

PREMESSA

Con giuramento prestato innanzi alla dott.ssa Raffaella Vacca all'udienza del 14/03/2003, il sottoscritto arch. Massimo G. Alco - regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Palermo e all'Albo dei Consulenti di questo Tribunale - ha accettato l'incarico di consulente tecnico d'ufficio per l'esecuzione dei rituali accertamenti prodromici all'espropriazione degli immobili pignorati siti in Casteldaccia (Pa), Ventimiglia di Sicilia (Pa) e Palermo [allegato 1].

Assegnato il termine di giorni 90 decorrenti dalla data del giuramento per l'esecuzione delle indagini, data la complessità ed importanza dell'incarico (l'istanza di vendita contempla numerosi immobili e quasi tutti ubicati fuori città, cfr. nota del 4/04/2003), e per consentire l'acquisizione di atti e documenti presso gli Uffici tecnici comunali competenti, in data 11/06/2003 e 1/09/2003 è stata rappresentata la necessità della proroga delle operazioni complessivamente al 30 settembre 2003 [allegati 2-3-4].

Dalla documentazione consultata direttamente in cancelleria, si è rilevato che la procedura - riunente i pignoramenti iscritti ai nn. 1008/95, 1009/95, 1009/96 e 1368/96 - tende al recupero di crediti rispettivamente vantati dal Banco di Sicilia s.p.a. per £ 78.432.984 e £ 100.962.000; dalla Cassa regionale per il Credito alle Imprese Artigiane Siciliane C.R.I.A.S. per £ 9.495.501; infine dalla Banca del Sud s.p.a. per £ 610.986.429.

Gli immobili interessati dalla procedura sono i 36 elencati nell'avviso di vendita e che per semplicità espositiva si riassumono nella tabella seguente in cui è riportata la toponomastica corretta e/o aggiornata (ulteriori precisazioni nel successivo paragrafo relativo all'individuazione dei lotti di vendita):

n.	n. proc.ra	Oggetto del pignoramento	Ubicazione		Consist. Mq /vani	N.C.T.			N.C.E.U.	
			Comune	Località		fg.	p.lle	fg.	p.lle	Den.
1	1009/95	Terreno	Casteldaccia	c.da Schettini	5059	5	668-669			
				Barrile						
2	1009/95	Terreno	Casteldaccia	c.da Suppietro	5870	3	314-406- 481-833- 407-831- 832-386- 315b			
3	1009/95	Terreno	Ventimiglia di Sicilia	c.da Traversa	17406	1	674-675-8- 814-7-815		222	19/01/ 90

C.T.U.

4	1009/95	Appartam.	Casteldaccia	Via Cusimano 51	1 vano pt	2	45		
5	1009/95	Appartam.	Casteldaccia	Via Cusimano già 47/49	casu	2	42/2		
6	1009/95 1009/96	Terreno	Casteldaccia	Via B. Virruso 18	548	1	1796-1784	1	1796/3- 37316 4-5 12/12/ 88
7	1009/95	Terreno	Casteldaccia	c.da Bologna	2360	8	369		
8	1009/95	Terreno	Casteldaccia	c.da Fiorilli	1585	9	142-399		
9	1009/95	Terreno	Casteldaccia	c.da Neurra- Tramontana	1608	19	333-336		
10	1009/95	Terreno	Casteldaccia	c.da Neurra- Tramontana	2773	19	322-328		
11	1009/95	Terreno	Casteldaccia	c.da Corvo-Grotta	2820	16	231		
12	1009/95	Appartam.	Casteldaccia	Via Stazione 56				1	2342/3
13	1009/96 1368/95	Locale garage	Casteldaccia	Via Stazione 56				1	2342/5
14	1009/95 1368/95	Locale lavandria	Casteldaccia	Via Stazione 56				1	2342/8
15	1008/95	Terreno	Casteldaccia	Via Stazione 56	430	1	1025		
	1008/95	Terreno	Casteldaccia	Via Stazione 56	42	1	864		
16	1009/95	Appartam.	Casteldaccia	Via Lungarini 134	(7 vani) pt			1	2185/3
17	1009/95	Locale garage	Casteldaccia	Via Lungarini 134	(1 vano) ps			1	2185/6
18	1009/95	Appartam.	Casteldaccia	Via Lungarini 134	(7 vani) pt			1	2185/2
19	1009/95	Appartam.	Casteldaccia	Via Lungarini 134	(1 vano) ps			1	2185/5
20	1009/95	Terreno	Casteldaccia	Via Lungarini 134	375	1	2183(198b)		
21	1009/95	Terreno	Casteldaccia	Via Lungarini 134	1238	1	198		
22	1009/95	Terreno	Casteldaccia	via Re di Puglia	1010	1	2179		
23	1009/95	Appartam.	Casteldaccia	via Re di Puglia				1	2179/7
24	1009/95	Appartam.	Casteldaccia	via Re di Puglia				1	2179/8
25	1009/95	Appartam.	Casteldaccia	via Re di Puglia				1	2179/9
26	1009/95	Appartam.	Casteldaccia	via Re di Puglia				1	2179/10
27	1009/95	Appartam.	Casteldaccia	via Re di Puglia				1	2179/11
28	1009/95	Appartam.	Casteldaccia	via Re di Puglia				1	2179/12
29	1009/95	Appartam.	Casteldaccia	via Re di Puglia				1	2179/13
30	1009/95	Appartam.	Casteldaccia	via Re di Puglia				1	2179/14
31	1009/95	Terreno	Casteldaccia			15	351/2		
32	1009/95	Appartam.	Palermo	via P.pe Paternò 18				32	26/5
33	1008/95	Appartam.	Casteldaccia	via S. Vincenzo 12				2	575/3

C.T.U.

34	1008/95	Terreno	Casteldaccia	5	285
35	1008/95	Terreno	Casteldaccia	5	286
36	1008/95	Appartam.	Casteldaccia	5	575

LA SITUAZIONE DEBITORIA

Oltre a quanto evidenziato in premessa, risultano i seguenti atti di intervento:

N. PROC.	DATA	CREDITORE	IMPORTO £	IMPORTO €
1008/95	27/03/2000	BANCO DI SICILIA	1.008.644.845	520.921,59
1008/95	27/03/2000	BANCO DI SICILIA	881.619.771	455.318,61
1009/95	27/03/2000	BANCO DI SICILIA	1.008.644.845	520.921,59
1009/95	27/03/2000	BANCO DI SICILIA	807.644.846	417.113,75
1009/95	27/03/2000	BANCO DI SICILIA	881.619.771	455.318,61
1009/95	31/03/2000	BANCO DI SICILIA	3.018.638	1.559,00
1008/95	31/03/2000	BANCO DI SICILIA	432.873.692	223.560,60
1008/95	27/01/1997	BANCO DI CRED. SICILIANO	79.039.877	40.820,69
1008/95	2/11/1997	BANCA DEL SUD	26.163.380	13.512,26
1008/95	2/11/1997	BANCA DEL SUD	73.836.320	38.133,28
1008/95	25/10/1995	MONTE PASCHI SIENA	574.735.303	296.826,01
1009/95	13/05/1997	BANCA NAZ. LAVORO	296.505.392	153.132,26
1009/95	23/12/1997	MONTE PASCHI SIENA	820.389.081	423.695,60
1009/95	2/11/1995	BANCA DEL SUD	610.986.429	315.548,16
1009/95	2/11/1995	BANCA DEL SUD	73.836.320	38.133,28
1009/95	25/10/1995	MONTE PASCHI SIENA	574.735.465	296.826,10
1009/95	2/12/1995	IR.F.I.S.	445.460.474	230.061,14
1009/95	22/01/1997	BANCO DI CRED. SICILIANO	79.039.877	40.820,69

LE INDAGINI CONDOTTE

Al fine dell'espletamento dell'incarico nei termini assegnati sono state condotte le seguenti attività:

1. esame degli atti del procedimento;
2. comunicazione inizio delle operazioni peritali con raccomandata a.r. del 18/04/2003;

3. approfondimenti documentali e individuazione degli immobili oggetto del pignoramento;
4. verifica dell'identificazione catastale degli immobili;
5. acquisizione delle planimetrie catastali o di progetto;
6. individuazione dei lotti di vendita;
7. ricognizioni e sopralluoghi su ciascun immobile costituente lotto di vendita, con relativo rilievo fotografico, verifica di rispondenza dimensionale, distributiva e tipologica alle planimetrie acquisite anche tramite l'esecuzione di rilievi metrici integrali o a campione, nonché verifica sullo stato di possesso dei beni (operazioni eseguite in data 4-5-19-30 maggio, 10-24 giugno, 2-4 settembre);
8. nel caso di terreni, accertamento della regolarità sotto il profilo urbanistico eseguendo la verifica di coerenza tra lo stato dei luoghi (ove necessario anche tramite consultazione delle foto aeree presso i competenti uffici) e le prescrizioni indicate nel certificato di destinazione urbanistica, acquisito per le finalità ex art. 18 legge 28/02/1985 n. 47;
9. nel caso di fabbricati, accertamento della regolarità sotto il profilo urbanistico eseguendo la verifica di coerenza tra lo stato dei luoghi e le prescrizioni di progetto riportate nella licenza o concessione edilizia ovvero le dichiarazioni rese per le finalità ex art. 40 legge 28/02/1985 n. 47 nei relativi atti di trasferimento;
10. accessi presso i competenti uffici comunali di Casteldaccia e di Ventimiglia di Sicilia al fine di ottenere il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica dei terreni colpiti dalla procedura, copia delle eventuali licenze o concessioni edilizie, informazioni in ordine all'eventuale esistenza di provvedimenti sanzionatori ovvero di pratiche di sanatoria ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e ss.mm.ii. (Casteldaccia: 10-24 giugno, 15 luglio, 4-11-16 settembre; Ventimiglia di Sicilia: 15 maggio);
11. acquisizione delle cartografie di riferimento a scala adeguata per l'inquadramento territoriale ed urbanistico;
12. ricerche di mercato (fonti: agenzie immobiliari, Internet, pubblicazioni specializzate, dati ISTAT, informazioni acquisite in loco, avvisi di vendita aste giudiziarie, ecc.);
13. predisposizione, stesura, copia, collazione e deposito della presente relazione riguardante la parte generale nonché delle singole relazioni di stima redatte per ciascun lotto unitamente a tutti i rispettivi allegati.

In funzione delle suddette attività sono stati prodotti e/o acquisiti i seguenti documenti:

- convocazione dei sopralluoghi con la citata r.a.r. del 18/04/2003 [allegato 5];
- richieste con rr.aa.rr. del 5/05/2003 [allegati 6-7] ai Comuni di Ventimiglia di Sicilia e di Casteldaccia per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica aggiornati (prot. n. 3286 del 15/05/2003 e n. 155/03 del 15/07/2003) e stralci cartografici relativi [allegati 8-9];
- verbale di sopralluogo [allegato 10];
- istanza del 7/8/2003 al Comune di Casteldaccia per la consultazione ed acquisizione degli elaborati relativi agli immobili siti in Casteldaccia, via Re di Puglia [allegato 11];
- individuazione e localizzazione cartografica dei lotti di vendita [allegato 12].

Il numero di allegato si riferisce a questa parte I della presente consulenza d'ufficio.

Ulteriori atti ed elaborati sono stati acquisiti direttamente dai soggetti coinvolti, come meglio rappresentato ed elencato nelle singole relazioni stimate che sono raccolte invece nella parte II.

La parte III infine è stata dedicata, per una maggiore comodità di lettura data la complessiva dimensione dell'elaborato, specificamente al riepilogo sintetico dei lotti di vendita con l'indicazione del valore attribuito a ciascuno.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI COLPITI DALLA PROCEDURA E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Si premette che dall'esame complessivo della documentazione sono state riscontrate talune discrasie nella individuazione dei beni pignorati, peraltro confermate in occasione delle visite "in situ", e, in particolare, con riferimento alla numerazione dell'elenco riportato nell'avviso di vendita e sopra riassunto:

- immobile sub n. 4 (appartamento in Casteldaccia, via Cusimano 51, già 45): le indagini condotte hanno fatto rilevare che trattasi di un piccolo fabbricato a due piani e non di un solo vano a piano terra come riportato in atti;
- immobile sub n. 5 (appartamento in Casteldaccia, via Cusimano 47): come appreso dalla debitrice [REDACTED] già in occasione del sopralluogo del 19/05/2003, detto bene risulta di proprietà del fratello [REDACTED] soggetto non interessato alla procedura, che lo ha adottato con atto notaio E. Maccarrone del 23/09/1988 (rep. 11247), pertanto in epoca antecedente alla

trascrizione del pignoramento n. 1009/95 (cfr. atto citato allegato al paragrafo della parte II descrittivo del lotto n. 4);

- immobili sub n. 15 (terreni in Casteldaccia, c.da Nutricato): trattasi dell'area di sedime del fabbricato di via Stazione n. 56 su cui insistono i beni sub n. 12, 13 e 14 e pertanto sarà considerata nel contesto della descrizione e valutazione dei relativi lotti di vendita (cfr. planimetria catastale allegata ai paragrafi della parte II descrittivi dei medesimi). A riguardo va altresì precisato che inspiegabilmente il fg. catastale n. 1 del Comune di Casteldaccia riporta in due ubicazioni diverse lo stesso numero di particella 864 e, addirittura, in un caso si tratta di un'area posta sulla s.s. 113 su cui insiste un fabbricato realizzato nella fascia di inedificabilità compresa nei 150 m dalla battigia definita dall'art. 15, lett. a, della l.r. n.78/76. Le visure effettuate tuttavia, per intestazione e consistenza, confermano che il cespite di interesse è l'altro con accesso dalla via Stazione n. 56 (cfr. visure, stralcio cartografia catastale e del p.r.g., sub allegato n. 13 di questa parte I).
- immobile sub n. 19 (appartamento in Casteldaccia, via Lungarini n. 134): le indagini condotte hanno fatto rilevare che trattasi di un magazzino al piano seminterrato e non di un appartamento di 7 vani a piano terra come riportato in atti;
- immobili n. 18 e 19 (appartamento e magazzino in Casteldaccia, via Lungarini n. 134): in sede di sopralluogo in data 4/09/2003, l'attuale detentore del bene, sig. [REDACTED], estraneo alla procedura, ha prodotto copia dell'atto di compravendita e divisione notaio O. Morello del 14/06/1989, rep. 36746, in cui è riportato che l'immobile in questione è stato acquisito dallo stesso e non dal fratello [REDACTED] debitore esecutato. Rinviano la questione alle successive determinazioni del G. Es., si ritiene di dover rassegnare ugualmente le risultanze degli accertamenti e delle valutazioni condotte fino a quella data (escluso quindi il solo rilievo fotografico interno);
- immobili sub n. 20 e 21 (terreni in Casteldaccia, via Lungarini n. 134): trattasi dell'area di sedime del fabbricato su cui insistono i beni sub n. 16, 17, 18 e 19 e pertanto sarà considerata nel contesto della descrizione e valutazione dei relativi lotti di vendita (cfr. stralcio della cartografia catastale allegata ai paragrafi della parte II descrittivi dei medesimi);
- immobile sub n. 22 (terreni in Casteldaccia, c.da Piano): trattasi dell'area di sedime del fabbricato di via Rc di Puglia su cui insistono i beni sub n. 23, 24, 25,

26, 27, 28, 29 e 30 (cfr. stralcio della cartografia catastale allegata ai paragrafi della parte II descrittivi dei lotti 18-22);

- immobili sub n. 25, 26 e 29 (appartamenti in Casteldaccia, c.da Piano): risultano alienati prima della trascrizione del pignoramento, come riportato nella relazione notarile in atti;
- immobili sub n. 23, 24, 27, 28 e 30 (appartamenti in Casteldaccia, c.da Piano): detti beni risulterebbero alienati in sede di procedura fallimentare intestata alla "[REDACTED] s.r.l." come riferito dal curatore avv. Ciofalo in data 19/09/2003, contattato telefonicamente per concordare un nuovo accesso dato che al sopralluogo disposto per il 19/05/2003 nessuno ha partecipato in rappresentanza della suddetta società. Rinviando la questione alle successive determinazioni del G. Es., si ritiene di dover rassegnare ugualmente le risultanze degli accertamenti condotti fino a tale data (escluso quindi il solo rilievo fotografico esterno ed interno);
- immobile sub n. 31 (terreno in Casteldaccia, fg. 15, part.lla 351/2): non risulta trascrizione a favore dei soggetti coinvolti nella procedura, come riportato nella relazione notarile in atti;
- immobile sub n. 32 (appartamento in Palermo, via P.pe di Paternò n. 18): risulta alienato prima della trascrizione del pignoramento, come riportato nella relazione notarile in atti;
- immobile sub n. 33 (appartamento in Casteldaccia, fg. 2 part.lla 575/3): le indagini condotte hanno fatto rilevare che trattasi di un piccolo fabbricato a due elevazioni in via S. Vincenzo n. 12 e non di un solo appartamento come riportato in atti;
- immobile sub n. 36 (appartamento in Casteldaccia, fg. 5, part.lla 575): dalle visure catastali effettuate, la particella individua un appezzamento di terreno - peraltro non occupato da fabbricati - ubicato in c.da Corvo in zona esterna al centro abitato ed intestato a ditta non coinvolta nella procedura (cfr. visura e stralcio della cartografia catastale, allegato sub n. 14 di questa parte I). Data la corrispondenza con il numero di part.lla dell'immobile sub 33 (anch'esso 575) si ritiene debba trattarsi di una erronea citazione degli estremi catastali della u.i. al primo piano del medesimo fabbricato di via S. Vincenzo n. 12 (descritto in seguito come lotto n. 26) pure appartenente per 1/4 alla debitrice [REDACTED] e colpito da pignoramento come da relazione notarile in atti.

