

Ing. Maurizio Carollo
Via Imperatore Federico, 28
90143 Palermo
tel. 091363268
Iscr. ARbo n. 5118

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Causa n. 223/92 R.E.S.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Parte Attrice : SUD FACTORING S.p.A.

Parte Convenuta : Stg. [REDACTED]



Giudice Dott. A. De Negri

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RELAZIONE

Di Consulenza Tecnica di Ufficio prodotta dallo Ing. Maurizio Carollo con riferimento alla Causa Civile per espropriazione immobiliare SUD FACTORING S.p.A. contro [redacted] n. 223/92 R. Es. per mandato conferito dal G.E.S. Dott. A. De Negri.

CAP I - MANDATO DI CONSULENZA

Con riferimento alla succitata causa, il G.E.S., in data 22/04/2003, nominò il sottoscritto Ing. Maurizio Carollo il quale, prestò il giuramento di rito dopo aver accettato l'incarico che si articola come specificato nel verbale di giuramento che alla presente si allega.

CAP II - INDIVIDUAZIONE DEI BENI DEL PIGNORAMENTO

Da quanto risulta dall'atto di pignoramento, eseguito in data 27/03/92 e trascritto il successivo 7/4 ai nn.17059/11774 a favore della SUD FACTORING S.p.A., gli immobili di proprietà del Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] sono:

1) Locale terrazo in Corleone (PA), via Pecoraro n° 8, esteso mq. 66 con annesso spiazzo di mq. 567

- al N.C.E.U. di Corleone al fg. MU p.lla 2098
- al N.C.T. di Corleone al fg. MU, p.lla 4823

Detto immobile è pervenuto al Sig. [redacted] per giusta donazione in data 25/01/1982 ai rogati notaio P. Di Simone, trascritto in Palermo il 18/02/1982 ai nn. 6541/5413, da potere [redacted] nato il [redacted] al quale detto bene pervenne in maggiore consistenza con atto del 11/06/1967 in notar V. Guccione, trascritto il 26/06/1967 ai nn. 21163/17341



contro [REDACTED] e

2) Terreno in Corleone (PA), C.da Chiosi, esteso are 33,80 con annesso fabbricato di due elevazioni f.t., composto da nove vani oltre accessori

- al N.C.E.U. di Corleone al fg. 75, p.lla 961

- al N.C.T. di Corleone al fg. 75, p.lla 281

Detto immobile è pervenuto al Sig. [REDACTED] per 1/2 della piena proprietà, per giusta successione intestata al padre [REDACTED]

deceduto a [REDACTED] al quale detto bene pervenne per la quota di 1/2 (un mezzo), per atto di compravendita del 19/09/1973 in Notar V.

Guccione trascritto il 02/10/1973 ai nn. 39750/32810 da potere di [REDACTED]

3) Fabbricato in Corleone (PA), via S. Agostino n° 28, piano terra - 2°, composto da un vano a piano terra, da tre vani più cucinino e vestibolo al piano secondo con soffitta alla terza elevazione f.t.

- al N.C.E.U. di Corleone al fg. MU, p.lla 2499 sub 4

Detto immobile è pervenuto al Sig. [REDACTED] per 1/2 della piena proprietà, per giusta successione intestata al padre [REDACTED]

deceduto a [REDACTED] al quale detto bene pervenne per la quota di 1/2 (un mezzo), per atto di compravendita del 08/09/1961 in Notar

Crescimanno trascritto il 28/09/1961 ai nn. 26837/22306 da potere di [REDACTED]

