Genio Civile di Palermo in data 19.01.1987.

L'edificio oggi confina a nord con via Vittorio Emanuele 3°, a sud con fabbricato di proprietà [REDACTED] a ovest con fabbricato di proprietà [REDACTED] a est con via Palermo.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

### LE METODOLOGIE DI VALUTAZIONE

La consistenza certamente copiosa del patrimonio da valutare impone una breve dissertazione sulle varie metodologie utilizzabili per addivenire ad una giusta quantificazione dei valori di stima dei singoli cespiti.

Prima dell'introduzione del blocco dei fitti, della successiva legge n. 392/78 sull'equo canone; della legge n. 359/92 sui patti in deroga e successive modifiche e delle leggi sulla riforma delle locazioni abitative, il prezzo di ogni bene, sia esso immobile che mobile, era funzione dell'indice di utilità fornita: in sostanza il valore era direttamente legato alla sua redditività.

Tale valore, infatti, dipendeva da tre ordini di motivazioni:

1. Le sue specifiche caratteristiche costitutive in relazione a quelle di altri beni che danno la stessa utilità;
2. Le sue possibilità di produzione economica;
3. L'andamento del mercato, cioè della domanda e dell'offerta.

Lo studio e l'analisi di tali motivazioni stavano alla base della determinazione del prezzo. Da tale enunciazione ne derivava che il prezzo di mercato era funzione del reddito attuale e dei redditi futuri e quindi era possibile esprimere anche un giudizio di previsione sui redditi futuri, in modo da potere determinare i saggi ai quali questi redditi dovevano essere scontati all'attualità. Questi principi che sono stati sempre il fondamento di ogni teoria dell'estimo, nel momento attuale, in dipendenza di una legislazione in continua evoluzione e di una situazione economica fiscale e valutaria non conforme alla ordinarietà, sono venuti meno, per cui il prezzo non dipende più dal reddito ma da un insieme di elementi tra cui il reddito.

Ritenendo superfluo soffermarsi sui vari metodi di stima, si rileva che nei periodi di normalità, di stabilità economica ed in situazioni di libero mercato, di certezza sulle tasse e le imposte, il metodo di stima analitico mediante la capitalizzazione del reddito netto, è, senza dubbio, il metodo che dà certezza

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



sulla economicità dell'affare ed è il metodo più valido per la determinazione del prezzo di mercato di un bene.

Attualmente, però, la situazione economica è politica, come si è accennato alquanto incerta ed instabile ed il continuo susseguirsi di leggi, non consentono l'applicazione di tale metodo per vari motivi:

1. L'assoluta incertezza della produzione di reddito nel tempo;
2. L'incertezza delle detrazioni da apportare al reddito lordo per tasse ed imposte - l'IRPEF è una tassa che dipende dal reddito complessivo delle persone fisiche e quindi non influisce sul reddito del bene in maniera direttamente proporzionale al suo valore e non esclusivamente in funzione del bene.
3. Le continue novità fiscali, relative all'ICI, all'ILOR, all'IVA, all'INVIM, all'IRPEF, alla TOSAP, alle agevolazioni per l'acquisto della prima casa, alle imposte di registro, ipotecarie, catastali e quelle di vario genere incluse nelle leggi finanziarie.
4. L'impossibilità tecnica della determinazione del saggio di capitalizzazione (il rendimento lordo imputato agli immobili abitativi influenza fortemente il nascere di un mercato immobiliare basato sull'investimento produttivo).

Ne discende per la situazione sopra esposta, che nel momento attuale unico metodo possibile di valutazione è il metodo della stima comparativa, il quale è tanto più valido ed esatto quanto più attente, precise ed accurate sono le indagini.

Tale metodo o meglio *«procedimento a parametro fisico»* prima indicato come metodo sintetico, oggi, se applicato con la dovuta serietà, coscienza ed esperienza, a seguito di uno scrupoloso studio che tiene conto anche della situazione reddituale del bene, è da ritenersi analitico.