Ferma restando la massima disponibilità ad effettuare gli approfondimenti che il G. Es. riterrà eventualmente necessari, si evidenzia che ai fini della vendita sono stati pertanto formati - in base a criteri di valutazione economico-funzionale e considerando lo stato di fatto e di diritto dei vari cespiti oggetto dei disposti accertamenti - n. 26 diversi lotti, come meglio rappresentato nella tabella seguente:

lotto n.	Tipologia immobile	Ubicazione		Consist. Mq/vani	N.C.T.		N.C.E.U.	
		Comune	Località		Fg.	p.lle	Fig.	p.lle
1	terreno	Casteldaccia	c.da Schettini Barrile	5059	5	668-669		
2	terreno	Casteldaccia	c.da Suppictro	5870	3	314-406- 481-833- 407-831- 832-386- 315b		
3	terreno	Ventimiglia di Sicilia	c.da Traversa	17406	1	674-675- 8-814-7- 815		222 19/01/90
4	Appartam.	Casteldaccia	Via Cusimano 51	2 vani	2	45		
5	Fabbricato	Casteldaccia	Via B. VIRRUSO 18	548	1	1796-1784	1	1796 37316 /3-4- 12/12/88 5
6	Terreno	Casteldaccia	c.da Bologna	2360	8	369		
7	Terreno	Casteldaccia	c.da Fiorilli	1585	9	142-399		
8	Terreno	Casteldaccia	c.da Neurra- Tramontana	1608	19	333-336		
9	Terreno	Casteldaccia	c.da Neurra- Tramontana	2773	19	322-328		
10	Terreno	Casteldaccia	c.da Corvo- Grotta	2820	16	231		
11	Appartam.	Casteldaccia	Via Stazione 56				1	2342 /3
12	Locale garage	Casteldaccia	Via Stazione 56				1	2342 /5
13	Locale lavanderia	Casteldaccia	Via Stazione 56				1	2342 /8
14	Appartam.	Casteldaccia	Via Lungarini 160 (già 134)	(7 vani) pl			1	2185 /3
15	locale garage	Casteldaccia	Via Lungarini 160 (già 134)	(1 vano) ps			1	2185 /6
16	Appartam.	Casteldaccia	Via Lungarini 160 (già 134)	(7 vani) pl			1	2185 /2

C.T.U.

17	Locale garage	Casteldaccia	Via Lungarini 160 (già 134)	(1 vano) ps	1	2185/5
18	Appartam.	Casteldaccia	via Re di Puglia		1	2179/7
19	Appartam.	Casteldaccia	via Re di Puglia		1	2179/8
20	Appartam.	Casteldaccia	via Re di Puglia		1	2179/10
21	Appartam.	Casteldaccia	via Re di Puglia		1	2179/13
22	Appartam.	Casteldaccia	via Re di Puglia		1	2179/14
23	Appartam.	Casteldaccia	Via S. Vincenzo 12		2	575/3
24	terreno	Casteldaccia	c.da Schittino		5	285
25	terreno	Casteldaccia	c.da Schittino		5	286
26	Appartam.	Casteldaccia	Via S. Vincenzo 12		2	575

CARATTERISTICHE GENERALI, INQUADRAMENTO TERRITORIALE, GEOMORFOLOGICO E CULTURALE

Come visto, la quasi totalità dei beni immobili colpiti dalla procedura, sono localizzati nel territorio di Casteldaccia, piccolo centro ad una ventina di km a est di Palermo.

Come nelle limitrofe realtà di Bagheria, Misilmeri e Villabate, tutti comuni posti lungo la medesima direttrice autostradale della A/19, la presenza della stessa e la vicinanza al capoluogo ha determinato negli ultimi 10/12 anni il proliferare del fenomeno edilizio orientato a soddisfare un fabbisogno abitativo non autoctono ma più direttamente connesso all'espansione urbana di Palermo, favorito da costi realizzativi (e prezzi di vendita) più contenuti e da una qualità della vita che molti ritengono complessivamente migliore rispetto alla grande città anche a costo della pendolarità.

Un altro immobile, e specificatamente quello indicato al n. 3 dell'avviso di vendita, ricade in territorio del limitrofo comune di Ventimiglia di Sicilia, specificatamente nella contrada "Traversa", la quale costituisce tuttavia una sorta di isoletta amministrativa insinuata nel territorio comunale di Casteldaccia.

Dall'analisi del complessivo monte immobiliare oggetto dell'esecuzione, è possibile individuare, sotto i profili urbanistico-localizzativi, tre diverse tipologie di beni:

- immobili ubicati in zona totalmente o parzialmente edificata, in contesti urbanisticamente definiti, dotati di urbanizzazioni primarie (servizi a rete, viabilità, parcheggi, verde) e secondarie (istruzione, amministrazione e sanità di quartiere) nonché di attrezzature collettive (servizi di livello comunale e sovracomunale). A tal proposito va sottolineato che - ad esclusione della vecchia casa di via Cusimano n. 51 (lotto n. 4) e del fabbricato di via S. Vincenzo n. 12 (lotti n. 23 e n. 26) entrambi siti in ambito piuttosto centrale - tutti gli altri appartamenti e magazzini sono concentrati in quattro fabbricati ubicati nella consolidata zona di espansione nord-orientale dell'abitato, e precisamente in via B. Viruso, in via Stazione, in via Lungarini e in via Redipuglia, a distanza di non oltre 200-300 m in linea d'aria l'uno dall'altro (ci si riferisce ai lotti n. 5, 11-13, 14-17 e 18-22);
- immobili ubicati in zona agricola appena all'esterno del centro urbano, con una dotazione di urbanizzazioni primarie minime, disponibili in sito o nelle immediate vicinanze, e comunque sufficienti per l'utilizzo dei beni ai fini produttivi e/o residenziali nei limiti delle prescrizioni urbanistiche (lotti n. 1, 2, 6, 7, 24 e 25). A questa tipologia è pure riconducibile il terreno di Ventimiglia di Sicilia (lotto n. 3) che, sebbene posto ad una certa distanza dai centri urbani, resta comunque facilmente accessibile dalla strada provinciale, può disporre di acqua e luce ed è ubicato nella vicinanze di agglomerati rurali e/o residenziali a carattere stagionale;
- immobili ubicati in zona agricola aperta (lotti n. 8, 9 e 10), di difficile accessibilità, praticamente non utilizzabili se non a stretti fini produttivi nel contesto delle tipicità agronomiche del comprensorio (seminativo, ecc.).

L'analisi che ha condotto alla individuazione, in sostanza, della rispondenza dei beni ai diversi modelli localizzativi sopra riportati, si è rivelata assai utile nella successiva fase di studio delle connotazioni economico-commerciali del mercato immobiliare.

Sotto gli aspetti strettamente urbanistico-normativi va invece detto che i Piani regolatori di Casteldaccia e di Ventimiglia di Sicilia, nel suddividere il territorio in "Zone Territoriali Omogenee" in base ai criteri quali-quantitativi fissati dal D.M. 1444/68, non operano particolari distinzioni delle arce extraurbane che vengono invariabilmente definite "E" (verde agricolo).

Dai certificati di destinazione urbanistica acquisiti (ricordiamo che le attestazioni già in atti hanno perso validità trascorso un anno dal rilascio e, in ogni caso, per

l'intervenuta approvazione dei nuovi strumenti urbanistici di entrambi i comuni), si devono comunque rilevare talune salienti prescrizioni.

In particolare va precisato che per quanto riguarda i suddetti beni localizzati in ambito urbano, in base alla zonizzazione vigente i medesimi ricadono in aree con destinazione urbanistica "*B2 (aree semiestensive di completamento)*".

Fermo restando che nei casi che ci interessano - e come sopra spiegato - si tratta in effetti di lotti già edificati e rinviando ai citati certificati comunali per maggiori dettagli, sembra utile ricordare che in tale zona l'edificazione diretta è così consentita (parametri principali):

- densità fondiaria: 5 mc/mq
- altezza max: 13,60 m e 4 piani fuori terra
- distanze tra fabbricati non in aderenza: 10 m

Per quanto attiene poi agli immobili ricadenti in ambito extraurbano con destinazione urbanistica "*E (verde agricolo)*", salvo in caso di speciali vincoli preordinati all'inedificabilità, vanno rispettati i seguenti limiti (parametri principali):

- densità fondiaria: 0,03 mc/mq su lotto minimo di 5000 mq
- altezza max: 7,20 m e 2 piani fuori terra
- distanze tra fabbricati non in aderenza: 20 m

Le suddette prescrizioni sono in atto derogabili, entro determinati limiti, solo per effetto di particolari e spesso recenti provvedimenti normativi che hanno introdotto misure agevolative per l'imprenditoria (art. 22 l.r. n. 71/78 e ss.mm.ii., art. 30 l.r. n. 6/2001 e ss.mm.ii., D.P.R. 447/98, ecc.) specialmente in riferimento a quei programmi negoziali di sviluppo oggi di grande attualità (Patti Territoriali, P.R.U.S.S.T., P.I.T., ecc.).

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Come precedentemente accennato, alcuni comuni costieri come Casteldaccia, ma anche Bagheria e Villabate ed est di Palermo nonché Isola delle Femmine, Capaci e Terrasini ad ovest, sono stati interessati negli ultimi dieci-quindici anni, da un intenso fenomeno di urbanizzazione direttamente connesso all'espansione del capoluogo, di cui sono divenuti delle sostanziali periferie.

Tale circostanza, sotto il profilo della disamina delle caratteristiche commerciali generali, propedeutiche alla stima dell'immobile, ha avuto origine da una offerta di nuove abitazioni di molto superiore, quantitativamente e spesso anche

qualitativamente, rispetto al capoluogo con la conseguenza di un complessivo rapporto qualità/prezzo assolutamente favorevole.

Ovviamente a tale vantaggio corrisponde l'intuibile disagio determinato dalla distanza da Palermo, che ha conservato la pressoché totale centralità degli interessi economici e commerciali a livello metropolitano e provinciale, e dalla oggettiva minore disponibilità di servizi (scuole, ospedali, centri commerciali, ecc.).

Invero molti ritengono che tali aspetti negativi siano in parte compensati da una migliore qualità della vita nel piccolo centro, spesso giudicato a ragione più "a misura d'uomo" della città metropolitana.

Per i suddetti motivi questi piccoli paesi, tutti serviti da una via di grande comunicazione come l'autostrada, hanno quindi conosciuto negli ultimi anni un forte sviluppo edilizio - spesso proprio nelle zone limitrofe agli svincoli autostradali - e molti sono i palermitani che scelgono di trasferirsi attirati dai più accessibili prezzi delle nuove costruzioni, in genere corredate da buone dotazioni impiantistiche e di rifinitura.

Esaurita la precedente doverosa premessa, in relazione alle tipologie localizzative descritte nel paragrafo precedente l'indagine di mercato condotta acquisendo informazioni in loco, presso agenzie immobiliari e attraverso la consultazione di siti Internet e di riviste specializzate, ecc., ha fatto pervenire ai seguenti risultati.

Nel caso della compravendita di appartamenti e fabbricati all'interno dell'abitato di Casteldaccia (zona semicentrale), per costruzioni recenti (meno di 10-15 anni), con caratteristiche intrinseche ed estrinseche paragonabili con quelli in esame (ubicazione, dimensioni, stato di conservazione e manutenzione, dotazioni impiantistiche, ecc.) i prezzi rilevati oscillano tra 650 e 850 €/mq.

Per quanto riguarda invece le costruzioni non recenti (15-50 anni) i prezzi si attestano - sempre a parità di condizioni - tra 400 e 600 €/mq nella compravendita.

Per i magazzini inseriti in tali fabbricati e definiti al rustico (tonachina alle pareti, pavimento in battuto cementizio, ecc.) sono stati rilevati costi unitari a mq tra 350 e 450 € che si riducono a 150-250 €/mq nel caso di costruzioni particolarmente vetuste con tale oggettiva destinazione o meno.

Nel caso dell'affitto, le stesse tipologie realizzano canoni rispettivamente oscillanti tra 550 e 750 € e tra 300 e 400 € mensili mentre nel caso di magazzini le quotazioni sono condizionate fortemente dalle dimensioni, dall'accessibilità carrabile e, in parte, anche dalla vicinanza all'autostrada.

Per quanto riguarda invece terreni ubieati in ambito periurbano, di facile accesso, in presenza delle urbanizzazioni principali (viabilità, approvvigionamento idrico, elettrico, ecc.), i prezzi unitari rilevati sono risultati compresi tra 15 e 30 €/mq. Infine, nel caso di terreni localizzati in aperta campagna i valori non superano i 5-10 €/mq.

Si intende che nell'attribuzione dei valori unitari ai singoli beni, come pure nella individuazione delle potenzialità reddituali dei medesimi, si è tenuto conto delle specificità e caratteristiche di ciascuno, onde pervenire ad importi il più possibile attendibili e verificabili.

LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Considerato che le operazioni di stima in effetti rappresentano - come è noto - un esercizio intellettuale di astrazione finalizzato alla individuazione del più probabile prezzo che potrebbe essere pagato per un certo bene in un dato momento, la determinazione del valore di ciascun immobile è stata realizzata - per cautela e maggior controllo - operando la media aritmetica dei valori ottenuti secondo due diversi criteri (o metodi) di stima.

In particolare sono stati applicati il criterio cosiddetto del "valore venale" e quello in base al "valore di capitalizzazione del reddito" reale o potenziale del bene, come meglio descritto nelle schede di valutazione riportate nei paragrafi successivi della parte II.

Va evidenziato altresì che i valori unitari di riferimento applicati nell'ipotesi di compravendita o affitto, sono stati generalmente quelli medi rilevati dall'indagine di mercato ovvero quelli applicabili in base a buon senso ed esperienza tenendo conto, come detto, di particolari caratteristiche soggettive riscontrabili sul singolo bene.

Nei seguito saranno riportate pertanto le relazioni di stima relative ai singoli lotti, comprensive della individuazione, descrizione e valutazione dei corrispondenti beni unitamente alla relativa documentazione tecnico-amministrativa acquisita per ciascuno presso i competenti uffici o direttamente dai soggetti interessati che - tranne il [REDACTED] - resosi irreperibile - pur non senza difficoltà sono stati sempre e comunque individuati e contattati.

IMMOBILE 1 (LOTTO 1)

Appezamento di terreno sito in territorio di Casteldaccia, c.da Schettino-Barrile, esteso mq 5059, confinante con [REDACTED], con trazzera, con [REDACTED] e con terreno di [REDACTED] (o relativi aventi causa).

Riportato nel N.C.T. al fg. 5, part.ile 668 (are 9,59, r.d. Euro 45,32, r.a. Euro 14,36) e 669 (are 41,00, r.d. Euro 136,58, r.a. Euro 55,05).

Pervenuto al debitore [REDACTED] con atto notaio U. Berizia dell'8/04/1989 da potere di [REDACTED].

In relazione al disposto dell'art. 18 della legge 28/02/1985 n. 47, come riportato nel nuovo certificato di destinazione urbanistica, il terreno ricade in base al vigente Piano Regolatore Generale approvato con D. Dir. A.R.T.A. n. 292/2003 in zona "E" (verde agricolo).

Detto terreno risulta ubicato al margine occidentale dell'abitato, è direttamente accessibile dalla viabilità comunale di circonvallazione (via Pietro Nenni) e sarebbe in atto locato alla cooperativa "[REDACTED]" s.e.r.l. come da copia del relativo contratto prodotto dal proprietario.

Urbanisticamente il contesto è caratterizzato dalla presenza di una bassa edilizia residenziale sparsa ed alcuni insediamenti produttivi (oleificio [REDACTED] impianto preparazione calestruzzi, ecc.) piuttosto distanziati.