CAP III - OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

Dopo aver provveduto a reperire la relativa documentazione catastale, ed

avvisato le parti, in data 02/07/03, e successivamente, in data 14/07/2003, mi sono recato a Corleone (PA), presso i predetti immobili, allo scopo di rilevare la consistenza e le condizioni, ivi, alla continua presenza del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] si provvede al rilievo metrico dell'esistente situazione ed alla esecuzione di una completa documentazione fotografica, annotando quanto utile allo svolgimento del mandato. Al termine di ogni sopralluogo è stato redatto un verbale sottoscritto dai presenti. A seguito delle indagini e dei sopralluoghi effettuati, per l'immobile di via Pecoraro n.ro 8, occorre precisare quanto segue: nel corso dell'anno 1981, con denuncia di variazione n. 288/81, la particella 2098 è stata frazionata, dando origine a tre nuove particelle e precisamente la p.lla 2098 sub.1 (den. n. prot. 291/81), la p.lla 2098 sub.2 (den. n. prot. 290/81), e la p.lla 2098 sub.3 (den. n. prot. 289/81). L'immobile di Via Pecoraro n° 8 è pervenuto al Sig. [REDACTED] come in precedenza detto, giusto atto di donazione. Con detto atto il Sig. [REDACTED] donava un locale a piano terra in Corleone, via Pecoraro n° 8, di mq. 66, fg. MU p.lla 2098, con annesso terreno di mq. 567, fg. 500 p.lla 4823 ex 2096/c. Il fabbricato in oggetto è individuato, a seguito del sopraccitato frazionamento, con la scheda n.289 registrata il 30/10/1981. Detta scheda ha assunto l'identificativo catastale fg. MU p.lla 2098 sub 3 di mq. 56. Da rilevare che i dati catastali relativi all'immobile in oggetto, che a questa relazione si allegano, appaiono totalmente inconsistenti con l'effettiva situazione dei luoghi. Infatti il suddetto fabbricato è stato demolito e riedificato su due elevazioni fuori terra con accesso dal civico n° 36 di Via S. Nicolò, con licenza edilizia n. 194 del 27/11/1979. Pertanto indicheremo nel seguito della relazione tale immobile come segue:

Terreno in Corleone (PA), via S. Nicolò n° 36, esteso are 5,67 con annesso fabbricato di due elevazioni con soffitta alla terza elevazione f.t., composto da sei vani oltre accessori

CAP IV - IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

Per la vendita degli immobili in oggetto si ritiene opportuno formare tre lotti di vendita individuati come segue:

LOTTO A: *Terreno in Corleone (PA), via S. Nicolò n° 36, esteso are 5,67 con annesso fabbricato di due elevazioni con soffitta alla terza elevazione f.t., composto da sei vani oltre accessori*

LOTTO B: *Terreno in Corleone (PA), C.da Chiosi, esteso are 33,80 con annesso fabbricato di due elevazioni f.t., composto da nove vani oltre accessori*

LOTTO C: *Fabbricato in Corleone (PA), via S. Agostino n°28, piano terra - 2°, composto da un vano a piano terra, tre vani più cucinino e vestibolo al piano secondo con soffitta alla terza elevazione f.t.*

CAP V - REGOLARITA' URBANISTICA

1) Terreno in Corleone (PA), via S. Nicolò n° 36, esteso are 5,67 con annesso fabbricato di due elevazioni con soffitta alla terza elevazione f.t., composto da sei vani oltre accessori

L'immobile, non catastato, è stato edificato con licenza edilizia n° 194 del 27/11/1979 e realizzato in conformità al progetto approvato

2) Terreno in Corleone (PA), C.da Chiosi, esteso are 33,80 con annesso fabbricato di due elevazioni f.t., composto da nove vani oltre accessori

L'immobile sotto il profilo urbanistico risulta abusivo, e a tal uopo è stata presentata istanza di sanatoria n° 0385774811 pratica 936 del 29/11/1986

(Legge n°47/85): Dall'esame della documentazione presente presso gli uffici del Comune di Corleone relativa all'immobile in oggetto non risultano pagati gli oneri concessori. Per il completamento della pratica si prevede una spesa complessiva pari a € 16.000,00 c.a..

- 3) **Fabbricato in Corleone (PA), via S. Agostino n° 28, piano terra - 2°, composto da un vano a piano terra, da tre vani più cucinino e vestibolo al piano secondo con soffitta alla terza elevazione f.t.**

L'immobile sotto il profilo urbanistico, dalle ricerche eseguite agli uffici del Catasto di Palermo risulta catastato nel 1939, pertanto la sua realizzazione è precedente. Gli edifici realizzati prima del 1939 sono definiti regolari in quanto antecedenti all'entrata in vigore della Legge Urbanistica n°1150 del 17 agosto 1942.