Quest'ultima impostazione è da ritenere esatta, poiché corrisponde alle considerazioni precedentemente espresse e anche perché è perfettamente allineato all'orientamento della Suprema Corte che con varie sentenze ha stabilito che il valore di mercato di un bene in comune commercio va ottenuto con il metodo di stima detto *«comparativo»*.

Ciò premesso, di seguito si delinea l'impostazione che s'intende dare al *«procedimento a parametro fisico»*.

Pertanto nella determinazione del prezzo, e ciò è troppo evidente, incidono oltre che la congiuntura economica anche le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati:

- l'ubicazione (del fabbricato e dell'unità immobiliare nel fabbricato);
- la forma (spazio interno ed esterno);
- le condizioni ambientali (orientamento, esposizione, rumorosità, illuminazione, ecc.);
- i caratteri distributivi (del fabbricato e dell'unità immobiliare);
- le strutture



- le rifiniture (proprie dell'unità immobiliare e condominiali) e loro condizione;
- gli impianti (propri dell'unità immobiliare e condominiali) e loro condizione.

Nella valutazione comparativa che si farà per le unità immobiliari il termine di paragone sarà la superficie convenzionale o superficie commerciale calcolata, con le tolleranze consentite per le quali occorre tener conto della forma dell'immobile e delle difficoltà oggettive, secondo le usanze locali e cioè: la superficie compresa l'area sulla quale insistono i muri d'ambito e la metà dell'area sulla quale insistono le murature a confine con le parti condominiali.

Nella valutazioni dei terreni, dovrà tenersi in debito conto la destinazione del Piano Regolatore Generale con relativa possibilità di sfruttamento edilizio o di eventuali espropri per pubblica utilità.

Segnatamente, per ciò che riguarda la valutazione dei terreni posseduti dal pignorato solo in quota indivisa, va fatta una considerazione che serve a chiarire i criteri tenuti presenti nella determinazione del valore finale della quota.

E' necessario, in fatti, distinguere nella attribuzione del valore la qualifica dell'eventuale richiedente possibile acquirente e ciò in quanto la semplice valutazione di una quota indivisa può ovviamente portare ad attribuire alla stessa quota valori in certi casi abnormi ed in altri ben più frequenti valori esigui quando addirittura assimilabili a zero.

Sembra al sottoscritto C.T.U. che la valutazione dei terreni rientri in questa tipologia giacchè la formazione del prezzo valutabile viene direttamente correlata alla appetibilità dei terzi compratori interessati all'acquisto; si capisce bene che difficilmente potrà trovarsi persona disposta ad acquistare la quota indivisa di un bene pignorato, che, semmai, potrebbe avere un valore relativo solo per i restanti quotisti del bene in questione con valutazioni in ogni caso poco attinenti alla semplicistica divisione per quota del valore attribuibile al bene nel suo intero.

## STIMA DEGLI IMMOBILI

**1** - Locale semicantinato di un fabbricato sito nel Comune di Valledolmo, via Agrigento n. 1 censito al catasto fabbricati del comune di



Valledolmo, al foglio 15 particella 522 sub 9 e 10, confinante a nord con proprietà [redacted] a ovest con proprietà [redacted] est con la via Vittorio Emanuele III e a sud con la via Agrigento

L'immobile è costituito da un unico ambiente allo stato grezzo di mq. 205 circa.

Esso costituisce il seminterrato di un fabbricato moderno ben rifinito sito in Valledolmo, via Vittorio Emanuele III n. 73 con concessione edilizia rilasciata in sanatoria.

Il suddetto immobile risulta ubicato in zona semiperiferica, dell'abitato di Valledolmo, con spiccata vocazione commerciale.

L'immobile difatti ben si presta ad essere adibito come magazzino-deposito.

Dall'indagine di mercato condotta, si perviene a dei valori unitari per immobili simili che oscillano tra £ 300.000 e £ 400.000 al mq.

Tenuto conto di un valore medio di £ 350.000 al mq. e di una superficie di mq. 205 circa, si avrà quindi un valore a base d'asta di :

$$\text{Mq. 205} \times \text{£ 350.000} = \text{Valore arrotondato £ 71.500.000}$$

2 - Magazzino al piano terra, di un fabbricato sito nel Comune di Valledolmo, via Vittorio Emanuele III n 75 censito al catasto fabbricati del comune di Valledolmo, al foglio 15 particella 522 sub 2, confinante a nord con proprietà [redacted] a ovest con proprietà [redacted] e vano scala, a est con la via Vittorio Emanuele III e a sud con la via Agrigento.