La giacitura del lotto è in discreta pendenza e sullo stesso - come riscontrato in sede di sopralluogo nonché riferito nel citato contratto - è stato realizzato un impianto di depurazione a servizio del limitrofo stabilimento della suddetta cooperativa (lavorazione e conservazione prodotti ittici), tuttavia da qualche tempo non più in fase produttiva come da notizie assunte sul luogo.

Tale impianto, ubicato nella parte più elevata dell'appezzamento (e più distante dalla strada), si sostanzia in un sistema di vasche di sedimentazione, evaporazione e di raccolta fanghi in parte munite di una leggera copertura, che impegna in totale una superficie di circa 350-400 mq.

Nessuna informazione si è riusciti ad acquisire presso gli uffici comunali riguardo la regolarità edilizia del manufatto e, anzi, alla luce delle diserie contenute nel contratto di locazione (per esempio riguardo la presunta destinazione "industriale" della zona), deve ragionevolmente concludersi che la costruzione non sia stata assistita da concessione o autorizzazione edilizia e di ciò se ne è tenuto conto in sede di valutazione economica complessiva, deducendo i costi di ripristino.

Si evidenzia infine che nella estensione libera l'appezzamento risulta incolto.

C.T.U.

Nella scheda che segue sono riportati i dati ed i parametri di riferimento utilizzati per la determinazione del valore di stima, precisando che il valore unitario applicato, pari a 25 €/mq, è superiore all'incirca del 12% rispetto alla media di quelli rilevati (22,50 €/mq) per tener conto della contiguità ad insediamenti produttivi esistenti e della apprezzabile accessibilità e dotazione di urbanizzazioni.

Tali circostanze consentirebbero infatti l'applicazione delle misure agevolative previste dalla vigente normativa urbanistica (art. 30 l.r. n. 6/2001 e ss.mm.ii., art. 37 l.r. n. 10/2000 e circolari relative, ecc.) per la localizzazione di attività imprenditoriali.

Ai fini della determinazione della potenzialità reddituale si è considerato attendibile quanto riportato nella copia del contratto di locazione.

Allegati (a-b acquisiti in sede di sopralluogo):

- a. atto di provenienza
- b. contratto di locazione
- c. visura catastale
- d. stralcio cartografia catastale
- e. stralcio piano regolatore generale
- f. rilievo fotografico



VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO						
Superficie commerciale					Sc	mq 5059
Prezzo medio unitario rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame					P	€/mq 25,00
Valore di mercato					$Sc \times P = Vm$	Euro 126.475,00
VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO						
Fitto mensile €	413,17	x mesi 12	Reddito Lordo Annuo	R.A.L.		Euro 4.957,99
Spese, tasse, ecc.	15%	x R.A.L.	a detrarre	S		Euro 743,70
			Reddito Netto	R.N.		Euro 4.214,29
Tasso medio della redditività immobiliare rilevato nella zona				T		3,50%
Valore di capitalizzazione					$R.N. \times T = Vc$	Euro 120.408,24
VALUTAZIONE FINALE						
Valore di stima quale media dei valori precedentemente individuati V =					$(Vm+Vc)/2$	Euro 123.441,62
Costi di ripristino					a detrarre	-17.500,00
Valore finale in c.t.						Euro 105.942



C.T.U.

IMMOBILE 2 (LOTTO 2)

Quota pari alla metà indivisa di un appezzamento di terreno sito in territorio di Casteldaccia, c.da Suppietro, esteso mq 5870, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] torrente e strada vicinale [REDACTED] (o relativi aventi causa).

La restante metà risulta appartenere al signor [REDACTED] il giorno [REDACTED]

Riportato nel N.C.T. al fg. 3, part.ile 314, 386, 406, 407, 481, 831, 832, 833 e 315/b.

Pervenuto ai debitori [REDACTED] con atto notaio G.

Tripoli del 30/04/1984 da potere di [REDACTED]

In relazione al disposto dell'art. 18 della legge 28/02/1985 n. 47, come riportato nel nuovo certificato di destinazione urbanistica, il terreno ricade in base al vigente Piano Regolatore Generale approvato con D. Dir. A.R.T.A. n. 292/2003 parte in zona "E" (verde agricolo) e parte in zona definita "Alvei Torrentizi" e fascia di rispetto dei medesimi in cui non è consentita l'edificazione.

Detto terreno risulta ubicato appena all'esterno dell'abitato (circa 1,5 km a sud-est del centro), è direttamente accessibile dalla viabilità comunale sopra citata - che si innesta sulla via Cavour distante circa 500 m - e in atto non risulta occupato da fabbricati né da colture particolari.

L'evidente annoso inutilizzo ha determinato la crescita di folta vegetazione spontanea il che, unitamente alla particolare orografia, ha suggerito di limitare la ricognizione alla sola zona di accesso e di integrare le indagini conoscitive consultando le foto aeree della zona presso l'Assessorato regionale al Territorio e Ambiente.

La giacitura del lotto è in parte scoscesa data la vicinanza all'alveo di un corso d'acqua a regime torrentizio (vallone Cubo).

Il contesto urbanistico è oggettivamente agricolo, con una edilizia rada e piuttosto distanziata, in taluni casi promiscuamente destinata a residenza ed attività artigianali (officine, ecc.).

Nella scheda che segue sono riportati i dati ed i parametri di riferimento utilizzati per la determinazione del valore di stima, precisando che il valore unitario applicato, pari a 15 €/mq, è inferiore alla media di quelli rilevati nel contesto di riferimento (22,50 €/mq) per tener conto della porzione oggettivamente inutilizzabile data la particolare orografia e le limitazioni urbanistiche.

C.T.U.

La determinazione della potenzialità reddituale si è effettuata invece raffrontando ed adeguando, in base a buon senso ed esperienza, la quotazione degli affitti rilevati nella zona.

Al fine di tener conto altresì della maggiore difficoltà di vendita della quota indivisa, il valore attribuito per la vendita è stato ottenuto applicando al valore di stima un coefficiente riduttivo del 20%.

Allegati:

- a. atto di provenienza (acquisito in sede di sopralluogo)
- b. visura catastale
- c. stralcio cartografia catastale in scala 1/2000
- d. stralcio piano regolatore generale in scala 1/2000
- e. rilievo fotografico

VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO							
Superficie commerciale					Sc	mq	5870
Prezzo medio unitario rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame					P	€/mq	15,00
Valore di mercato					Sc x P = Vm	Euro	88.050,00
VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO							
Fitto mensile €	250,00	x mesi 12	Reddito Lordo Annuo	R.A.L.		Euro	3.000,00
Spese, tasse, ecc.	15%	x R.A.L.	a detrarre	S		Euro	450,00
			Reddito Netto	R.N.		Euro	2.550,00
Tasso medio della redditività immobiliare rilevato nella zona				T			3,50%
Valore di capitalizzazione				R.N. x T = Vc		Euro	72.857,14
VALUTAZIONE FINALE							
Valore di stima quale media dei valori precedentemente individuati V =				(Vm+Vc)/2		Euro	80.453,57
Valore finale in c.t.						Euro	80.454
Coefficiente riduttivo per difficoltà di vendita della quota indivisa				20%		Euro	16.091
Valore della quota				(V-16.091)/2		Euro	32.181

IMMOBILE 3 (LOTTO 3)

Appezamento di terreno sito in territorio di Ventimiglia di Sicilia, e.da "Traversa", esteso complessivi mq 17.406, su cui insiste il rudere di un fabbricato industriale (per la lavorazione del pesce) nonché un piccolo fabbricato rurale di un vano (mq 25 ca.).

Individuato al N.C.T. al fg. 1 part.lla 7, 8, 674, 675, 814 (fr.) e 815 mentre il fabbricato risulta denunciato al N.C.E.U. il 19/01/1990, ricevuta n. 222 (fg. 1, part.lla 827, cat. C2, cl. 8, cons. 276 mq, rendita Euro 356,35).

Confinante con proprietà [REDACTED]

[REDACTED] stradale Bagheria-Ventimiglia di Sicilia (o relativi aventi causa).

Pervenuto alla debitrice [REDACTED] a con atto di divisione notaio E. Maccarrone del 23/09/1988 (rep. 11247) e precedentemente per averlo ereditato da [REDACTED]

[REDACTED] giusta denuncia di successione n. 283 vol. 155, trascritta il 13/02/1989.

In relazione al disposto dell'art. 40 della legge 28/02/1985 n. 47, va riferito che il fabbricato ha origini anteriori al primo settembre 1967 e successivamente ha certamente subito modificazioni per le quali era necessaria la licenza o la concessione edilizia, considerato l'utilizzo ai fini produttivi di cui vi è tuttora traccia.

A riguardo è stata acquisita copia della concessione edilizia in sanatoria (l.r. n. 70/81) n. 13/83 del 28/05/1982 che, tuttavia, non specifica consistenza e destinazione dell'immobile.

Considerato che nulla è stato evidenziato dal Comune di Ventimiglia di Sicilia in sede di rilascio del certificato di destinazione urbanistica, da cui risulta solo che il terreno ricade in zona "E" (verde agricolo) del vigente strumento urbanistico (P.R.G. approvato con D. Dir. A.R.T.A. n. 432 del 14/04/2003) e che il fabbricato è allo stato inutilizzato ed inutilizzabile in quanto oggetto anche di parziali crolli delle coperture, ai fini della stima si terrà conto prevalentemente del valore del terreno agricolo pur considerando l'incidenza della volumetria esistente.

Detto terreno risulta ubicato in aperta campagna (una decina di km a sud-ovest del centro urbano) ed è accessibile da una viabilità in battuto di cemento adeguata anche al movimento carrabile che si innesta all'altezza del km 10 della s.p. n. 16 per Ventimiglia di Sicilia.

Il contesto urbanistico agricolo è caratterizzato da una edificazione rada e distanziata, in parte utilizzata anche per la residenza stagionale, il che comporta la presenza di urbanizzazioni minime ma sufficienti all'insediamento umano (viabilità,

approvvigionamento idrico ed elettrico), come dimostrato anche dagli agglomerati edilizi sorti nelle vicinanze con differenti destinazioni (trattorie, agriturismo, lavorazione prodotti agricoli, ecc.).

La giacitura del lotto è tipicamente collinare, in parte scoscesa, e sullo stesso sono ancora presenti coltivazioni a vigneto, uliveto, scminativo e piante da frutto.

Per quanto riguarda le costruzioni presenti, va precisato che l'ex fabbricato industriale si sviluppa sostanzialmente su una sola elevazione per mq 260 ca. mentre quello rurale consta di un vano unico di mq 25 all'incirca.

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura dei suddetti precisando che in entrambi i casi la tipologia realizzativa è di tipo eorrente non essendo presenti tecnologie o strutture particolari in relazione all'attività produttiva.

Strutture: di fondazione e di elevazione in muratura; solai parte in legno e parte in cemento armato.

Intonaci/finiture interne: prevalenza di intonaci a base di calce.

Pavimentazione: piastrelle, battuto di cemento.

Impianto elettrico/idrico/riscaldamento/condizionamento: non presente o comunque fuori uso.

Infissi esterni: persiane in legno.

Infissi interni: porte in legno.

Segni di dissesto e/o degrado: diffuse lesioni, crolli, vandalismi, specialmente nell'ex fabbricato industriale.

Spazi e sistemazioni esterne: non presenti.

Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione: entrambi allo stato inutilizzabili se non in parte come deposito di attrezzi agricoli o similare.

Nella scheda che segue sono riportati i dati ed i parametri di riferimento utilizzati per la determinazione del valore di stima, precisando che il valore unitario applicato, pari a 15 €/mq, è inferiore alla media di quelli rilevati nel contesto assunto a riferimento (22,50 €/mq) data l'estensione e la oggettiva distanza dai centri urbani.

Va inoltre ribadito, per maggiore chiarezza, che detto importo tiene comunque in debito conto della presenza delle volumetrie edilizie sopradescritte che, per quanto in precarie condizioni, costituiscono pur sempre una potenziale risorsa finanziaria e di reddito.



La determinazione della potenzialità reddituale si è effettuata invece raffrontando ed adeguando, in base a buon senso ed esperienza, la quotazione degli affitti rilevati nella zona per i terreni agricoli coltivabili a vigneto e frutteto.

Allegati:

- a. atto di provenienza (acquisito in sede di sopralluogo)
- b. visura catastale
- c. stralcio cartografia catastale in scala 1/2000
- d. stralcio aereofotogrammetria in scala 1/10000
- e. stralcio piano regolatore generale in scala 1/10000
- f. planimetria catastale fabbricato (acquisita in sede di sopralluogo)
- g. rilievo fotografico
- h. concessione edilizia in sanatoria (acquisita in sede di sopralluogo)

VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO						
Superficie commerciale				Sc	mq	17.406
Prezzo medio unitario rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame				P	€/mq	15,00
Valore di mercato				$Sc \times P = Vm$	€uro	261.090,00
VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO						
Fitto mensile €	800,00	x mesi 12	Reddito Lordo Annuo	R.A.L.	€uro	9.600,00
Spese, tasse, ecc.	15%	x R.A.L.	a detrarre	S	€uro	1.440,00
			Reddito Netto	R.N.	€uro	8.160,00
Tasso medio della redditività immobiliare rilevato nella zona				T		3,00%
Valore di capitalizzazione				$R.N. \times T = Vc$	€uro	272.000,00
VALUTAZIONE FINALE						
Valore di stima quale media dei valori precedentemente individuati V =				$(Vm+Vc)/2$	€uro	266.545,00
Valore finale in c.t.					€uro	266.545



IMMOBILE 4 (LOTTO 4)

Fabbricato sito in Casteldaccia, via Cusimano n. 51 (già 45), composto da piano terra costituito da unico vano di mq 32 ca. e piano primo costituito da un vano e w.c.

Individuato al N.C.E.U. al fg. 2, part.lla 45.

Pervenuto alla debitrice [REDACTED] con atto di divisione notaio E. Maccarrone del 23/09/1988 (rep. 11247) e precedentemente per averlo ereditato da [REDACTED] [REDACTED], giusta denuncia di successione n. 283 vol. 155, trascritta il 13/02/1989.

In relazione al disposto dell'art. 40 della legge 28/02/1985 n. 47, il fabbricato ha chiaramente origini anteriori al primo settembre 1967 e dalle verifiche eondotte in sede di sopralluogo e tramite sommarie informazioni acquisite presso l'U.T.C., non risulta che l'unità immobiliare colpita dalla procedura sia stata successivamente interessata da interventi o modifiche per cui era necessario il rilascio di licenza o concessione edilizia né che sia stata presentata istanza di condono.

Per quanto attiene agli aspetti descrittivi generali, va riferito che l'immobile - il cui impianto deve risalire a circa 80-100 anni fa - ricade oggi in una tra le zone più antiche del paese ed è inserita in una delle classiche cortine (o sehjere) tipiche dei centri rurali e delle periferie cittadine dei primi del novecento.

Il primo piano, a cui si accede da una stretta scala interna, è di certo più recente di qualche decennio.

In atto disabitato, viene utilizzato come deposito di oggetti e materiali vari.

Gli impianti idrico ed elettrico sono apparsi fuori norma e le eondizioni eomplessive di conservazione e manutenzione risultano pessime, soprattutto al primo piano.

Sinteticamente si riportano le principali eatteristiche costruttive e di rifinitura.

Strutture: di fondazione e di elevazione in muratura; solai in legno (al piano terra) e in cemento armato (al primo).

Intonaci/finiture interne: intonaci a base di calce.

Pavimentazione: piastrelle in cemento.

Impianto di riscaldamento/condizionamento: non presente.

Infissi esterni: persiane in legno.

Infissi interni: porte in legno.

Segni di dissesto c/o degrado: al primo piano, solaio in c.a. puntellato a causa del degrado e murature perimetrali interessate da varie lesioni.

Spazi e sistemazioni esterne: non presenti.

Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione: molto precarie.

C.T.U.



Nella scheda che segue sono riportati i dati ed i parametri di riferimento utilizzati per la determinazione del valore di stima, precisando che il valore unitario applicato, pari a 200 €/mq, corrisponde alla media di quelli rilevati nel contesto di riferimento.

La determinazione della potenzialità reddituale si è effettuata invece raffrontando ed adeguando, in base a buon senso ed esperienza, la quotazione degli affitti rilevati nella zona, nell'ipotesi di utilizzo come deposito.

L'importo applicato (50 €/mese), dovendo tuttavia considerare le oggettive condizioni generali, corrisponde alla soglia minima al di sotto della quale non vi sarebbe convenienza alla locazione.