CAP VI - DATI CATASTALI

- 1) **Terreno in Corleone (PA), via S. Nicolò n° 36, estese are 5,67 con annesso fabbricato di due elevazioni con soffitta alla terza elevazione f.t., composto da sei vani oltre accessori**

L'unità immobiliare riedificata, risulta non ancora catastata; l'unità immobiliare demolita risulta catastata al N.C.E.U. di Corleone: Via Pecoraro n.4, piano terra, foglio MU, part.lla 2098, sub. 3, categoria C/2, classe 4, consistenza 56 mq., rendita € 78,09, partita 433, mod. 58 n.433, intestatari:

[REDACTED]

Il terreno è catastato al N.C.T. di Corleone: foglio 500, part.IIa 4823, qualità seminativo erborato, classe 3, superficie 5,67 are, reddito dominicale € 2,78, reddito agrario € 0,88, partita 43367, intestato: [REDACTED]

2) Terreno in Corleone (PA), C.da Chiosi, estese are 33,98 con annesso fabbricato di due elevazioni f.t., composto da nove vani oltre accessori

Il fabbricato è catastato al N.C.E.U. di Corleone: C.da Chiosi, piano terra e primo, foglio 75, partita 961, categoria A/7, classe 2, consistenza 12,5 vani, rendita € 936,08, partita 10008, mod. 58 n.10008, intestatari: [REDACTED]

Il terreno è catastato al N.C.T. di Corleone: foglio 75, part.IIa 281, qualità seminativo, classe 2, superficie 33,80 are, rendita dominicale € 15,71, reddito agrario € 5,24, intestatari: [REDACTED]

3) Fabbricato in Corleone (PA), via S. Agostino n° 28, piano terra - 2°, composto da un vano a piano terra, da tre vani più cucinino e vestibolo al piano secondo con soffitta alla terza elevazione f.t.

L'unità immobiliare è catastata al N.C.E.U. di Corleone: Via S. Agostino, n.26 e n.28, piano terra-1-2, foglio MU, part.IIa 2499, sub.4, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 340,86, partita 1003672, mod. 58 n.1327, intestatari: [REDACTED]

CAP VII - CRITERIO DI STIMA

Per raggiungere un giudizio di valutazione finale quanto più aderente al valore di mercato, il sottoscritto si avvarrà di due criteri di stima, tenendo conto della tipologia costruttiva, della consistenza della proprietà, dell'anno di costruzione, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione all'interno del contesto urbano, nonché di tutti gli altri fattori che possono avere influenza per la valutazione degli immobili, e soprattutto, tenendo in considerazione l'andamento del mercato immobiliare per unità simili nelle immediate adiacenze di quelle in esame. Il primo metodo con cui verrà effettuata la stima è il *metodo sintetico*, o del paragone diretto, che consiste nel mettere in comparazione il bene di valore ignoto con altri beni equivalenti appartenenti alla medesima zona il cui valore di mercato è invece conosciuto. Per fare ciò occorre in pratica servirsi di un parametro di raffronto tra quelli più comunemente usati nel campo dell'estimo edilizio; nei casi in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale. La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di consimili caratteristiche estrinseche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore di mercato, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito. Il secondo metodo di valutazione è quello per *capitalizzazione del reddito*. Come è noto, il prezzo di ogni bene, sia esso immobile che mobile, risulta dall'indice di utilità fornita, praticamente, il valore dovrebbe essere direttamente legato alla sua redditività. Infatti, tale valore si ricava secondo tre ordini di motivazioni: le specifiche caratteristiche costruttive in

relazione a quelle di altri beni che danno la stessa utilità; la sua possibilità di produzione economica; l'andamento del mercato, cioè della domanda e della offerta. L'esame, lo studio e l'analisi di tali motivazioni stanno alla base della determinazione del prezzo. Per quanto detto, il prezzo di mercato è in funzione del reddito attuale e dei redditi futuri, e quindi si deve poter esprimere un giudizio di previsione sui redditi futuri e sui saggi di capitalizzazione ai quali questi redditi devono essere scontati all'attualità.

CAP VIII - EPILOGO

Certo di avere esaurientemente risposto ai quesiti postigli, rimanendo a disposizione del G.Es. per eventuali chiarimenti, il sottoscritto Ing. Maurizio Carollo, chiude la presente relazione che si compone di n. 8 fasciate dattiloscritte, e degli allegati di seguito elencati:

- verbale di giuramento;
- verbale di sopralluogo;
- documentazione lotto A, B e C;
- relazione di stima lotto A, B e C;
- ricevute di pagamento.