L'immobile è costituito da un unico ambiente allo stato grezzo di mq. 171 circa.

Esso costituisce il piano terra di un fabbricato moderno sito in Valledolmo, via Vittorio Emanuele III n. 73 con concessione edilizia rilasciata in sanatoria.

Il suddetto immobile risulta ubicato in zona semiperiferica, dell'abitato di Valledolmo, con spiccata vocazione commerciale.

L'immobile infatti ben si presta ad essere adibito come magazzino o locale commerciale in quanto prospiciente tramite saracinesca su strada principale di grande traffico.

Dall'indagine di mercato condotta, si perviene a dei valori unitari per immobili simili che oscillano tra £ 700.000 e £ 900.000 al mq.

Tenuto conto di un valore medio di £ 800.000 al mq. e di una superficie di mq. 171 circa, si avrà quindi un valore a base d'asta di :

$$\text{Mq. 171} \times \text{£ 800.000} = \text{Valore arrotondato £ 137.000.000}$$



**3 - Appartamento di civile abitazione al terzo piano di un fabbricato, sito nel Comune di Valledolmo, via Vittorio Emanuele III n 73 censito al catasto fabbricati del comune di Valledolmo, al foglio 15 particella 522 sub 7, confinante a nord con proprietà [redacted] a ovest con proprietà [redacted] vano scala, a est con la via Vittorio Emanuele III e a sud con la via Agrigento.**

L'immobile è costituito da un unico appartamento con due porte di accesso dal vano scala dell'edificio sito in Valledolmo, via Vittorio Emanuele III n. 73; esso è composto da 7 vani, cucina, corridoio di disimpegno e ripostiglio per complessivi mq. coperti 194 circa oltre balconi per mq. 40 circa.

L'immobile è in ottimo stato di conservazione e manutenzione con ottime rifiniture, ed è dotato di impianto di riscaldamento autonomo.

Per il fabbricato è stata rilasciata dal Comune di Valledolmo la concessione edilizia in sanatoria n. 62/80 del 12.12.1981.

Il suddetto immobile risulta ubicato in zona semiperiferica, del l'abitato di Valledolmo, con buona vocazione residenziale.

Dall'indagine di mercato condotta, si perviene a dei valori unitari per immobili simili che oscillano tra £ 900.000 e £ 1.100.000 al mq.

Tenuto conto di un valore medio di £ 1.000.000 al mq. e di una superficie commerciale di:

MQ. 194 + MQ. 40 (balconi) a 1/3 = MQ. 207,30 circa, si avrà quindi un valore a base d'asta di:

$$\text{Mq. } 207,30 \times \text{£ } 1.000.000 = \text{Valore arrotondato £ } 207.000.000$$

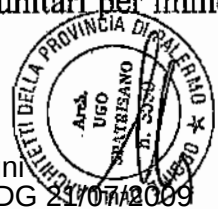
**4 - Locale sottotetto di un fabbricato sito nel Comune di Valledolmo, via Vittorio Emanuele III n. 73 censito al catasto fabbricati del comune di Valledolmo, al foglio 15 particella 522 sub 8, confinante a nord con proprietà [redacted] a ovest con proprietà [redacted] vano scala, a est con la via Vittorio Emanuele III e a sud con la via Agrigento**

L'immobile è costituito da un unico ambiente allo stato grezzo, poco pilastro, di mq. 193 circa, senza finestre ed ha un'altezza interna (luce libera) che varia da un massimo di mt. 1,80 ad un minimo lato strada di mt. 0,60.

Esso costituisce il quarto piano sottotetto di un fabbricato moderno ben rifinito sito in Valledolmo, via Vittorio Emanuele III n. 73 regolarizzato con concessione edilizia rilasciata in sanatoria.

L'immobile difatti ben si presta ad essere adibito come magazzino-cantina ad uso esclusivo dei condomini.