Allegati:

- a. atto di provenienza (stralcio. Copia integrale allegata alla relazione del lotto n. 3)
- b. visura catastale
 - a. planimetria catastale fabbricato
 - b. rilievo fotografico

VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO							
Superficie commerciale piano terra					St	mq	32
Superficie commerciale piano primo					S1	mq	32
Superficie commerciale totale				sommario	Sc	mq	64
Prezzo medio unitario rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame					P	€/mq	200,00
Valore di mercato					$Sc \times P = Vm$	Euro	12.800,00
VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO							
Fitto mensile €	50,00	x mesi 12	Reddito Lordo Annuo	R.A.L.		Euro	600,00
Spese, tasse, ecc.	17%	x R.A.L.	a detrarre	S		Euro	102,00
			Reddito Netto	R.N.		Euro	498,00
Tasso medio della redditività immobiliare rilevato nella zona				T			3,50%
Valore di capitalizzazione				$R.N. \times T = Vc$		Euro	14.228,57
VALUTAZIONE FINALE							
Valore di stima quale media dei valori precedentemente individuati V =					$(Vm+Vc)/2$	Euro	13.514,29
Valore finale in c.t.						Euro	13.514

IMMOBILE 6 (LOTTO 5)

Fabbricato sito in Casteldaccia, c.da Piano, via Bartolo Virruso n. 18, composto da piano terra, piano primo e mansarda destinati a civile abitazione, oltre piano cantinato destinato a magazzino di pertinenza.

Individuato al N.C.E.U. al fg. 1, part.lla 1796/3-4-5.

Insiste su terreno esteso catastalmente mq 548, confinante con la suddetta via, con ex lotti n. 2 e 7 e con proprietà di [REDACTED] (o relativi aventi causa) e riportato nel N.C.T. al fg. 1, part.lla 1796 e 1784.

Pervenuto ai debitori [REDACTED] con atto notaio O. Morello del 3/02/1987 (rep. 25895) da potere di [REDACTED]

La costruzione risulta realizzata in forza di concessione edilizia n. 1 del 16/01/1988 ed è munito di certificato di usabilità (agibilità) rilasciato in data 20/12/1988 limitatamente al cantinato e al piano terreno.

Per quanto attiene agli aspetti descrittivi generali, va riferito che il fabbricato è collocato sulla testata ovest della stecca edilizia parallela alla via B. Virruso, in zona di recente completamento alla periferia nord-orientale del paese.

Realizzato su due elevazioni fuori terra, oltre piano cantinato e mansarda, possiede una tipologia distributiva aderente agli ordinati canonici e va rilevata una certa attenzione progettuale nello studio dei prospetti, geometricamente ben articolati con un discreto risultato estetico.

Le facciate sono state definite con intonaco civile per esterni anche se solo quella prospiciente la via B. Virruso risulta ultimata mentre il prospetto interno rimane tuttora parzialmente al rustico.

Gli impianti idrico ed elettrico sono apparsi nella norma come le condizioni complessive di conservazione e manutenzione anche se si sono riscontrate alcune lesioni e fessurazioni dell'intonaco nella zona del corpo scala dovute a fenomeni di assestamento.

Il piano cantinato, realizzato in modo da sfruttare la naturale pendenza del terreno, è dotato di accesso carrabile a mezzo di una rampa che si diparte dalla via B. Virruso. Si compone di un unico grande vano pilastro (sup. mq 210 ca., h 3,20 m) con annesso w.c., ed è in atto utilizzato come magazzino e garage. Le finiture sono rustiche, con tonachina alle pareti e pavimento in battuto cementizio. Una stretta scala non definita consente il collegamento interno con il piano terra.

Al piano terra, in posizione baricentrica rispetto alla facciata, vi è l'ingresso principale che accede ad una salita. Da questa, attraverso una porta interna, si passa

in vari locali (complessivi mq 160 ca.) oggi essenzialmente dedicati ad un uso residenziale (cucina, soggiorno, bagno, studio, ecc.) in luogo della dichiarata destinazione ad uffici e laboratorio. Dalla citata saletta d'ingresso, tramite una scala interna si sale all'attuale "zona notte" dell'appartamento, sita al primo piano (mq 160 ca.) conformemente al progetto, e costituita da camera padronale, 2 camerette, 2 bagni, ripostigli, corridoio e lavanderia (in effetti a questo livello sono presenti anche il salotto, il soggiorno e la cucina dell'alloggio previsti in origine).

Il piano mansardato al secondo piano, accessibile tramite una scala elicoidale che si diparte dal primo piano, è infine costituito da un vano unico e un cucinino.

Quest'ultima elevazione risulta realizzata in muratura tradizionale e solaio a doppia falda in c.a., differentemente pertanto dalla "struttura in legno" dichiarata in progetto. Per la particolare conformazione, in ogni caso, la quota di superficie abitabile è invero modesta in quanto gran parte del livello di piano, ove non occupato dai terrazzi di copertura del fabbricato, possiede comunque altezza utile insufficiente per un uso abitativo.

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura del fabbricato.

Strutture: di fondazione, di elevazione e solai in cemento armato; tamponamenti in laterizi forati; tramezzi in segati di tufo.

Intonaci/finiture interne: prevalenza di superfici finite a stucco, bagni in ceramica.

Pavimentazione: marmo, piastrelle in ceramica.

Impianto di riscaldamento/condizionamento: presenti alcune pompe di calore.

Infixi esterni: ante e persiane in alluminio preverniciato.

Infixi interni: porte tamburate in legno.

Segni di dissesto e/o degrado: fessurazioni dell'intonaco in corrispondenza della scala principale.

Spazi e sistemazioni esterne: zona pavimentata e giardino sulla via B. Virruso, fioriere e pavimentazione in cemento sulla rampa di accesso al cantinato.

Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione: buono.

Naturalmente la dotazione impiantistica contempla l'ordinario corredo tecnologico (impianto vasca-autoclave, citofono, telefono, t.v., collegamento alla rete fognaria, ecc.).

Riguardo alla posizione amministrativa dell'edificio, considerato che anche dal sopralluogo la costruzione non è apparsa del tutto coerente alla descrizione riportata nella concessione edilizia (in particolare il piano terra è solo in minima parte

utilizzato come ufficio e, in atto, non esiste alcun laboratorio) e il piano mansardato possiede configurazione e altezza utile differente rispetto al progetto, si ritiene che durante e dopo l'edificazione siano state operate difformità e/o abusi.

Peraltro, le ricerche condotte presso gli Uffici comunali non hanno consentito di rintracciare eventuali pratiche di condono né l'attuale organizzazione dell'U.T.C. permette di risalire con attendibilità ai tempi e ai costi connessi ad eventuali iniziative tendenti alla formale ed integrale regolarizzazione del fabbricato.

Va tuttavia rammentato che il Testo Unico dell'edilizia (D.P.R. n. 380 del 6/06/2001) regola in maniera più flessibile le varianti in corso d'opera e talune recenti norme regionali (art. 18 l.r. n. 4/2003) agevolano il recupero abitativo dei sottotetti.

Deve pertanto concludersi che - data natura e portata delle difformità riscontrate - ai fini della stima appare più ragionevole, in alternativa all'ipotesi ripristinatoria e relativa valutazione dei costi, l'applicazione di un congruo coefficiente di deprezzamento che si giudica però non superiore al 40% del complessivo valore di mercato, anche tenuto conto che il rilascio del certificato di abitabilità appare di non semplice definizione amministrativa.

Un ulteriore deprezzamento del 10% sul totale va ancora considerato per tener conto dei necessari interventi di manutenzione e di completamento estetico.

Nella scheda che segue sono riportati i dati ed i parametri di riferimento utilizzati per la determinazione del valore di stima, precisando che il valore unitario applicato, pari a 750 €/mq, corrisponde alla media di quelli rilevati nel contesto di riferimento.

Tale importo, per omogeneità e semplificazione, è stato applicato anche alle pertinenze (cantinato e mansarda) la cui superficie commerciale è stata però cautelativamente considerata pari alla metà di quella effettiva.

La determinazione della potenzialità reddituale si è effettuata invece raffrontando ed adeguando, in base a buon senso ed esperienza, la quotazione degli affitti rilevati nella zona, precisando che i debitori, in sede di sopralluogo, hanno prodotto anche copia di due contratti di locazione che, indipendentemente da altre finalità, sono risultati coerenti rispetto agli importi delle pigioni riscontrati nella zona e, in tal senso, sono stati considerati attendibili per la determinazione della redditività potenziale dell'immobile, complessivamente quantificabile in non oltre 700 € mensili tenuto conto delle irregolarità testé riferite.

Allegati (a-b-c-d-i acquisiti in sede di sopralluogo):

- a. atto di provenienza
- b. concessione edilizia

C.T.U.



- c. certificato di usabilità
- d. progetto del fabbricato
- e. visura catastale
- f. stralcio cartografia catastale in scala 1/2000
- g. stralcio piano regolatore generale in scala 1/2000
- h. rilievo fotografico
- i. contratti di locazione



VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO							
Superficie commerciale piano cantinato				Sc/2		mq	105
Superficie commerciale piano terra				St		mq	160
Superficie commerciale piano primo				S1		mq	160
Superficie commerciale piano mansardato				Sm/2		mq	80
Superficie commerciale totale				sommano	Sc	mq	505
Prezzo medio unitario rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame					P	€/mq	750,00
Valore di mercato				$Sc \times P = Vm$		€uro	378.750,00
VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO							
Fitto mensile €	700,00	x mesi 12	Reddito Lordo Annuo	R.A.L.		€uro	8.400,00
Spese, tasse, ecc.	17%	x R.A.L.	a detrarre	S		€uro	1.428,00
			Reddito Netto	R.N.		€uro	6.972,00
Tasso medio della redditività immobiliare rilevato nella zona					T		3,00%
Valore di capitalizzazione				$R.N. \times T = Vc$		€uro	232.400,00
VALUTAZIONE FINALE							
Valore di stima quale media dei valori precedentemente individuati V =					$(Vm+Vc)/2$	€uro	305.575,00
Deprezzamento (40% + 10%)					a detrarre	50%	152.787,50
Valore finale in c.t.						€uro	152.788



IMMOBILE 7 (LOTTO 6)

Appezamento di terreno sito in territorio di Casteldaccia, c.da Bologna, esteso mq 2360, confinante con proprietà [REDACTED] e stradella (o relativi aventi causa).

Riportato nel N.C.T. al fg. 8, part.lla 369 (r.d. Euro 2,42, r.a. Euro 10,36).

Pervenuto alla debitrice [REDACTED] con atto di divisione notaio E. Maccarrone del 23/09/1988 (rep. 11247) e precedentemente per averlo ereditato da [REDACTED], giusta denuncia di successione n. 283 vol. 155, trascritta il 13/02/1989.

In relazione al disposto dell'art. 18 della legge 28/02/1985 n. 47, come riportato nel nuovo certificato di destinazione urbanistica, il terreno ricade in zona "E" (verde agricolo) del vigente Piano Regolatore Generale approvato con D. Dir. A.R.T.A. n. 292/2003.

Detto terreno risulta ubicato all'esterno dell'abitato (circa 2,5 km a sud-est del centro urbano) ed è accessibile - tramite una breve stradella in terra battuta - da una viabilità secondaria (strada Ferrante) che si innesta nelle vicinanze a quella comunale (strada Passo di Palermo a ca. 400 m) la quale conduce, dopo altri 700 m, all'incrocio tra la s.p. 61 e la via Pietro Nenni (circonvallazione).

In atto, non risulta occupato da fabbricati né da produzioni agricole particolari, anche se si osserva la presenza di un variegato frutteto (agrumi, viti, ecc.) purtroppo in stato di abbandono.

L'evidente annoso inutilizzo ha determinato la crescita di folta vegetazione spontanea il che, unitamente alla particolare orografia, ha suggerito di limitare la ricognizione alla sola zona di accesso e di integrare le indagini conoscitive consultando le foto aeree della zona presso l'Assessorato regionale al Territorio e Ambiente.

La giacitura del lotto, di forma simile ad un trapezio scaleno, è in lieve pendenza.

Il contesto urbanistico originariamente agricolo appare abbastanza compromesso dalla presenza di una edilizia di tipo residenziale stagionale tuttavia non particolarmente invasiva, restando interposta ad appezzamenti con pregevoli coltivazioni di ulivo e frutteti.

Nella scheda che segue sono riportati i dati ed i parametri di riferimento utilizzati per la determinazione del valore di stima, precisando che il valore unitario applicato, pari a 22,50 €/mq, corrisponde alla media di quelli rilevati nel contesto di riferimento.

C.T.U.



La determinazione della potenzialità reddituale si è effettuata invece raffrontando ed adeguando, in base a buon senso ed esperienza, la quotazione degli affitti rilevati nella zona per i terreni agricoli coltivabili a frutteto e/o uliveto.

Allegati:

- a. atto di provenienza (stralcio. Copia integrale allegata alla relazione del lotto n. 3)
- e. visura catastale
- d. stralcio cartografia catastale in scala 1/2000
- e. stralcio piano regolatore generale in scala 1/2000
- f. rilievo fotografico

VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO						
Superficie commerciale				Sc	mq	2360
Prezzo medio unitario rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame				P	€/mq	22,50
Valore di mercato				$Se \times P = Vm$	€uro	53.100,00
VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO						
Fitto mensile €	130,00	x mesi 12	Reddito Lordo Annuo	R.A.L.	€uro	1.560,00
Spese, tasse, ecc.	15%	x R.A.L.	a detrarre	S	€uro	234,00
			Reddito Netto	R.N.	€uro	1.326,00
Tasso medio della redditività immobiliare rilevato nella zona				T		3,00%
Valore di capitalizzazione				$R.N. \times T = Vc$	€uro	44.200,00
VALUTAZIONE FINALE						
Valore di stima quale media dei valori precedentemente individuati V =				$(Vm+Vc)/2$	€uro	48.650,00
Valore finale in c.t.					€uro	48.650



IMMOBILE 8 (LOTTO 7)

Appezamento di terreno sito in territorio di Casteldaccia, e.da Fiorilli, esteso mq 1585, confinante con proprietà [REDACTED] eredi di [REDACTED], aventi causa di [REDACTED] (o relativi aventi causa).

Riportato nel N.C.T. al fg. 9, part.ile 142 (r.d. Euro 1,90 e r.a. Euro 0,53) e 399 (oggi 973, r.d. Euro 1,28 e r.a. Euro 0,46).

Pervenuto alla debitrice [REDACTED] con atto di divisione notaio E. Macearrone del 23/09/1988 (rep. 11247) e precedentemente per averlo ereditato da [REDACTED] giusta denuncia di successione n. 283 vol. 155, trascritta il 13/02/1989.

In relazione al disposto dell'art. 18 della legge 28/02/1985 n. 47, come riportato nel nuovo certificato di destinazione urbanistica, il terreno ricade in zona "E" (verde agricolo) del vigente Piano Regolatore Generale approvato con D. Dir. A.R.T.A. n. 292/2003.

Detto terreno risulta ubicato all'esterno dell'abitato (circa 3 km a sud del centro urbano) ed è accessibile da una viabilità secondaria in terra battuta che si innesta nelle vicinanze a quella comunale (strada Passo di Palermo a ca. 200 m), che conduce, dopo altri 1,3 km, all'inerocio tra la s.p. 61 e la via Pietro Nenni (circonvallazione).

In atto, non risulta occupato da fabbricati né da produzioni agricole particolari a meno di alcuni alberi di ulivo in discrete condizioni.

La giacitura del lotto è pressoché pianeggiante.

Va precisato che in base alla mappa e al classamento catastale l'appezzamento risulterebbe in effetti costituito principalmente dalla part.lla 142, estesa mq 1468, avente forma rettangolare molto allungata (che è quella ispezionata in occasione dei sopralluoghi) e - in via residuale - dalla part.lla 399, di soli mq 117, di fatto inutilizzabile, che individua parte della fascia di rispetto della Regia Trazzera denominata "Quattro Finaite", oggi strada Passo di Palermo.

Considerate la larghezza attuale della detta strada comunale, almeno 10-12 metri, sembra probabile, viste anche le visure catastali, che tale part.lla sia stata inglobata totalmente o in buona parte e, anche per tale ragione, non se ne terrà conto in sede di valutazione.

Il contesto urbanistico originariamente agricolo appare abbastanza compromesso dalla presenza di una edilizia di tipo residenziale anche stagionale tuttavia non

C.T.U.



particolarmente invasiva, interposta ad appezzamenti coltivati in prevalenza ad uliveto.

Nella scheda che segue sono riportati i dati ed i parametri di riferimento utilizzati per la determinazione del valore di stima, precisando che il valore unitario applicato, pari a 22,50 €/mq, corrisponde alla media di quelli rilevati nel contesto di riferimento.

La determinazione della potenzialità reddituale si è effettuata invece raffrontando ed adeguando, in base a buon senso ed esperienza, la quotazione degli affitti rilevati nella zona per i terreni agricoli coltivabili a frutteto e/o uliveto.