Palermo, 12 febbraio 2004



M. Carollo

DEPOSITATO
il 17/2/04
LL. [signature] pos. G.1



Il giorno 2 VERBALE DI SOPRALLUOGO
ore 9:15, io sottoscritto ing. Maurizio Corallo
mi sono recato in Corleone (PA) alla via
Pizzaro n. 2 per dare inizio alle operazioni
di censimento tecnico d'ufficio relative alle
libere prammie da Sud Factoring S.p.A. contro
[REDACTED] (R. G. 223/92). Sul
posto è convenuto il signor [REDACTED]

Una volta rilevata la misura ed effettuata
i rilievi planimetrici, mi sono recato
insieme al convenuto, prima in via
S. Apollino 32 e poi successivamente
in Corte Clivari per procedere al rilievo
dei luoghi, ai rilievi planimetrici,
e ad i rilievi effettuati un dettaglio
rilievo fotografico. Risultandomi di valutare
gli elementi raccolti in separate sedi, alle
ore 11:30 avendo portato a termine le
operazioni di sopralluogo, ho dichiarato
definitivamente chiusa le stesse notturnando
le presenti verbali con l'ostante.

Corleone 02 luglio 2003

M. Corallo
[REDACTED]

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno 14 luglio dell'anno 2003
 alle ore 10:15 sono intervenuti presso
 sopralluogo, io sottoscritto ing. Maurizio
 Corallo mi sono recato in Calceane (PT)
 alla via San Nicola n. 36 per proseguire
 le operazioni di consulenza tecnica
 d'ufficio relative alla lite promossa da
 Sodal Factoring S.p.A. contro [REDACTED]
 [REDACTED] (R. ES - 223/92). Sul posto è
 intervenuto il Sig. [REDACTED]
 Rilevate le misure ed effettuati i
 rilievi planimetrici, ~~con i rilievi~~
 dopo aver effettuato una dettagliata visione
 fotografica, riscontrando di valore dei
 elementi sociali in oggetto, alle
 ore 11:45 sono partiti a termine le operazioni
 di sopralluogo, ho dichiarato definitivamente
 chiusa le stesse intervenendo il presente
 verbale con l'istante
 Calceane 14 luglio 2003

M. Corallo

[REDACTED]

TOMO II

Ing. Maurizio Cavallo
Via Imperatore Federico, 28
90143 Palermo
Tel. 091363268
Iscr. Abo n. 5118

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Causa n. 223/92 R.E.S.

RELAZIONE DI STIMA LOTTO A

*Terrazzo in Caricane (PA), via S. Nicolò n° 36, esteso are 5,67 con annesso fabbricato
di due elevazioni con soffitti alla terza elevazione f.t.*

Parte Attrice : SUD FACTORING S.p.A.

Parte Convenuta : Sig. [REDACTED]



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott. A. De Negri



RELAZIONE

Di stima prodotta dallo Ing. Maurizio Carollo con riferimento alla Causa Civile per espropriazione immobiliare SUD FACTORING contro [redacted] n. 223/92 R. Es. per mandato conferito dal G.E.S. Dott. A. De Negri.

CAP I - IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA

Da quanto risulta dall'atto di pignoramento, eseguito in data 27/03/92 e trascritto il successivo 7/4 ai nn.17059/11774 a favore della SUD FACTORING S.p.A., l'immobile oggetto della presente stima, di proprietà del Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] è il seguente:

Locale terraso in Corleone (PA), via Pecoraro n° 8, esteso mq. 66 con annesso spiazzo di mq. 567

al N.C.E.U. di Corleone al fg. MU p.la 2098 sub 3

al N.C.T. di Corleone al fg. MU, p.la 4823 ex 2096/c

Detto immobile è pervenuto al Sig. [redacted] per giusta donazione in data 25/01/1982 ai rogiti notaio P. Di Simone, trascritto in Palermo il 18/02/1982 ai nn. 6541/5413, da potere [redacted] nato il [redacted]

al quale detto bene pervenne in maggiore consistenza con atto del 11/06/1967 in notar V. Guccione, trascritto il 26/06/1967 ai nn. 21163/17341 contro [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted]

A seguito dei sopralluoghi e dei rilievi effettuati in loco, si è constatato che i dati catastali relativi all'immobile in oggetto, sopra riportati, appaiono totalmente inconsistenti con l'effettiva situazione dei luoghi. Infatti il suddetto fabbricato è stato demolito e riedificato su due elevazioni fuori

ASTE
GIUDIZIARIE.it

terra con accesso dal civico n° 36 di Via S. Nicolò, con licenza edilizia n. 194 del 27/11/1979. Pertanto indicheremo nel seguito della relazione tale immobile come segue:

Terreno in Corleone (PA), via S. Nicolò n° 36, esteso are 5,67 con annesso fabbricato di due elevazioni con soffitta alla terza elevazione f.t., composto da sei vani oltre accessori