Dall'indagine di mercato condotta, si perviene a dei valori unitari per immobili simili che oscillano tra £ 50.000 e £ 100.000 al mq.



Tenuto conto di un valore medio di £ 80.000 al mq. e di una superficie di mq. 193 circa, si avrà quindi un valore a base d'asta di :

$$\text{Mq. } 193 \times \text{£ } 80.000 = \text{Valore arrotondato } \text{£ } 15.500.000$$

**5- appezzamento di terreno in territorio del comune di Lercara Friddi, contrada Rinella o Passo Putiario, censito al catasto terreni al foglio 21 particella 162 con una superficie reale di are 27.10 . Confina a nord con la strada a scorrimento veloce PA – AG, a sud con il torrente Rinedda, a ovest con strada per Castronovo di Sicilia e a est con proprietà eredi [redacted] suoi aventi causa.**

A seguito di frazionamento n. 4248/95 del 22.08.95, l'immobile è stato già inserito in mappa alle particelle 1138 e 1139 del foglio 21, ma non è stato ancora trasferito correttamente al registro catastale, infatti la visura catastale (vedasi allegato) riporta ancora la particella 162 erroneamente indicata in are 23.39 e non are 27.10 come in effetti.

Il terreno di circa 2.710 mq. ha un andamento pianeggiante, ed è situato lungo la strada a scorrimento veloce PA – AG; ad angolo con la strada per Castronovo di Sicilia.

Su detto terreno, il sindaco del comune di Lercara Friddi il 10.9.1978 ha rilasciato la concessione edilizia n. 117 per la costruzione di un capannone commerciale.

Su detto terreno è stato effettuato uno scavo di sbancamento e sono stati realizzati due muri di sostegno in cemento armato. Il tutto trovasi in stato di abbandono.

Così come si evince dal certificato n. 14/2001 rilasciato dal Comune di Lercara Friddi il 12.3.2001, il suddetto terreno, ricade urbanisticamente, in base al P.R.G. vigente, in parte in zona destinata ad area di rispetto ed in parte a vincolo geologico ed idraulico forestale. Inoltre tutta la superficie risulta vincolata ai sensi dell'art. 1 della L. 431/1985.

Se ne deduce quindi che in base al vigente P.R.G. il terreno di cui sopra non è suscettibile di trasformazioni edilizie ed urbanistiche come si evince dagli stralci delle norme tecniche di attuazione allegate alla certificazione di cui sopra, anche se per la sua posizione strategica, e per essere inserito in un contesto urbanizzato di edifici commerciali esistenti, conserva una certa potenzialità edificatoria.

Dall'indagine di mercato condotta, si perviene a dei valori unitari per immobili simili che oscillano tra £ 120.000 e £ 180.000 al mq.

Tenuto conto di un valore medio di £ 150.000 al mq. e di una superficie di mq. 2.710 circa, si avrà quindi un valore a base d'asta di :

$$\text{Mq. } 2.710 \times \text{£ } 150.000 = \text{Valore arrotondato } \text{£ } 40.500.000$$

**6 – appezzamento di terreno in Valledolmo contrada Ingaceci, esteso are 43.33, catastato 'al foglio 10 particella 262, confinante a nord con la particella 209 (in catasto intestata a [redacted] a sud con particelle n.212 (in catasto intestata a [redacted] 216 (in catasto intestata a [redacted], ed originariamente con un viottolo a confine, oggi inesistente, a ovest con particella 208 (in catasto intestata parzialmente a [redacted], ed a est con strada di penetrazione agricola ex trazzera.**

Il terreno morfologicamente si presenta in leggera pendenza, è incolto improduttivo ed è ubicato a circa 4 Km. dal centro abitato.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Valledolmo in data 22.3.2001, risulta che detto terreno ricade in zona E (verde agricolo) del P.R.G. vigente nel comune di Valledolmo, e nella considerazione che le norme di attuazione di detto strumento urbanistico, prevedono un indice di fabbricabilità di 0,03 Mc./Mq. per attività connesse all'agricoltura, con un lotto minimo di Mq. 10.000, si deduce che detto terreno è inedificabile.