Allegati:

- atto di provenienza (straleio. Copia integrale allegata alla relazione del lotto n. 3)
- visura catastale
- stralcio cartografia catastale in scala 1/2000
- stralcio piano regolatore generale in scala 1/2000
- rilievo fotografico

VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO						
Superficie commerciale					Sc	mq 1468
Prezzo medio unitario rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame					P	€/mq 22,50
Valore di mercato					$Sc \times P = Vm$	€uro 33.030,00
VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO						
Fitto mensile €	100,00	x mesi 12	Reddito Lordo Annuo	R.A.L.		€uro 1.200,00
Spese, tasse, ecc.	15%	x R.A.L.	a detrarre	S		€uro 180,00
			Reddito Netto	R.N.		€uro 1.020,00
Tasso medio della redditività immobiliare rilevato nella zona				T		3,00%
Valore di capitalizzazione					$R.N. \times T = Vc$	€uro 34.000,00
VALUTAZIONE FINALE						
Valore di stima quale media dei valori precedentemente individuati V =					$(Vm+Vc)/2$	€uro 33.515,00
Valore finale in c.t.						€uro 33.515



IMMOBILE 9 (LOTTO 8)

Appezamento di terreno sito in territorio di Casteldaccia, e.da Neurra-Tramontana, esteso mq 1608, confinante con proprietà [REDACTED] (o relativi aventi causa).

Riportato nel N.C.T. al fg. 19, part.ile 333 e 336 (la prima non risultante agli atti informatizzati catastali la seconda estesa are 16,08, r.d. Euro 7,06, r.a. Euro 2,08).

Pervenuto alla debitrice [REDACTED] per 2/3 con atto di donazione notaio E. Maccarrone del 23/09/1988 (rep. 11244) dalla madre [REDACTED] e per 1/3 con atto di permuta dello stesso notaio in pari data (rep. 11246) dal fratello [REDACTED]

In relazione al disposto dell'art. 18 della legge 28/02/1985 n. 47, come riportato nel nuovo certificato di destinazione urbanistica, il terreno ricade in base al vigente Piano Regolatore Generale approvato con D. Dir. A.R.T.A. n. 292/2003, parte in zona "E" (verde agricolo), parte in area di frana individuata dalla relazione geologica allegata al medesimo ed in parte in zona definita "Alvei Torrentizi" e fascia di rispetto dei medesimi in cui non è consentita l'edificazione.

Detto terreno risulta ubicato in aperta campagna (circa 15 km a sud-ovest del centro urbano), è accessibile da una pista in terra battuta adeguata solamente al passaggio dei mezzi agricoli.

La suddetta stradella, da percorrere per un paio di km in direzione ovest, si diparte dalla viabilità che collega (al km 11,500) la s.p. 16 per Ventimiglia di Sicilia all'insediamento rurale denominato "case Virruso".

Il lotto ha giacitura piuttosto scoscesa e, in atto, non risulta occupato da fabbricati né da colture particolari.

L'evidente annoso inutilizzo ha determinato la crescita di folta vegetazione spontanea il che, unitamente alla particolare orografia, ha suggerito di limitare la ricognizione alla sola zona di accesso e di integrare le indagini conoscitive consultando le foto aeree della zona presso l'Assessorato regionale al Territorio e Ambiente.

Il contesto urbanistico è spiccatamente agricolo (coltura del grano) e - a meno di qualche isolata masseria - appare assolutamente disabitato anche a causa della oggettiva difficoltà di accesso e per la notevole distanza dal paese.

Nella scheda che segue sono riportati i dati ed i parametri di riferimento utilizzati per la determinazione del valore di stima, precisando che il valore unitario applicato, pari a 5 €/mq, è inferiore alla media di quelli rilevati nel contesto di riferimento (7,50



€/mq) per tener conto della porzione oggettivamente inutilizzabile data la particolare orografia e le limitazioni urbanistiche.

La determinazione della potenzialità reddituale si è effettuata invece raffrontando ed adeguando, in base a buon senso ed esperienza, la quotazione degli affitti rilevati nella zona per i terreni agricoli coltivabili a seminativo.

L'importo applicato (50 €/mese), dovendo tuttavia considerare le oggettive condizioni generali, corrisponde tuttavia alla soglia minima al di sotto della quale non vi sarebbe convenienza alla locazione.

Allegati:

- a. atto di provenienza (acquisito in sede di sopralluogo)
- b. visura catastale
- c. stralcio cartografia catastale in scala 1/2000
- d. stralcio piano regolatore generale in scala 1/2000
- e. rilievo fotografico

VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO						
Superficie commerciale					Sc	mq 1608
Prezzo medio unitario rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame					P	€/mq 5,00
Valore di mercato					$Sc \times P = Vm$	€uro 8.040,00
VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO						
Fitto mensile €	50,00	x mesi 12	Reddito Lordo Annuo	R.A.L.		€uro 600,00
Spese, tasse, ecc.	15%	x R.A.L.	a detrarre	S		€uro 90,00
			Reddito Netto	R.N.		€uro 510,00
Tasso medio della redditività immobiliare rilevato nella zona				T		3,00%
Valore di capitalizzazione					$R.N. \times T = Vc$	€uro 17.000,00
VALUTAZIONE FINALE						
Valore di stima quale media dei valori precedentemente individuati V =					$(Vm+Vc)/2$	€uro 12.520,00
Valore finale in c.t.						€uro 12.520



IMMOBILE 10 (LOTTO 9)

Appezamento di terreno sito in territorio di Casteldaceia, e.da Neurra-Tramontana, esteso mq 2773, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] (o relativi aventi causa).

Riportato nel N.C.T. al fg. 19, part.lla 322 e 328 (la prima di are 15,43, r.d. Euro 6,77, r.a. Euro 1,99); la seconda di are 12,30, r.d. Euro 5,40, r.a. Euro 1,59).

Pervenuto alla debitrice [REDACTED] per 2/3 con atto di donazione notaio E. Maccarrone del 23/09/1988 (rep. 11244) dalla madre [REDACTED] e per 1/3 con atto di permuta dello stesso notaio in pari data (rep. 11246) dal fratello [REDACTED]

In relazione al disposto dell'art. 18 della legge 28/02/1985 n. 47, come riportato nel nuovo certificato di destinazione urbanistica, il terreno ricade in base al vigente Piano Regolatore Generale approvato con D. Dir. A.R.T.A. n. 292/2003, parte in zona "E" (verde agricolo), parte in area di frana individuata dalla relazione geologica allegata al medesimo ed in parte in zona definita "Alvei Torrentizi" e fascia di rispetto dei medesimi in cui non è consentita l'edificazione.

Detto terreno risulta ubicato in aperta campagna (circa 15 km a sud-ovest del centro urbano), è accessibile da una pista in terra battuta adeguata solamente al passaggio dei mezzi agricoli.

La suddetta stradella, da percorrere per un paio di km in direzione ovest, si diparte dalla viabilità che collega (al km 11,500) la s.p. 16 per Ventimiglia di Sicilia all'insediamento rurale denominato "case Virruso".

La giacitura del lotto è piuttosto scoscesa.

L'evidente annoso inutilizzo ha determinato la crescita di folta vegetazione spontanea il che, unitamente alla particolare orografia, ha suggerito di limitare la ricognizione alla sola zona di accesso e di integrare le indagini conoscitive consultando le foto aeree della zona presso l'Assessorato regionale al Territorio e Ambiente.

Il contesto urbanistico è spiccatamente agricolo (coltura del grano) e - a meno di qualche isolata masseria - appare assolutamente disabitato anche a causa della oggettiva difficoltà di accesso e per la notevole distanza dal paese.

Nella scheda che segue sono riportati i dati ed i parametri di riferimento utilizzati per la determinazione del valore di stima, precisando che il valore unitario applicato, pari a 5 €/mq, è inferiore alla media di quelli rilevati nel contesto di riferimento (7,50 €/mq) per tener conto della porzione oggettivamente inutilizzabile data la particolare orografia e le limitazioni urbanistiche.

C.T.U.



La determinazione della potenzialità reddituale si è effettuata invece raffrontando ed adeguando, in base a buon senso ed esperienza, la quotazione degli affitti rilevati nella zona per i terreni agricoli coltivabili a seminativo.

L'importo applicato (50 €/mese), dovendo tuttavia considerare le oggettive condizioni generali, corrisponde tuttavia alla soglia minima al di sotto della quale non vi sarebbe convenienza alla locazione.

Allegati:

- a. atto di provenienza (stralcio. Copia integrale allegata alla relazione del lotto n. 8)
- b. visura catastale
- c. stralcio cartografia catastale in scala 1/2000
- d. stralcio piano regolatore generale in scala 1/2000
- e. rilievo fotografico

VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO						
Superficie commerciale				Sc	mq	2773
Prezzo medio unitario rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame				P	€/mq	5,00
Valore di mercato				$Sc \times P = Vm$	€uro	13.865,00
VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO						
Fitto mensile €	50,00	x mesi 12	Reddito Lordo Annuo	R.A.L.	€uro	600,00
Spese, tasse, ecc.	15%	x R.A.L.	a detrarre	S	€uro	90,00
			Reddito Netto	R.N.	€uro	510,00
Tasso medio della redditività immobiliare rilevato nella zona				T		3,00%
Valore di capitalizzazione				$R.N. \times T = Vc$	€uro	17.000,00
VALUTAZIONE FINALE						
Valore di stima quale media dei valori precedentemente individuati $V =$				$(Vm + Vc) / 2$	€uro	15.432,50
Costi di ripristino				a detrarre		0,00
Valore finale in c.t.					€uro	15.433



IMMOBILE 11 (LOTTO 10)

Appezamento di terreno sito in territorio di Casteldaccia, c.da Corvo-Grotta, esteso mq 2802, confinante con aventi causa di [REDACTED] [REDACTED] adella interpodereale (o relativi aventi causa).

Riportato nel N.C.T. al fg. 16, part.IIa 231 (r.d. Euro 3,62, r.a Euro 0,29).

Pervenuto alla debitrice [REDACTED] con atto di donazione notaio R. Caruso del 18/05/1979 (rep. 1938) dal padre [REDACTED].

In relazione al disposto dell'art. 18 della legge 2/02/1985 n. 47, come riportato nel nuovo certificato di destinazione urbanistica, il terreno ricade in zona "E" (verde agricolo) del vigente Piano Regolatore Generale approvato con D. Dir. A.R.T.A. n. 292/2003 e, in parte, in area di frana individuata dalla relazione geologica allegata al medesimo.

Detto terreno risulta ubicato in contesto agricolo (circa 5 km a ovest del centro urbano), ed è accessibile da una viabilità in terra battuta adeguata solamente al passaggio dei mezzi agricoli e che si innesta con la s.p. 61 per Ventimiglia di Sicilia a circa mezzo km dal bivio di c.da Traversa (s.p. 16 Ventimiglia-Bagheria).

La giacitura del lotto, che in atto non risulta occupato da fabbricati né da colture particolari, è in discreta pendenza.

L'evidente annoso inutilizzo ha determinato la crescita di folta vegetazione spontanea il che, unitamente alla particolare orografia, ha suggerito di limitare la ricognizione alla sola zona di accesso e di integrare le indagini conoscitive consultando le foto aeree della zona presso l'Assessorato regionale al Territorio e Ambiente.

Il contesto urbanistico è oggettivamente inurbanizzato con una povera edilizia originariamente a servizio dell'agricoltura (coltura del mandorlo in progressivo abbandono) piuttosto rada e distanziata.

Nella scheda che segue sono riportati i dati ed i parametri di riferimento utilizzati per la determinazione del valore di stima, precisando che il valore unitario applicato, pari a 10 €/mq, è superiore alla media di quelli rilevati nel contesto di riferimento (7,50 €/mq) per tener conto delle condizioni generali più favorevoli.

La determinazione della potenzialità reddituale si è effettuata invece raffrontando ed adeguando, in base a buon senso ed esperienza, la quotazione degli affitti rilevati nella zona per i terreni agricoli coltivabili a seminativo.

L'importo applicato (75 €/mese), dovendo tuttavia considerare le oggettive condizioni generali, corrisponde tuttavia alla soglia minima al di sotto della quale non vi sarebbe convenienza alla locazione.



Allegati:

- a. atto di provenienza (acquisito in sede di sopralluogo)
- b. visura catastale
- c. stralcio cartografia catastale in scala 1/2000
- d. stralcio piano regolatore generale in scala 1/2000
- e. rilievo fotografico



VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO						
Superficie commerciale				Sc	mq	2802
Prezzo medio unitario rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame				P	€/mq	10,00
Valore di mercato				$Sc \times P = Vm$	Euro	28.020,00
VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO						
Fitto mensile €	75,00	x mesi 12	Reddito Lordo Annuo	R.A.L.	Euro	900,00
Spese, tasse, ecc.	15%	x R.A.L.	a detrarre	S	Euro	135,00
			Reddito Netto	R.N.	Euro	765,00
Tasso medio della redditività immobiliare rilevato nella zona				T		3,00%
Valore di capitalizzazione				$R.N. \times T = Vc$	Euro	25.500,00
VALUTAZIONE FINALE						
Valore di stima quale media dei valori precedentemente individuati $V =$				$(Vm+Vc)/2$	Euro	26.760,00
Valore finale in c.t.					Euro	26.760



IMMOBILE 12 (LOTTO 11)

Appartamento facente parte del fabbricato sito in Casteldaccia, via Stazione n. 56 (già n. 44), piano terra, composto da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina, tre camere, ripostiglio e due bagni per complessivi ca. 210 mq coperti oltre mq 20 ca. di balconi e terrazzi.

Individuato al N.C.E.U. al fg. 1 part.lla 2342/3, eat. A/2, cl. 5, cons. 10 vani, rendita Euro 723,04.

Confina con area libera del lotto, con appartamento sovrastante e con corpo scala.

Pervenuta detta unità immobiliare ai debitori [REDACTED] per successione di [REDACTED], denuncia n. 453, vol. 161, trascritta il 5/07/1996 e denuncia 12, vol. 150, trascritta il 26/08/1982 ai nn. 31914/26502.

Insiste su terreno esteso catastalmente mq 472, confinante con la suddetta via, con proprietà di [REDACTED] (o relativi aventi causa).

Riportato nel N.C.T. alla partita 1 e 9079, fg. 1, part.lla 2342 di mq 430, ancora non classata, e 864 di mq 42, r.d. Euro 1,98 e r.a. Euro 0,63.

Il fabbricato è stato realizzato in forza di progetto approvato in data 1/03/1966 e in data 20/03/1973 è stato rilasciato il certificato di abitabilità ed agibilità.

Dalle verifiche condotte in sede di sopralluogo e tramite sommarie informazioni acquisite presso l'U.T.C., non risulta che l'unità immobiliare colpita dalla procedura sia stata successivamente interessata da interventi o modifiche per cui era necessario il rilascio di licenza o concessione edilizia né che sia stata presentata istanza di condono.

Per quanto attiene agli aspetti descrittivi generali, va riferito che il fabbricato è localizzato nella zona semi-centrale del paese lungo la direttrice (via Stazione) che conduce alla s.s. 113 e al mare (da cui dista circa un chilometro e mezzo).

L'edificio si sviluppa su quattro livelli: nn seminterrato; piano terra e primo destinati a civile abitazione; infine copertura piana a terrazzo con un piccolo vano (ca. mq 25) destinato a lavanderia ed accessibile dalla stessa scala interna che serve l'appartamento di primo piano.

L'edificio risulta ultimato e definito con intonaco civile per esterni su tutte le facciate.

Gli impianti idrico ed elettrico sono apparsi nella norma, mentre le condizioni complessive di conservazione e manutenzione risultano non ottimali essendosi

riscontrate alcune lesioni nella pavimentazione del terrapieno latistante e in vari punti dell'intonaco.

Il piano seminterrato, realizzato in modo da sfruttare il naturale dislivello del terreno, è dotato di accesso carrabile a mezzo di una rampa che si diparte dalla via Stazione.

Detta rampa, consentendo l'accesso a tutte le u.i. del fabbricato, resta di uso condominiale così come le altre aree scoperte perimetrali.

A causa della posizione in contropendenza, il piano terra risulta in effetti sopraelevato rispetto al piano stradale e per colmare la differenza di quota - che si supera mediante una scala esterna - è stato realizzato un consistente terrapieno in rilevato con muri di sostegno perimetrali.

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura.

Strutture: di fondazione, di elevazione e solai in cemento armato; tamponamenti in laterizi forati; tramezzi in segati di tufo.

Intonaci/finiture interne dell'appartamento: intonaco civile per interni, bagni in ceramica.

Pavimentazione: piastrelle in ceramica.

Impianto di riscaldamento/condizionamento: presente.

Infissi esterni: ante e serrande in legno.

Infissi interni: porte tamburate in legno.

Segni di dissesto e/o degrado: diffuse lesioni nella pavimentazione esterna dovute all'assessamento del terrapieno e fessurazioni nell'intonaco per carbonatazione del calcestruzzo.