CAP II - DESCRIZIONE E STATO DELL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto ricade nel territorio di Corleone che dista circa 57 Km da Palermo, alla cui provincia appartiene. Il comune conta una popolazione di circa 11.000 abitanti e ha una superficie di circa 23.000 ettari. Sorge in una zona interna collinare, posta a 542 m sopra il livello del mare, ricca di pascoli che ne fanno un importante centro d'allevamento bovino ed ovino e di prodotti caseari. La zona d'ubicazione del fabbricato, tangente al centro antico, è a tipologia spiccatamente abitativa di modesto rilievo architettonico. Le strutture portanti orizzontali e verticali dell'edificio appaiono realizzate in cemento armato e non si notano segni che possano far pensare a lesioni o cedimenti strutturali. I prospetti esterni, pur se bisognosi di una ripulitura, si presentano in stato di conservazione discreto in relazione all'età della costruzione (circa 22 anni). L'accesso all'immobile dalla pubblica via avviene attraverso due passi, uno pedonale e l'altro carrajo, entrambi difesi da un cancello in ferro; superato il giardino di proprietà esclusiva, percorrendo un piccolo viale interno, si accede all'ingresso principale del fabbricato difeso da un portone vetrato in legno. Complessivamente l'immobile, strutturato su due piani fuori terra più tetto di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

copertura, si compone al piano terra, di un ingresso, e di tre ambienti, non rifiniti, adibiti a magazzino. Attraverso una scala in granigliato di marmo ubicata nell'ingresso del piano terra, si accede al piano primo composto, da un ingresso, da un salone pari a circa due stanze, da due camere da letto, da una cucina, da un soggiorno con camino a legna, da un ripostiglio, da un WC, da un doppio servizio, da due balconi e un terrazzo tutti prospicienti sulla Via S. Nicolò, oltre gli ambienti di disimpegno. Un'ulteriore rampa di scala, sempre in granigliato di marmo, dà accesso alla soffitta non abitabile, che raggiunge nel punto più alto l'altezza di circa ml 2,30. I pavimenti sono al piano terra, in battuto di cemento ad eccezione dell'ingresso in granigliato di marmo, al piano primo, in granigliato di marmo escluso le due camere da letto, in legno di rovere, il W.C., ed il doppio servizio, piastrellati con mattoni di ceramica. Le pareti ed i soffitti sono intoccati e tinteggiati con idropittura lavabile tipo "ducotone". Fanno eccezione le pareti del bagno e del doppio servizio rifinite con piastrelle in ceramica fino al soffitto. Le porte interne sono in legno massello e vetro. Gli infissi anch'essi in legno e vetro con avvolgibili in P.V.C.. L'immobile è dotato di impianto elettrico a norma, impianto idrico sottotraccia e impianto di riscaldamento, con elementi radianti in alluminio e caldaia a gasolio. Al piano terra è presente una cisterna di riserva idrica. Nel complesso lo stato dell'edificio non può che definirsi buono. L'immobile confina con fiume coperto (Via S. Nicolò), proprietà [redacted] e proprietà [redacted]. L'immobile sopra descritto risulta libero da contratti di locazione e ad oggi utilizzato dallo stesso proprietario.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CAP III - DATI CATASTALI

L'unità immobiliare riedificata, risulta non ancora catastata; l'unità immobiliare demolita risulta catastata al N.C.E.U. di Corleone: Via Pecoraro n.4, piano terra, foglio MU, part.IIa 2098, sub. 3, categoria C/2, classe 4, consistenza 56 mq., rendita € 78,09, partita 433, mod. 58 n.433, intestatari:

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

Il terreno è catastato al N.C.T. di Corleone: foglio 500, part.IIa 4823, qualità seminativo erboso, classe 3, superficie 5,67 are, reddito dominicale € 2,78, reddito agrario € 0,88, partita 43367, intesta [REDACTED]

CAP IV - CONSISTENZA

Le misurazioni effettuate hanno determinato le seguenti superfici:

- | | |
|--------------------------------------|------------|
| a) Superficie lorda: | mq. 192,96 |
| b) Superficie locale magazzino: | mq. 162,12 |
| c) Superficie balconi: | mq. 14,85 |
| d) Superficie terrazzo coperto: | mq. 31,66 |
| e) Superficie soffitta: | mq. 168,87 |
| f) Superficie terreno di pertinenza: | mq. 430,88 |
| g) Superficie convenzionale: | |

$$(a + 1/2b + 1/4c + 1/3d + 1/5e + 1/50f) = \text{mq. } 330,66$$

CAP V - REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile, non catastato, è stato edificato con licenza edilizia n° 194 del 27/11/1979 e realizzato in conformità al progetto approvato

CAP VI - CRITERIO DI STIMA

Per raggiungere un giudizio di valutazione finale quanto più aderente al valore di mercato, il sottoscritto si avvarrà, così come descritto nella relazione di consulenza tecnica di cui la presente è parte integrante, di due criteri di stima: il *metodo sintetico* e quello per *capitalizzazione del reddito*.