Dall'indagine di mercato condotta, si perviene a dei valori unitari per immobili similari che oscillano tra £ 3.000 e £ 4.000 al mq.

Tenuto conto di un valore medio di £ 3.500 al mq. e di una superficie di mq. 4.333 circa, si avrà quindi un valore a base d'asta di :

$$\text{Mq. 4.333} \times \text{£ 3.500} = \text{Valore arrotondato £ 15.000.000}$$

**7 – appezzamento di terreno in Valledolmo contrada Castellncci esteso are 1.450**

**al catasto terreni alla partita 1872, foglio 1 particella 199, confina a nord con la particella 191, a sud con strada, a ovest con particella 330 ed a est con la particella 329.**

Il terreno di forma trapezoidale con un fronte su strada di circa 2 mt., di fatto consiste non in un terreno agricolo, ma in una pista battuta, aperta abusivamente per consentire l'accesso ai terreni limitrofi, e questo perché è in totale stato di abbandono.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Valledolmo in data 22.3.2001; risulta che detto terreno ricade in zona E (verde agricolo) del P.R.G. vigente nel comune di Valledolmo, e nella considerazione che le norme

di attuazione di detto strumento urbanistico, prevedono un indice di fabbricabilità di 0,03 Mc./Mq. per attività connesse all'agricoltura, con un lotto minimo di Mq. 10.000, si deduce che detto terreno è inedificabile.

Dalla indagine di mercato condotta, si perviene a dei valori unitari per immobili simili che oscillano tra £ 1.000 e £ 2.000 al mq.

Tenuto conto di un valore medio di £ 1.500 al mq. Ed una superficie di mq. 1.450, si avrà quindi un valore a base d'asta di :

$$\text{Mq.1.450} \times \text{£ 1.500} = \text{Valore arrotondato £ 2.000.000}$$

**8 – appezzamento di terreno in Valledolmo contrada Valle di Tratta, esteso are 66,00, in catasto oggi risulta alla partita 4394 foglio 3 particella 65 di are 65,85, confinante a nord con le particelle 61 e 223, a sud con la trazzera, a ovest con le particelle 223 e 67 ed a est con le particelle 73 e 64.**

Il suddetto terreno è incolto e non produce alcun reddito.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Valledolmo in data 22.3.2001, risulta che detto terreno ricade in zona E (verde agricolo) del P.R.G. vigente nel comune di Valledolmo, e nella considerazione che le norme di attuazione di detto strumento urbanistico, prevedono un indice di fabbricabilità di 0,03 Me./Mq. per attività connesse all'agricoltura, con un lotto minimo di Mq. 10.000, si deduce che detto terreno è inedificabile.

Dalla indagine di mercato condotta, si perviene a dei valori unitari per immobili simili che oscillano tra £ 3.000 e £ 4.000 al mq.

Tenuto conto di un valore medio di £ 3.500 al mq. Ed una superficie di mq. 6.585 circa, si avrà quindi un valore a base d'asta di

$$\text{Mq.6.585} \times \text{£ 3.500} = \text{Valore arrotondato £ 23.000.000}$$

**9 – appezzamento di terreno in Valledolmo contrada Valle di Tratta, esteso are 21,00 in catasto oggi risulta alla partita 4394 foglio 3 particella 223 di are 23,20, confinante a nord con le particelle 61 e 221, a sud con la particella 65, a ovest con le particelle 492 e 67 ed a est con le particelle 65.**

In atto il suddetto terreno è incolto improduttivo il leggera pendenza.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Valledolmo in data 22.3.2001, risulta che detto terreno ricade in zona E (verde agricolo) del P.R.G. vigente nel comune di Valledolmo, e nella considerazione che le norme di attuazione di detto strumento urbanistico, prevedono un indice di fabbricabilità di 0,03 Me./Mq. per attività connesse

all'agricoltura, con un lotto minimo di Mq. 10.000, si deduce che detto terreno è in edificabile.