Spazi e sistemazioni esterne: zona pavimentata e giardino sulla via Stazione.

Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione: sufficiente.

Naturalmente la dotazione impiantistica contempla l'ordinario corredo tecnologico (impianto vasca-autoclave, citofono, telefono, t.v., collegamento alla rete fognaria, ecc.).

Nella scheda che segue sono riportati i dati ed i parametri di riferimento utilizzati per la determinazione del valore di stima, precisando che il valore unitario applicato, pari a 600 €/mq, corrisponde ai massimi rilevati nel contesto di riferimento, data l'ubicazione, la tipologia "a casa isolata", dimensione, ecc., che conferiscono all'alloggio un taglio signorile.

La determinazione della potenzialità reddituale si è effettuata invece raffrontando ed adeguando, in base a buon senso ed esperienza, la quotazione degli affitti rilevati

C.T.U.

nella zona e, anche in questo caso, assumendo a riferimento i valori più alti tenuto conto delle riferite peculiarità soggettive dell'immobile.

Si precisa tuttavia che per tener conto della necessità di operare con una certa urgenza interventi manutentivi per rimediare agli inconvenienti riscontrati sul terrapieno condominiale, è sembrato corretto applicare una percentuale di deprezzamento pari al 10% del valore finale.

Allegati (a-b-c acquisiti in sede di sopralluogo):

- a. atto di provenienza
- b. certificato di abitabilità cd agibilità
- c. planimetria catastale
- d. visura catastale
- e. stralcio cartografia catastale in scala 1/2000
- f. stralcio piano regolatore generale in scala 1/2000
- g. rilievo fotografico

VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO							
Superficie commerciale piano terra				Sc	mq		220
Prezzo medio unitario rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame				P	€/mq		600,00
Valore di mercato				Sc x P = Vm	€uro		132.000,00
VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO							
Fitto mensile €	400,00	x mesi 12	Reddito Lordo Annuo	R.A.L.	€uro		4.800,00
Spese, tasse, ecc.	17%	x R.A.L.	a detrarre	S	€uro		816,00
			Reddito Netto	R.N.	€uro		3.984,00
Tasso medio della redditività immobiliare rilevato nella zona				T			3,50%
Valore di capitalizzazione				R.N. x T = Vc	€uro		113.828,57
VALUTAZIONE FINALE							
Valore di stima quale media dei valori precedentemente individuati V =				(Vm+Vc)/2	€uro		122.914,29
Deprezzamento				10%	€uro		12.291,43
Valore finale in c.t.					€uro		110.623

IMMOBILE 13 (LOTTO 12)

Magazzino facente parte del fabbricato sito in Casteldaccia, via Stazione n. 56 (già n. 44), piano seminterrato, composto da unico vano pilastrato (sup. mq 170 ea., h 4,50 m), in atto utilizzato come magazzino e garage con annesso w.c.

Individuato al N.C.E.U. al fg. 1 part.lla 2342/5, cat. C/2, cl. 5, cons. 165 mq, rendita Euro 178,95.

Confina con area libera del lotto, con appartamento sovrastante e con corpo scala.

Pervenuta della unità immobiliare ai debitori [REDACTED] per successione di [REDACTED], denuncia n. 453, vol. 161, trascritta il 5/07/1996 e denuncia 12, vol. 150, trascritta il 26/08/1982 ai nn. 31914/26502.

Insiste su terreno esteso catastalmente mq 472, confinante con la suddetta via, con proprietà di [REDACTED] (o relativi aventi causa).

Riportato nel N.C.T. alla partita 1 e 9079, fg. 1, part.lla 2342 di mq 430 ancora non classata, e 864 di mq 42, r.d. Euro 1,98 e r.a. Euro 0,63.

Il fabbricato è stato realizzato in forza di progetto approvato in data 1/03/1966 e in data 20/03/1973 è stato rilasciato il certificato di abitabilità ed agibilità.

Dalle verifiche condotte in sede di sopralluogo e tramite sommarie informazioni acquisite presso l'U.T.C., non risulta che l'unità immobiliare colpita dalla procedura sia stata successivamente interessata da interventi o modifiche per cui era necessario il rilascio di licenza o concessione edilizia né che sia stata presentata istanza di condono.

Per quanto attiene agli aspetti descrittivi generali, va riferito che il fabbricato è localizzato nella zona semi-centrale del paese lungo la direttrice (via Stazione) che conduce alla s.s. 113 e al mare (da cui dista circa un chilometro e mezzo).

L'edificio si sviluppa su quattro livelli: un seminterrato; piano terra e primo destinati a civile abitazione; infine copertura piana a terrazzo con un piccolo vano (ca. mq 25) destinato a lavanderia ed accessibile dalla stessa scala interna che serve l'appartamento di primo piano.

L'edificio risulta ultimato e definito con intonaco civile per esterni su tutte le facciate. Gli impianti idrico ed elettrico sono apparsi nella norma, mentre le condizioni complessive di conservazione e manutenzione risultano non ottimali essendosi riscontrate alcune lesioni nella pavimentazione del terrapieno latistante e in vari punti dell'intonaco.

Il piano seminterrato, realizzato in modo da sfruttare il naturale dislivello del terreno, è dotato di accesso carrabile a mezzo di una rampa che si diparte dalla via Stazione.

Detta rampa, consentendo l'accesso a tutte le u.i. del fabbricato, resta di uso condominiale così come le altre aree scoperte perimetrali.

A causa della posizione in contropendenza, il piano terra risulta in effetti sopraelevato rispetto al piano stradale e per colmare la differenza di quota - che si supera mediante una scala esterna - è stato realizzato un consistente terrapieno in rilevato con muri di sostegno perimetrali.

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura.

Strutture: di fondazione, di elevazione e solai in cemento armato; tamponamenti in laterizi forati; tramezzi in segati di tufo.

Intonaci/finiture interne del magazzino: tonachina.

Pavimentazione: battuto di cemento.

Impianto di riscaldamento/condizionamento: non presente.

Infissi esterni: saracinesca in ferro.

Infissi interni: non presenti.

Segni di dissesto e/o degrado: diffuse lesioni nella pavimentazione esterna dovute all'assessamento del terrapieno e fessurazioni nell'intonaco per carbonatazione del calcestruzzo.

Spazi e sistemazioni esterne: zona pavimentata e giardino sulla via Stazione.

Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione: sufficiente.

Naturalmente la dotazione impiantistica dello stabile contempla l'ordinario corredo tecnologico (impianto vasca-autoclave, citofono, telefono, t.v., collegamento alla rete fognaria, ecc.).

Nella scheda che segue sono riportati i dati ed i parametri di riferimento utilizzati per la determinazione del valore di stima, precisando che il valore unitario applicato, pari a 400 €/mq, corrisponde alla media di quelli rilevati nel contesto di riferimento.

La determinazione della potenzialità reddituale si è effettuata invece raffrontando ed adeguando, in base a buon senso ed esperienza, la quotazione degli affitti rilevati nella zona.

Si precisa infine che per tener conto della necessità di operare con una certa urgenza interventi manutentivi per rimediare agli inconvenienti riscontrati sul terrapieno condominiale, si è ritenuto corretto applicare una percentuale di deprezzamento pari al 10% del valore finale.

Allegati (a-b-c acquisiti in sede di sopralluogo):

C.T.U.



- a. atto di provenienza
- b. certificato di abitabilità ed agibilità
- c. planimetria catastale
- d. visura catastale
- e. stralcio cartografia catastale in scala 1/2000
- f. stralcio piano regolatore generale in scala 1/2000
- g. rilievo fotografico



VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO							
Superficie commerciale					Sc	mq	170
Prezzo medio unitario rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame					P	€/mq	400,00
Valore di mercato					$Sc \times P = Vm$	Euro	68.000,00
VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO							
Fitto mensile €	250,00	x mesi 12	Reddito Lordo Annuo		R.A.L.	Euro	3.000,00
Spese, tasse, ecc.	17%	x R.A.L.	a detrarre		S	Euro	510,00
			Reddito Netto		R.N.	Euro	2.490,00
Tasso medio della redditività immobiliare rilevato nella zona					T		3,50%
Valore di capitalizzazione					$R.N. \times T = Vc$	Euro	71.142,86
VALUTAZIONE FINALE							
Valore di stima quale media dei valori precedentemente individuati $V =$					$(Vm+Vc)/2$	Euro	69.571,43
Deprezzamento					a detrarre 10%	Euro	6.957,14
Valore finale in c.t.						Euro	62.614



IMMOBILE 14 (LOTTO 13)

Locale facente parte del fabbricato sito in Casteldaccia, via Stazione n. 56 (già n. 44), piano secondo, composto da piccolo vano (ca. mq 25) destinato a lavanderia ed accessibile da scala interna.

Individuato al N.C.E.U. al fg. 1 part.lla 2342/8, cat. C/2, cl. 6, cons. 17 mq, rendita Euro 36.

Confina con area libera del lotto, con appartamento sottostante e con corpo scala.

Pervenuta detta unità immobiliare ai debitori [REDACTED] per successione di [REDACTED] denuncia n. 453, vol. 161, trascritta il 5/07/1996 e denuncia 12, vol. 150, trascritta il 26/08/1982 ai nn. 31914/26502.

Insiste su terreno esteso catastalmente mq 472, confinante con la suddetta via, con proprietà di [REDACTED] (o relativi aventi causa).

Riportato nel N.C.T. alla partita 1 e 9079, fg. 1, part.lla 2342 di mq 430 ancora non classata, e 864 di mq 42, r.d. Euro 1,98 e r.a. Euro 0,63.

Il fabbricato è stato realizzato in forza di progetto approvato in data 1/03/1966 e in data 20/03/1973 è stato rilasciato il certificato di abitabilità ed agibilità.

Dalle verifiche condotte in sede di sopralluogo e tramite sommarie informazioni acquisite presso l'U.T.C., non risulta che l'unità immobiliare colpita dalla procedura sia stata successivamente interessata da interventi o modifiche per cui era necessario il rilascio di licenza o concessione edilizia né che sia stata presentata istanza di condono.

Per quanto attiene agli aspetti descrittivi generali, va riferito che il fabbricato è localizzato nella zona semi-centrale del paese lungo la direttrice (via Stazione) che conduce alla s.s. 113 e al mare (da cui dista circa un chilometro e mezzo).

L'edificio si sviluppa su quattro livelli: un seminterrato; piano terra e primo destinati a civile abitazione; infine copertura piana a terrazzo con il locale in argomento accessibile dallo stesso corpo scala interno che serve l'appartamento di primo piano.

L'edificio risulta ultimato e definito con intonaco civile per esterni su tutte le facciate. Gli impianti idrico ed elettrico sono apparsi nella norma, mentre le condizioni complessive di conservazione e manutenzione risultano non ottimali essendosi riscontrate alcune lesioni nella pavimentazione del terrapieno latistante e in vari punti dell'intonaco.

Il piano seminterrato, realizzato in modo da sfruttare il naturale dislivello del terreno, è dotato di accesso carrabile a mezzo di una rampa che si diparte dalla via Stazione.

Detta rampa, consentendo l'accesso a tutte le u.i. del fabbricato, resta di uso condominiale così come le altre aree scoperte perimetrali.

A causa della posizione in contropendenza, il piano terra risulta in effetti sopraelevato rispetto al piano stradale e per colmare la differenza di quota - che si supera mediante una scala esterna - è stato realizzato un consistente terrapieno in rilevato con muri di sostegno perimetrali.

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura.

Strutture: di fondazione, di elevazione e solai in cemento armato; tamponamenti in laterizi forati; tramezzi in segati di tufo.

Intonaci/finiture interne della lavanderia: tonachina.

Pavimentazione: piastrelle in ceramica.

Impianto di riscaldamento/condizionamento: non presente.

Infissi esterni: in legno.

Infissi interni: in legno.

Segni di dissesto e/o degrado: diffuse lesioni nella pavimentazione esterna dovute all'assettamento del terrapieno e fessurazioni nell'intonaco per carbonatazione del calcestruzzo.

Spazi e sistemazioni esterne: zona pavimentata e giardino sulla via Stazione.

Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione: sufficiente.

Naturalmente la dotazione impiantistica dello stabile contempla l'ordinario corredo tecnologico (impianto vasca-autoclave, citofono, telefono, t.v., collegamento alla rete fognaria, ecc.).

Nella scheda che segue sono riportati i dati ed i parametri di riferimento utilizzati per la determinazione del valore di stima, precisando che il valore unitario applicato, pari a 600 €/mq, corrisponde al massimo di quelli rilevati nel contesto di riferimento tenuto conto delle peculiarità soggettive dell'immobile (ubicazione, panoramicità, suscettività alla locazione stagionale, ecc.).

La determinazione della potenzialità reddituale si è effettuata invece raffrontando ed adeguando, in base a buon senso ed esperienza, la quotazione degli affitti rilevati nella zona.

Si precisa infine che per tener conto della necessità di operare con una certa urgenza interventi manutentivi anche per rimediare agli inconvenienti riscontrati sul terrapieno

condominiale, si è ritenuto corretto applicare una percentuale di deprezzamento pari al 10% del valore finale.

Allegati (a-b-c acquisiti in sede di sopralluogo):

- a. atto di provenienza
- b. certificato di abitabilità ed agibilità
- c. planimetria catastale
- d. visura catastale
- e. stralcio cartografia catastale in scala 1/2000
- f. stralcio piano regolatore generale in scala 1/2000
- g. rilievo fotografico

VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO							
Superficie commerciale					Sc	mq	25
Prezzo medio unitario rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame					P	€/mq	600,00
Valore di mercato					$Sc \times P = Vm$	Euro	15.000,00
VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO							
Fitto mensile €	75,00	x mesi 12	Reddito Lordo Annuo	R.A.L.		Euro	900,00
Spese, tasse, ecc.	17%	x R.A.L.	a detrarre	S		Euro	153,00
			Reddito Netto	R.N.		Euro	747,00
Tasso medio della redditività immobiliare rilevato nella zona				T			3,50%
Valore di capitalizzazione				$R.N. \times T = Vc$		Euro	21.342,86
VALUTAZIONE FINALE							
Valore di stima quale media dei valori precedentemente individuati V =				$(Vm+Vc)/2$		Euro	18.171,43
Deprezzamento				a detrarre	10%	Euro	1.817,14
Valore finale in c.t.						Euro	16.354

IMMOBILE 16 (LOTTO 14)

Appartamento facente parte del fabbricato sito in Casteldaccia, via Lungarini n. 134 (oggi 160), piano primo, composto da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina, quattro camere, ripostiglio e tre bagni per complessivi ca. 250 mq coperti oltre mq 50 ca. di balconi e terrazzi.

Individuato al N.C.E.U. al fg. 1, part.lla 2185/3, cat. A/7, cl. 4, cons. 10,5 vani, rendita Euro 813,42.

Confina con proprietà [REDACTED], con proprietà di [REDACTED] e con proprietà [REDACTED]

Costituisce pertinenza dell'appartamento il terreno esteso are 3,75 identificato al N.C.T. al fg. 1, part.lla 2183 (gravata da servitù di passaggio a favore della part.lla 198) nonché il cortile che dai garages porta al primo piano e la scala che serve detto appartamento di primo piano (fg. 1, part.lla 2185/1 e 2185/4).

Pervenuta l'unità immobiliare in questione al debitore [REDACTED] per aver realizzato l'intero fabbricato, unitamente a [REDACTED] quest'ultimo originariamente proprietario di 1/3, su terreno ricevuto in donazione da [REDACTED] con atto del giorno 8/08/1969 in Notaio Bruno trascritto il 14/08/1969 ai nn. 28773/22431.

Inoltre, con atto di vendita e divisione in Notaio O. Morello trascritto il 30/06/1989 ai nn. 26597/19944 [REDACTED] ha adottato la part.lla 2185/3 e relative pertinenze.

L'edificio insiste su terreno confinante con la suddetta via, con area su prolungamento di via Lungarini (tangenziale autostrada PA-CT), col viale Stazione e con proprietà [REDACTED] (o relativi aventi causa) e riportato nel N.C.T. al fg. 1, part.lla 198, 2183, 2184 e 2185.

Il fabbricato è stato realizzato in forza di progetto approvato in data 28/03/1966 e 16/02/1971, mentre in data 8/04/1973 è stato rilasciato il certificato di abitabilità ed agibilità.

Dalle verifiche condotte in sede di sopralluogo e tramite sommarie informazioni acquisite presso l'U.T.C., non risulta che l'unità immobiliare colpita dalla procedura sia stata successivamente interessata da interventi o modifiche per cui era necessario il rilascio di licenza o concessione edilizia né che siano state presentate istanze di condono.

Per quanto attiene agli aspetti descrittivi generali, va riferito che il fabbricato è localizzato nella zona semi-centrale del paese lungo la direttrice (via Lungarini - via

Stazione) che conduce alla ss 113 e al mare (da cui dista circa un chilometro e mezzo).