CAP VII - VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Terrazzo in Corleone (PA), via S. Nicolò n° 36, esteso are 5,67 con annesso fabbricato di due elevazioni con soffitta alla terza elevazione f.t., composto da sei vani oltre accessori

Terrazzo - al N.C.T. di Corleone al fg. MU, p.lla 4823

Fabbricato (demolito) - al N.C.E.U. di Corleone al fg. 75, p.lla 2098 sub 3

STIMA SINTETICA:

a) Superficie convenzionale:	mq	330,66
b) Costo unitario:	€	560,00
Valore dell'intero immobile:	(a x b) =	€ 185.169,60

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO:

a) Reddito lordo annuo:	€	9.960,00
b) Spese:	€	3.984,00
(amministrazione, manutenzione, imposte e tasse) = 40% di a)		
c) Reddito netto annuo:	(a - b) = €	5.976,00
d) Saggio di capitalizzazione =		0,0385
Valore dell'immobile:	(c / d) = €	155.220,78

MEDIA DEI VALORI:

$(€ 185.169,60 + € 155.220,78) / 2 = € 170.195,19$

CAP VIII - DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO

Terreno in Corleone (PA), via S. Nicolò n° 36, esteso are 5,67 con annesso fabbricato di due elevazioni con soffitta alla terza elevazione f.t., composto da sei vani oltre accessori

L'immobile, strutturato su due piani fuori terra più tetto di copertura, si compone al piano terra, di un ingresso, e di tre ambienti, non rifiniti, adibiti a magazzino. Attraverso una scala, ubicata nell'ingresso del piano terra, si accede al piano primo composto, da un ingresso, da un salone pari a circa due stanze, da due camere da letto, da una cucina, da un soggiorno con camino a legna, da un ripostiglio, da un WC, da un doppio servizio, da due balconi e un terrazzo tutti prospicienti sulla Via S. Nicolò, oltre gli ambienti di disimpegno. Un'ulteriore rampa di scala, da accesso alla soffitta non abitabile, che raggiunge nel punto più alto l'altezza di ml 2,30. La superficie lorda del piano terra è mq. 189 c.a., del primo piano mq. 166 c.a., della soffitta mq. 168,87 c.a.. La superficie non residenziale, balconi e terrazzo, è mq. 46,51 c.a.. Il terreno di pertinenza è esteso mq. 430,88 c.a.. L'altezza utile interna è di ml. 3.20 c.a. al piano terra e di ml. 2.80 c.a. al piano primo. L'immobile è dotato di impianto elettrico a norma, impianto idrico sottotraccia e impianto di riscaldamento, con elementi radianti in alluminio e caldaia a gasolio. Al piano terra è presente una cisterna di riserva idrica. Nel complesso lo stato dell'edificio non può che definirsi buono.

Terreno - al N.C.T. di Corleone: foglio 500, part.lla 4823, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 5,67 are, reddito dominicale € 2,78, reddito agrario € 0,88, partita 43367.

fabbricato (demolito) - al N.C.E.U. di Corleone: Via Pecoraro n° 4, piano
terzo, foglio MU, part.lla 2098, sub. 3, categoria C/2, classe 4, consistenza 56
rendita € 78,09, partita 433, mod. 58 n.433.
fabbricato riedificato non catastato.
Valore € 178.200,00 in c.t.

CAP IX - EPILOGO

Scritto di avere esaurientemente risposto ai quesiti postigli, rimanendo a
disposizione del G.Es. per eventuali chiarimenti, il sottoscritto Ing. Maurizio
Carollo chiude la presente relazione che si compone di n. 7 facciate
autografe, e degli allegati di seguito elencati: -

rilievo planimetrico

documentazione fotografica.

Corleone, 12 febbraio 2004



DEPOSITATO
IL CANCELLIERE - pos. C.1