Dalla indagine di mercato condotta, si perviene a dei valori unitari per immobili simili che oscillano tra £ 3.000 e £ 4.000 al mq. Tenuto conto di un valore medio di £ 3.500 al mq. Ed una superficie di mq. 2.320 circa, si avrà quindi un valore a base d'asta di :

$$\text{Mq. } 2.320 \times \text{£ } 3.500 = \text{Valore arrotondato £ } 8.000.000$$

10 - appezzamento di terreno in Valledolmo di are 31,35 circa, in catasto all'art. 4607, foglio 10, particelle 62 confina a nord con la particelle 61, a sud con la particella 68 e 88, a ovest con la particella 64 ed a est con la particella 393.

Si precisa preliminarmente che l'immobile suddetto, è un vero e proprio terreno agricolo, e non un'area edificabile così come riportato erroneamente negli atti di pignoramento.

Esso si trova a circa 4 Km. a monte del centro abitato di Valledolmo ed è in atto in incolto improduttivo.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Valledolmo in data 22.3.2001, risulta che detto terreno ricade in zona E (verde agricolo) del P.R.G. vigente nel comune di Valledolmo, e nella considerazione che le norme di attuazione di detto strumento urbanistico prevedono un indice di fabbricabilità di 0,03 Mc./Mq. per attività connesse all'agricoltura, con un lotto minimo di Mq 10.000, si deduce che detto terreno è in edificabile.

Dalla indagine di mercato condotta, si perviene a dei valori unitari per immobili simili che oscillano tra £ 2.000 e £ 3.000 al mq.

Tenuto conto di un valore medio di £ 2.500 al mq. Ed una superficie di mq. 3.135 circa, si avrà quindi un valore a base d'asta di :

$$\text{Mq. } 3.135 \times \text{£ } 2.500 = \text{Valore arrotondato £ } 8.000.000$$

11 - Fabbricato sito in Valledolmo, via Vittorio Emanuele III n.37-39 e via Palermo n 1-3-5, di due elevazioni fuori terra, registrato al catasto terreni alla partita 2847 foglio 15 particella 441 di are 00.84 confinante a nord con la via, Vittorio Emanuele III, a sud con fabbricato di proprietà [redacted] a ovest con fabbricato di proprietà [redacted] ed a est con la via Palermo.

Il fabbricato è costituito da un piano terra adibito ad attività commerciale di mq. 65 circa con due aperture su via Vittorio Emanuele III ai

civici 37-39 e due aperture su via Palermo ai civici 1-3.

Il primo piano accessibile da via Palermo n.5 misura di mq. 65 circa oltre il vano scala ed un balcone ad angolo tra le vie Vittorio Emanuele III e Palermo di mq. 22 circa.

Il piano sottotetto di mq. 65 circa a cui si accede dal vano scala con accesso da via Palermo n.5, di è di fatto un locale allo stato grezzo avente un'altezza variabile da mt. 2,00 a mt. 1,20.

A seguito di ricerche presso gli uffici competenti, si è accertato che per l'edificio di che trattasi, non esiste rilasciata alcuna licenza o concessione edilizia, mentre risulta depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Palermo, al n. 24343 del 24.10.1984 un progetto per la demolizione e ricostruzione di una casa di civile abitazione di tre elevazioni fuori terra. Tale progetto è stato vistato dal suddetto ufficio del Genio Civile di Palermo in data 19.01.1987.

Dalla indagine di mercato condotta, si perviene a dei valori unitari per immobili simili che oscillano :

*Sarebbero ?*

**piano terra (locale commerciale)**

da £ 1.000.000/ mq. a £ 1.500.000/mq;

Tenuto conto di un valore medio di £ 1.200.000 al mq. ed una superficie di mq. 65 circa, si avrà quindi un valore a base d'asta di :

$$\text{Mq. 65} \times \text{£ 1.250.000} = \text{Valore arrotondato £ 81.000.000}$$

**primo piano**

da £ 600.000/mq. a £ 1.000.000/mq.;

Tenuto conto di un valore medio di £ 800.000 al mq. ed una superficie coperta di mq. 65 circa, oltre a mq. 22 di balconi da considerare ad 1/3, si ottiene una superficie commerciale di mq. 72,30 circa, per cui si avrà un valore a base d'asta di :  $\text{Mq. 72,30} \times \text{£ 800.000} = \text{Valore arrotondato £ 58.000.000}$

**secondo piano sottotetto**

da £ 50.000/mq. a £ 100.000/mq.