L'edificio - che si sviluppa su tre livelli: seminterrato, piano terra e primo destinati a civile abitazione - è completamente ultimato e definito con intonaco civile per esterni su tutte le facciate.

Gli impianti idrico ed elettrico sono apparsi nella norma, mentre le condizioni complessive di conservazione e manutenzione risultano sufficienti, almeno da una osservazione esterna.

Infatti va precisato che il debitore [REDACTED] non ha ritenuto di presenziare al sopralluogo. Peraltro, come appreso da alcuni parenti abitanti nell'appartamento sottostante, il suddetto vivrebbe temporaneamente all'estero.

Per tali ragioni la descrizione e valutazione della unità immobiliare in questione - allo stato apparentemente disabitata - è stata ottenuta per via indiretta attraverso sommarie informazioni, dalla ricognizione esterna e dalla visita di immobili alla stessa paragonabili per epoca di realizzazione, tipologia, rifiniture e stato di conservazione e manutenzione.

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura.

Strutture: di fondazione, di elevazione e solai in cemento armato; tamponamenti in laterizi forati; tramezzi in segati di tufo.

Intonaci/finiture interne dell'appartamento: intonaco civile per interni, bagni in ceramica.

Pavimentazione: piastrelle in ceramica.

Impianto di riscaldamento/condizionamento: presente.

Infissi esterni: ante e serrande in legno.

Infissi interni: porte tamburate in legno.

Segni di dissesto c/o degrado: non rilevate.

Spazi e sistemazioni esterne: zona pavimentata e giardino sulla via Lungarini.

Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione: sufficiente.

Naturalmente la dotazione impiantistica dello stabile contempla l'ordinario corredo tecnologico (impianto vasca-autoclave, citofono, telefono, t.v., collegamento alla rete fognaria, ecc.).

Nella scheda che segue sono riportati i dati ed i parametri di riferimento utilizzati per la determinazione del valore di stima, precisando che il valore unitario applicato, pari a 600 €/mq con riferimento alla superficie commerciale coperta, è pari al massimo di

C.T.U.



quelli rilevati nel contesto di riferimento tenuto conto delle particolari peculiarità soggettive (dimensione, ubicazione, stato di conservazione apparente, ecc.).

La determinazione della potenzialità reddituale si è effettuata invece raffrontando ed adeguando, in base a buon senso ed esperienza, la quotazione degli affitti rilevati nella zona.

Allegati (a-b acquisiti in sede di sopralluogo):

- a. atto di provenienza
- b. autorizzazione di abitabilità
- c. planimetria catastale
- d. visura catastale
- e. stralcio cartografia catastale in scala 1/2000
- f. stralcio piano regolatore generale in scala 1/2000
- g. rilievo fotografico

VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO							
Superficie commerciale					Sc	mq	230
Prezzo medio unitario rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame					P	€/mq	600,00
Valore di mercato					$Sc \times P = Vm$	€uro	138.000,00
VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO							
Fitto mensile €	600,00	x mesi 12	Reddito Lordo Annuo	R.A.L.		€uro	7.200,00
Spese, tasse, ecc.	17%	x R.A.L.	a detrarre	S		€uro	1.224,00
			Reddito Netto	R.N.		€uro	5.976,00
Tasso medio della redditività immobiliare rilevato nella zona				T			3,50%
Valore di capitalizzazione				$R.N. \times T = Vc$		€uro	170.742,86
VALUTAZIONE FINALE							
Valore di stima quale media dei valori precedentemente individuati V =				$(Vm + Vc) / 2$		€uro	154.371,43
Valore finale in c.t.						€uro	154.371



IMMOBILE 17 (LOTTO 15)

Magazzino facente parte del fabbricato sito in Casteldaccia, via Lungarini n. 134 (oggi 160), piano seminterrato, composto da unico vano (sup. mq 50 ca., h 3,50 m), in atto destinato a garage con annesso w.c.

Individuato al N.C.E.U. al fg. 1, part.IIa 2185/6, cat. C/6, cl. 4, cons. 41 mq, rendita Euro 86,82.

Confina con proprietà [REDACTED], con [REDACTED] e con via Lungarini (o relativi aventi causa).

Pervenuta detta unità immobiliare al debitore [REDACTED] per aver realizzato l'intero fabbricato, unitamente a [REDACTED], quest'ultimo proprietario di 1/3, su terreno ricevuto in donazione da [REDACTED] nato il [REDACTED] con atto del giorno 8/08/1969 in Notaio Bruno trascritto il 14/08/1969 ai nn. 28773/22431.

Inoltre, con atto di vendita e divisione in Notaio O. Morello trascritto il 30/06/1989 ai nn. 26597/19944 [REDACTED] ha adottato la part.IIa 2185/6.

L'edificio insiste su terreno confinante con la suddetta via, con area su prolungamento di via Lungarini (tangenziale autostrada PA-CT), col viale Stazione e con proprietà [REDACTED] (o relativi aventi causa) e riportato nel N.C.T. al fg. 1, part.IIc 198, 2183, 2184 e 2185.

Il fabbricato è stato realizzato in forza di progetto approvato in data 28/03/1966 e 16/02/1971, mentre in data 8/04/1973 è stato rilasciato il certificato di abitabilità ed agibilità.

Dalle verifiche condotte in sede di sopralluogo e tramite sommarie informazioni acquisite presso l'U.T.C., non risulta che l'unità immobiliare colpita dalla procedura sia stata successivamente interessata da interventi o modifiche per cui era necessario il rilascio di licenza o concessione edilizia né che sia stata presentata istanza di condono.

Per quanto attiene agli aspetti descrittivi generali, va riferito che il fabbricato è localizzato nella zona semi-centrale del paese lungo la direttrice (via Lungarini - via Stazione) che conduce alla s.s. 113 e al mare (da cui dista circa un chilometro e mezzo).

L'edificio - che si sviluppa su tre livelli: seminterrato, piano terra e primo destinati a civile abitazione - risulta ultimato e definito con intonaco civile per esterni su tutte le facciate.

Gli impianti idrico ed elettrico sono apparsi nella norma, mentre le condizioni complessive di conservazione e manutenzione risultano sufficienti, almeno da una osservazione esterna.

Infatti va precisato che il debitore [REDACTED] non ha ritenuto di presenziare al sopralluogo. Peraltro, come appreso da alcuni parenti abitanti nell'appartamento sovrastante, il suddetto vivrebbe temporaneamente all'estero.

Per tali ragioni la descrizione e valutazione della unità immobiliare in questione - allo stato inutilizzata - risulta ottenuta per via indiretta attraverso sommarie informazioni, dalla ricognizione esterna e dalla visita di immobili alla stessa raffrontabili per epoca di realizzazione, tipologia, rifiniture e stato di conservazione e manutenzione.

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura precisando che l'accesso avviene dal prolungamento della via Lungarini.

Strutture: di fondazione, di elevazione e solai in cemento armato; tamponamenti in laterizi forati; tramezzi in segati di tufo.

intonaci/finiture interne del magazzino: tonachina.

Pavimentazione: battuto in cemento.

Impianto di riscaldamento/condizionamento: non presente.

Infissi esterni: saracinesca in ferro.

Infissi interni: in legno.

Segni di dissesto e/o degrado: non rilevate.

Spazi e sistemazioni esterne: zona pavimentata e giardino sulla via Lungarini.

Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione: sufficiente.

Naturalmente la dotazione impiantistica dello stabile contempla l'ordinario corredo tecnologico (impianto vasca-autoclave, citofono, telefono, t.v., collegamento alla rete fognaria, ecc.).

Nella scheda che segue sono riportati i dati ed i parametri di riferimento utilizzati per la determinazione del valore di stima, precisando che il valore unitario applicato, pari a 400 €/mq, corrisponde alla media di quelli rilevati nel contesto di riferimento.

La determinazione della potenzialità reddituale si è effettuata invece raffrontando ed adeguando, in base a buon senso ed esperienza, la quotazione degli affitti rilevati nella zona.

Allegati (a-b acquisiti in sede di sopralluogo):

- a. atto di provenienza (stralcio. Copia integrale allegata alla relazione del lotto 14)
- b. autorizzazione di abitabilità
- c. planimetria catastale

C.T.U.



- d. visura catastale
- e. stralcio cartografia catastale in scala 1/2000
- f. stralcio piano regolatore generale in scala 1/2000
- g. rilievo fotografico



VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO							
Superficie commerciale					Sc	mq	50
Prezzo medio unitario rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame					P	€/mq	400,00
Valore di mercato					$Sc \times P = Vm$	€uro	20.000,00
VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO							
Fitto mensile €	100,00	x mesi 12	Reddito Lordo Annuo		R.A.L.	€uro	1.200,00
Spese, tasse, ecc.	17%	x R.A.L.	a detrarre		S	€uro	204,00
			Reddito Netto		R.N.	€uro	996,00
Tasso medio della redditività immobiliare rilevato nella zona					T		3,50%
Valore di capitalizzazione					$R.N. \times T = Vc$	€uro	28.457,14
VALUTAZIONE FINALE							
Valore di stima quale media dei valori precedentemente individuati V =					$(Vm+Vc)/2$	€uro	24.228,57
Valore finale in c.t.						€uro	24.229



IMMOBILE 18 (LOTTO 16)

Appartamento facente parte del fabbricato sito in Casteldaccia, via Lungarini n. 134 (oggi 160), piano terra, composto da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina, cinque camere, ripostiglio e tre bagni per complessivi ca. 220 mq coperti oltre mq 20 ca. di balconi e terrazzi.

Individuato al N.C.E.U. al fg. 1, part.lla 2185/2, eat. A/7, cl. 4, cons. 10,5 vani, rendita Euro 813,42.

Confina con via Lungarini, con prolungamento di via Lungarini e con proprietà [REDACTED]. Costituisce pertinenza dell'appartamento il terreno esteso are 3,90 individuato al N.C.T. al fg. 1, part.lle 198 e 2184 oltre al diritto di passaggio attraverso la part.lla 2183.

In base alla relazione notarile in atti, detta unità immobiliare risulta pervenuta al debitore [REDACTED] per aver realizzato l'intero fabbricato, unitamente a [REDACTED] quest'ultimo proprietario di 1/3, su terreno ricevuto in donazione da [REDACTED] con atto del giorno 8/08/1969 in Notaio Bruno trascritto il 14/08/1969 ai nn. 28773/22431.

Sulla titolarità del bene occorre precisare quanto segue.

Considerato che in sede di sopralluogo fissato per il giorno 19/05/2003 nessuno era presente, successivamente e dopo laboriose ricerche, è stato contattato l'attuale detentore dell'immobile, sig. [REDACTED] il quale in data 4/09/2003 ha prodotto copia di atto compravendita e divisione in notaio O. Morello del 14/06/1989, rep. 36746, in cui è invece riportato che l'immobile in questione è stato acquisito dallo stesso e non dal fratello [REDACTED] debitore esecutato.

Nel rinviare al G. Es. ogni successiva determinazione, si ritiene in questa fase di dover comunque procedere alla definizione della relazione di stima e, in tal senso, si riferisce ancora quanto segue.

L'edificio insiste su terreno confinante con la suddetta via, con area su prolungamento di via Lungarini (tangenziale autostrada PA-CT), col viale Stazione e con proprietà [REDACTED] (o relativi aventi causa) e riportato nel N.C.T. al fg. 1, part.lle 198, 2183, 2184 e 2185.

Il fabbricato è stato realizzato in forza di progetto approvato in data 28/03/1966 e 16/02/1971, mentre in data 8/04/1973 è stato rilasciato il certificato di abitabilità ed agibilità.

Dalle verifiche condotte in sede di sopralluogo e tramite sommarie informazioni acquisite presso l'U.T.C., non risulta che l'unità immobiliare colpita dalla procedura

sia stata successivamente interessata da interventi o modifiche per cui era necessario il rilascio di licenza o concessione edilizia né che sia stata presentata istanza di condono.

Per quanto attiene agli aspetti descrittivi generali, va detto che il fabbricato è localizzato nella zona semi-centrale del paese lungo la direttrice (via Lungarini - via Stazione) che conduce alla s.s. 113 e al mare (da cui dista circa un chilometro).

L'edificio - che si sviluppa su tre livelli: seminterrato, piano terra e primo destinati a civile abitazione - risulta ultimato e definito con intonaco civile per esterni su tutte le facciate.

Gli impianti idrico ed elettrico sono apparsi nella norma, mentre le condizioni complessive di conservazione e manutenzione risultano sufficienti, almeno da una osservazione esterna.

Infatti va precisato che in assenza del debitore [REDACTED] (il suddetto vivrebbe temporaneamente all'estero) il fratello [REDACTED] che detiene l'immobile come sopra riferito, si è opposto all'esecuzione dei rilievi di rito ritenendosi estraneo alla procedura e comunque per motivi di privacy.

Per tali ragioni la descrizione e valutazione della unità immobiliare in questione risulta ottenuta per via indiretta attraverso sommarie informazioni, dalla ricognizione esterna e dalla visita di immobili alla stessa raffrontabili per epoca di realizzazione, tipologia, rifiniture e stato di conservazione e manutenzione.

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura.

Strutture: di fondazione, di elevazione e solai in cemento armato; tamponamenti in laterizi forati; tramezzi in segati di tufo.

Intonaci/finiture interne dell'appartamento: intonaco civile per interni, bagni in ceramica.

Pavimentazione: piastrelle in ceramica.

Impianto di riscaldamento/condizionamento: presente.

Infissi esterni: ante e serrande in legno.

Infissi interni: porte tamburate in legno.

Segni di dissesto e/o degrado: non rilevate.

Spazi e sistemazioni esterne: zona pavimentata e giardino sulla via Lungarini.

Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione: sufficiente.

Naturalmente la dotazione impiantistica dello stabile contempla l'ordinario corredo tecnologico (impianto vasca-autoclave, citofono, telefono, t.v., collegamento alla rete fognaria, ecc.).

C.T.U.

Nella scheda che segue sono riportati i dati ed i parametri di riferimento utilizzati per la determinazione del valore di stima, precisando che il valore unitario applicato, pari a 600 €/mq con riferimento alla superficie commerciale coperta, è pari ai massimi rilevati nel contesto di riferimento tenuto conto delle particolari peculiarità soggettive (dimensione, ubicazione, stato di conservazione apparente, ecc.).

La determinazione della potenzialità reddituale si è effettuata invece raffrontando ed adeguando, in base a buon senso ed esperienza, la quotazione degli affitti rilevati nella zona.

Allegati (a-b acquisiti in sede di sopralluogo):

- a. atto di provenienza (stralcio. Copia integrale allegata alla relazione del lotto 14)
- b. autorizzazione di abitabilità
- c. planimetria catastale
- d. visura catastale
- e. stralcio cartografia catastale in scala 1/2000
- f. stralcio piano regolatore generale in scala 1/2000
- g. rilievo fotografico

VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO						
Superficie commerciale				Sc	mq	275
Prezzo medio unitario rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame				P	€/mq	600,00
Valore di mercato				$Sc \times P = Vm$	€uro	165.000,00
VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO						
Fitto mensile €	650,00	x mesi 12	Reddito Lordo Annuo	R.A.L.	€uro	7.800,00
Spese, tasse, ecc.	17%	x R.A.L.	a detrarre	S	€uro	1.326,00
			Reddito Netto	R.N.	€uro	6.474,00
Tasso medio della redditività immobiliare rilevato nella zona				T		3,50%
Valore di capitalizzazione				$R.N. \times T = Vc$	€uro	184.971,43
VALUTAZIONE FINALE						
Valore di stima quale media dei valori precedentemente individuati V =				$(Vm+Vc)/2$	€uro	174.985,71
Valore finale in c.t.					€uro	174.986

IMMOBILE 19 (LOTTO 17)

Magazzino facente parte del fabbricato sito in Casteldaccia, via Langarini n. 134 (oggi 160), piano seminterrato, composto da unico vano (sup. mq 70 ca., h 2,24 m), in atto destinato a garage con annesso w.c.

Individuato al N.C.E.U. al fg. 1, part.lla 2185/5, cat. C/6, cl. 4, cons. 62 mq, rendita Euro 112,07.

Confina con [REDACTED], con proprietà [REDACTED] e con terrapieno sulla via Langarini.

In base alla relazione notarile in atti, detta unità immobiliare risulta pervenuta al debitore [REDACTED] per aver realizzato l'intero fabbricato, unitamente a [REDACTED] quest'ultimo proprietario di 1/3, su terreno ricevuto in donazione da [REDACTED] con atto del giorno 8/08/1969 in Notaio Bruno trascritto il 14/08/1969 al nn. 28773/22431.

Sulla titolarità del bene occorre precisare quanto segue.