Tenuto conto di un valore medio di £ 80.000 al mq. Ed una superficie di mq. 65 circa, si avrà quindi un valore a base d'asta di :

$$\text{Mq. 65} \times \text{£ 80.000} = \text{Valore arrotondato £ 5.000.000}$$

Desiderando, infine, fornire un quadro di sintesi dell'intero patrimonio valutato si redige la seguente tabella:





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

| Proprietario | Località       | Descrizione<br>cespite                                                                                               | Valore                              |
|--------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| [REDACTED]   | Valledolmo     | Locale sito in Via Agrigento n. 1 piano seminterrato                                                                 | Lit. 71.500.000<br>Euro 37.000,00   |
|              |                | Magazzino a piano terra sito in Via Vitt.Em.le n.75                                                                  | Lit. 137.000.000<br>Euro 70.700,00  |
|              |                | Appartamento piano 3° Via Vitt. Em. N.73                                                                             | Lit. 207.000.000<br>Euro 107.000,00 |
|              |                | Locale sottotetto piano 4° Via Vitt. Emle n.73                                                                       | Lit. 15.500.000<br>Euro 8.000,00    |
| [REDACTED]   | Lercara Friddi | Terreno c.da Rinella o Passo Putiario                                                                                | Lit. 40.500.000<br>Euro 21.000,00   |
| [REDACTED]   | Valledolmo     | Terreno in Contrada Ingaceci                                                                                         | Lit. 15.000.000<br>Euro 7.500,00    |
| [REDACTED]   | Valledolmo     | Terreno in contrada Castellucci                                                                                      | Lit. 2.000.000<br>Euro 1.000,00     |
|              |                | Terreno in Contrada Valle di Tratta di are 65,85                                                                     | Lit. 23.000.000<br>Euro 12.000,00   |
|              |                | Terreno come sopra esteso are 23,20                                                                                  | Lit. 8.000.000<br>Euro 4.000,00     |
|              |                | Terreno di are 31,35 CT f.10 p.lla 62                                                                                | Lit. 8.000.000<br>Euro 4.000,00     |
|              |                | Magazzino adibito a Rivendita Tabacchi sito in Via Vitt. Em.le nn. 37 e 39 con accesso anche da via Palermo nn.1 e 3 | Lit. 81.000.000<br>Euro 42.000,00   |
|              |                | Locale sito al primo piano Via Palermo n. 5                                                                          | Lit. 58.000.000<br>Euro 30.000,00   |
|              |                | Locale sottotetto sito al 2° piano di Via Palermo n.5                                                                | Lit. 5.000.000<br>Euro 2.500,00     |
|              |                | TOTALE GENERALE                                                                                                      |                                     |

quadro sopra specificato si è provveduto a dare una valutazione anche in  
adottando nel controvalore arrotondamenti che alla fine fanno discostare  
finale in lire da quello in Euro di soli 100 Euro circa,

ingraziarLa per la fiducia concessami, La prego di volermi considerare a  
disposizione per ogni qualsivoglia ulteriore chiarimento e Le porgo i più  
ti ossequi.

mo, 10.12.2001

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Ugo Spatrisano

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

IL 10 DIC 2001 19

ati:

Estratto di mappa in bollo - foglio 13 particelle: 117,119,182,207 e 208;  
Visure catastali relative alle particelle di cui al punto "1";  
Copia frazionamento delle particelle suddette depositato in data 08.11.82  
a l'U.T.E. di Palermo

Copia nota di trascrizione atto Not. Toscano dell'1.11.1978;  
Copia nota di trascrizione atto [redacted]  
Copia nota di trascrizione atto [redacted]  
Copia nota di trascrizione atto [redacted]  
Copia noita di trascrizione atto [redacted]  
Copia nota di trascrizione atto [redacted]  
9. Copia nota di trascrizione atto [redacted]  
1. Copia nota doi trascrizione at [redacted]