Considerato che in sede di sopralluogo fissato per il giorno 19/05/2003 nessuno era presente, successivamente e dopo laboriose ricerche, è stato contattato l'attuale detentore dell'immobile, sig. [REDACTED] il quale in data 4/09/2003 ha prodotto copia di atto compravendita e divisione in notaio O. Morello del 14/06/1989, rep. 36746, in cui è invece riportato che l'immobile in questione è stato acquisito dallo stesso e non dal fratello [REDACTED] debitore esecutato.

Nel rinviare al G. Es. ogni successiva determinazione, si ritiene in questa fase di dover comunque procedere alla definizione della relazione di stima e, in tal senso, si riferisce ancora quanto segue.

L'edificio insiste su terreno confinante con la suddetta via, con area su prolungamento di via Langarini (tangenziale autostrada PA-CF), col viale Stazione e con proprietà [REDACTED] (o relativi aventi causa) e riportato nel N.C.T. al fg. 1, part.lle 198, 2183, 2184 e 2185.

Il fabbricato è stato realizzato in forza di progetto approvato in data 28/03/1966 e 16/02/1971, mentre in data 8/04/1973 è stato rilasciato il certificato di abitabilità ed agibilità.

Dalle verifiche condotte in sede di sopralluogo e tramite sommarie informazioni acquisite presso l'U.T.C., non risulta che l'unità immobiliare colpita dalla procedura sia stata successivamente interessata da interventi o modifiche per cui era necessario il rilascio di licenza o concessione edilizia né che sia stata presentata istanza di scondono.

Per quanto attiene agli aspetti descrittivi generali, va detto che il fabbricato è localizzato nella zona semi-periferica del paese lungo la direttrice (via Lungarini - via Stazione) che conduce alla ss 113 e al mare (da cui dista circa un chilometro e mezzo).

L'edificio - che si sviluppa su tre livelli: seminterrato, piano terra e primo destinati a civile abitazione - risulta ultimato e definito con intonaco civile per esterni su tutte le facciate.

Gli impianti idrico ed elettrico sono apparsi nella norma, mentre le condizioni complessive di conservazione e manutenzione risultano sufficienti, almeno da una osservazione esterna.

Infatti va precisato che in assenza del debitore [REDACTED] (il suddetto vivrebbe temporaneamente all'estero) il fratello [REDACTED] che detiene l'immobile come sopra riferito, si è opposto all'esecuzione dei rilievi di rito ritenendosi estraneo alla procedura e comunque per motivi di privacy.

Per tali ragioni la descrizione e valutazione della unità immobiliare in questione risulta ottenuta per via indiretta attraverso sommarie informazioni, dalla ricognizione esterna e dalla visita di immobili alla stessa raffrontabili per epoca di realizzazione, tipologia, rifiniture e stato di conservazione e manutenzione.

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura precisando che l'accesso avviene dal prolungamento della via Lungarini.

Strutture: di fondazione, di elevazione e solai in cemento armato; tamponamenti in laterizi forati; tramezzi in segati di tufo.

Intonaci/finiture interne del magazzino: tonachina.

Pavimentazione: battuto in cemento.

Impianto di riscaldamento/condizionamento: non presente.

Infissi esterni: saracinesca in ferro.

Infissi interni: in legno.

Segni di dissesto e/o degrado: non rilevate.

Spazi e sistemazioni esterne: zona pavimentata e giardino sulla via Lungarini.

Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione: sufficiente.

Naturalmente la dotazione impiantistica dello stabile contempla l'ordinario corredo tecnologico (impianto vasca-autoelave, citofono, telefono, t.v., collegamento alla rete fognaria, ecc.).

Nella scheda che segue sono riportati i dati ed i parametri di riferimento utilizzati per la determinazione del valore di stima, precisando che il valore unitario applicato, pari a 400 €/mq, corrisponde alla media di quelli rilevati nel contesto di riferimento.

La determinazione della potenzialità reddituale si è effettuata invece raffrontando ed adeguando, in base a buon senso ed esperienza, la quotazione degli affitti rilevati nella zona.

Allegati:

- a. atto di provenienza
- b. autorizzazione di abitabilità
- c. planimetria catastale
- d. visura catastale
- e. stralcio cartografia catastale in scala 1/2000
- f. stralcio piano regolatore generale in scala 1/2000
- g. rilievo fotografico

VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO							
Superficie commerciale					Sc	mq	70
Prezzo medio unitario rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame					P	€/mq	400,00
Valore di mercato					$Sc \times P = Vm$	Euro	28.000,00
VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO							
Fitto mensile €	100,00	x mesi 12	Reddito Lordo Annuo	R.A.L.		Euro	1.200,00
Spese, tasse, ecc.	17%	x R.A.L.	a detrarre	S		Euro	204,00
			Reddito Netto	R.N.		Euro	996,00
Tasso medio della redditività immobiliare rilevato nella zona				T			3,50%
Valore di capitalizzazione				$R.N. \times T = Vc$		Euro	28.457,14
VALUTAZIONE FINALE							
Valore di stima quale media dei valori precedentemente individuati V =				$(Vm+Vc)/2$		Euro	28.228,57
Valore finale in c.t.						Euro	28.229

IMMOBILE 23 (LOTTO 18)

Appartamento facente parte del fabbricato sito in Casteldaccia, via Re di Puglia n. 36-38-40, piano primo, interno sx, composto da soggiorno, tre camere da letto, cucina, bagno, wc e ripostiglio per complessivi ca. 120 mq coperti oltre mq 15 ca. di balconi. Iscritto al N.C.E.U. al fg. 1, p.lla 2179/7, cat. A/2, cl. 5, cons. 6 vani, rend. € 433,32.

Confina con corpo scala, appartamento complanare e spazi esterni condominiali.

Pervenuta detta unità immobiliare alla debitrice [REDACTED] s.r.l. per averlo realizzato su terreno acquistato con atto Notaio Tripoli trascritto il 3/05/1989 ai nn. 17834/13528 da potere della società [REDACTED], riportato nel N.C.T. al fg. 1, part.lla 2179, esteso mq 1010.

Il fabbricato risulta realizzato in forza di concessione edilizia n. 12 del 20/07/1989 e autorizzazione n. 6 del 20/02/1992 mentre in data 27/03/1993 è stato rilasciato il certificato di abitabilità ed agibilità.

In ordine alla titolarità dell'immobile va riferito che lo stesso risulterebbe alienato in sede di procedura fallimentare riguardante la suddetta società, come riferito dal curatore avv. Ciofalo rintracciato telefonicamente solo in data 19/09/2003 allo scopo di concordare una nuova data per l'eventuale accesso al bene, dato che al sopralluogo disposto per il 19/05/2003 nessuno era presente per la medesima.

Nel rinviare al G. Es. ogni successiva determinazione, si ritiene in questa fase di dover comunque procedere alla definizione della relazione di stima e, in tal senso, si riferisce ancora quanto segue.

Dalle verifiche condotte in sede di sopralluogo e tramite sommarie informazioni acquisite presso l'U.T.C., non risulta che l'unità immobiliare colpita dalla procedura sia stata successivamente interessata da interventi o modifiche per cui era necessario il rilascio di licenza o concessione edilizia né che siano state presentate istanze di condono.

Per quanto attiene agli aspetti descrittivi generali, va detto che il fabbricato è localizzato in zona di recente completamento alla periferia nord-orientale del paese.

L'edificio, adibito a civile abitazione ed uffici, si sviluppa su sei livelli fuori terra oltre piano cantinato ed è completamente ultimato e definito con intonaco civile per esterni su tutte le facciate.

Gli impianti idrico ed elettrico appaiono nella norma, mentre le condizioni complessive di conservazione e manutenzione risultano buone, vista la recente epoca di realizzazione, almeno da una osservazione esterna.

C.T.U.

Trattandosi di uno stabile condominiale ultimato da pochi anni si riscontra la disponibilità di una buona dotazione di servizi (ascensore, citofono, impianto di approvvigionamento idrico, telefonico e televisivo, riscaldamento, parcheggio, ecc.) nonché delle sistemazioni esterne previste da specifico piano di lottizzazione.

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura.

Strutture: di fondazione, di elevazione e solai in cemento armato; tamponamenti in laterizi forati; tramezzi in segati di tufo.

Intonaci/finiture interne: intonaco civile per interni.

Pavimentazioni: piastrelle in ceramica.

Impianto di riscaldamento/condizionamento: presente.

Infissi esterni: in legno.

Infissi interni: in legno.

Segni di dissesto c/o degrado: non rilevati.

Spazi e sistemazioni esterne: parcheggi e verde di lottizzazione.

Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione: buono.

Nella scheda che segue sono riportati i dati ed i parametri di riferimento utilizzati per la determinazione del valore di stima, precisando che il valore unitario applicato, pari a 750 €/mq, corrisponde alla media di quelli rilevati nel contesto di riferimento.

La determinazione della potenzialità reddituale si è effettuata invece raffrontando ed adeguando, in base a buon senso ed esperienza, la quotazione degli affitti rilevati nella zona.

Allegati:

- a. concessione edilizia
- b. autorizzazione di abitabilità
- c. planimetria
- d. visura catastale
- e. stralcio cartografia catastale in scala 1/2000
- f. stralcio piano regolatore generale in scala 1/2000

C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO						
Superficie commerciale mq	120 + 15/2 =	127,5		Sc	mq	127,5
Prezzo medio unitario rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame				P	€/mq	750,00
Valore di mercato				$Sc \times P =$	Vm	Euro 95.625,00
VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO						
Fitto mensile €	400,00	x mesi 12	Reddito Lordo Annuo	R.A.L.	Euro	4.800,00
Spese, tasse, ecc.	17%	x R.A.L.	a detrarre	S	Euro	816,00
			Reddito Netto	R.N.	Euro	3.984,00
Tasso medio della redditività immobiliare rilevato nella zona				T		3,50%
Valore di capitalizzazione				$R.N. \times T =$	Vc	Euro 113.828,57
VALUTAZIONE FINALE						
Valore di stima quale media dei valori precedentemente individuati V =				$(Vm+Vc)/2$	Euro	104.726,79
Valore finale in c.t.					Euro	104.727

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U.

IMMOBILE 24 (LOTTO 19)

Appartamento facente parte del fabbricato sito in Casteldaccia, via Re di Puglia n. 36-38-40, piano primo, interno dx, composto da soggiorno, tre camere da letto, cucina, bagno, lavanderia-wc o ripostiglio per complessivi ca. 120 mq coperti oltre mq 25 ca. di balconi.

Iscritto al N.C.E.U. al fg. 1, p.l. La 2179/8, cat. A/2, cl. 5, cons. 7 vani, rend. € 506,13.

Confina con corpo scala, appartamento complanare e spazi esterni condominiali.

Pervenuta detta unità immobiliare alla debitrice [REDACTED] s.r.l. per averlo realizzato su terreno acquistato con atto Notaio Tripoli trascritto il 3/05/1989 ai nn. 17834/13528 da potere della società "[REDACTED] [REDACTED]", riportato nel N.C.T. al fg. 1, part.lla 2179, esteso mq 1010.

Il fabbricato risulta realizzato in forza di concessione edilizia n. 12 del 20/07/1989 e autorizzazione n. 6 del 20/02/1992 mentre in data 27/03/1993 è stato rilasciato il certificato di abitabilità ed agibilità.

In ordine alla titolarità dell'immobile va riferito che lo stesso risulterebbe alienato in sede di procedura fallimentare riguardante la suddetta società, come riferito dal curatore avv. Ciofalo rintracciato telefonicamente solo in data 19/09/2003 allo scopo di concordare una nuova data per l'eventuale accesso al bene, dato che al sopralluogo disposto per il 19/05/2003 nessuno era presente per la medesima.

Nel rinviare al G. Es. ogni successiva determinazione, si ritiene in questa fase di dover comunque procedere alla definizione della relazione di stima e, in tal senso, si riferisce ancora quanto segue.

Dalle verifiche condotte in sede di sopralluogo e tramite sommarie informazioni acquisite presso l'U.T.C., non risulta che l'unità immobiliare colpita dalla procedura sia stata successivamente interessata da interventi o modifiche per cui era necessario il rilascio di licenza o concessione edilizia né che siano state presentate istanze di condono.

Per quanto attiene agli aspetti descrittivi generali, va detto che il fabbricato è localizzato in zona di recente completamento alla periferia nord-orientale del paese. L'edificio, adibito a civile abitazione ed uffici, si sviluppa su sei livelli fuori terra oltre piano cantinato ed è completamente ultimato e definito con intonaco civile per esterni su tutte le facciate.

Gli impianti idrico ed elettrico appaiono nella norma, mentre le condizioni complessive di conservazione e manutenzione risultano buone, vista la recente epoca di realizzazione, almeno da una osservazione esterna.

C.T.U.



Trattandosi di uno stabile condominiale ultimato da pochi anni si riscontra la disponibilità di una buona dotazione di servizi (ascensore, citofono, impianto di approvvigionamento idrico, telefonico e televisivo, riscaldamento, parcheggio, ecc.) nonché delle sistemazioni esterne previste da specifico piano di lottizzazione.

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura.

Strutture: di fondazione, di elevazione e solai in cemento armato; tamponamenti in laterizi forati; tramezzi in segati di tufo.

Intonaci/finiture interne: intonaco civile per interni.

Pavimentazione: piastrelle in ceramica.

Impianto di riscaldamento/condizionamento: presente.

Infissi esterni: in legno.

Infissi interni: in legno.

Segni di dissesto e/o degrado: non rilevati.

Spazi e sistemazioni esterne: parcheggi e verde di lottizzazione.

Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione: buono.

Nella scheda che segue sono riportati i dati ed i parametri di riferimento utilizzati per la determinazione del valore di stima, precisando che il valore unitario applicato, pari a 750 €/mq, corrisponde alla media di quelli rilevati nel contesto di riferimento.

La determinazione della potenzialità reddituale si è effettuata invece raffrontando ed adeguando, in base a buon senso ed esperienza, la quotazione degli affitti rilevati nella zona.

Allegati:

- a. concessione edilizia
- b. autorizzazione di abitabilità
- c. planimetria
- d. visura catastale
- e. straleio cartografia catastale in scala 1/2000
- f. stralcio piano regolatore generale in scala 1/2000



C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO						
Superficie commerciale mq 120 + 25/2= mq 132,5					Sc	mq 132,5
Prezzo medio unitario rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame					P	€/mq 750,00
Valore di mercato					Sc x P = Vm	Euro 99.375,00
VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO						
Fitto mensile €	400,00	x mesi 12	Reddito Lordo Annuo	R.A.L.		Euro 4.800,00
Spese, tasse, ecc.	17%	x R.A.L.	a detrarre	S		Euro 816,00
			Reddito Netto	R.N.		Euro 3.984,00
Tasso medio della redditività immobiliare rilevato nella zona				T		3,50%
Valore di capitalizzazione				R.N. x T = Vc		Euro 113.828,57
VALUTAZIONE FINALE						
Valore di stima quale media dei valori precedentemente individuati V =					(Vm+Vc)/2	Euro 106.601,79
Valore finale in c.t.						Euro 106.602

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IMMOBILE 26 (LOTTO 20)

Appartamento facente parte del fabbricato sito in Casteldaccia, via Re di Puglia n. 36-38-40, piano secondo, interno dx, composto da soggiorno, tre camere da letto, cucina, bagno, wc e ripostiglio per complessivi ca. 120 mq coperti oltre mq 25 ca. di balconi. Individuato al N.C.E.U. al fg. 1 p.lla 2179/10, cat. A/2, cl. 5, cons. 7 vani, rendita € 506,13.

Confina con corpo scala, appartamento complanare e spazi esterni condominiali.

Pervenuta detta unità immobiliare alla debitrice [REDACTED] s.r.l. per averlo realizzato su terreno acquistato con atto Notaio Tripoli trascritto il 3/05/1989 ai nn. 17834/13528 da potere della società [REDACTED], riportato nel N.C.T. al fg. 1, part.lla 2179, esteso mq 1010.

Il fabbricato risulta realizzato in forza di concessione edilizia n. 12 del 20/07/1989 e autorizzazione n. 6 del 20/02/1992 mentre in data 27/03/1993 è stato rilasciato il certificato di abitabilità ed agibilità.

In ordine alla titolarità dell'immobile va riferito che lo stesso risulterebbe alienato in sede di procedura fallimentare riguardante la suddetta società, come riferito dal curatore avv. Ciofalo rintracciato telefonicamente solo in data 19/09/2003 allo scopo di concordare una nuova data per l'eventuale accesso al bene, dato che al sopralluogo disposto per il 19/05/2003 nessuno era presente per la medesima.

Nel rinviare al G. Es. ogni successiva determinazione, si ritiene in questa fase di dover comunque procedere alla definizione della relazione di stima e, in tal senso, si riferisce ancora quanto segue.

Dalle verifiche condotte in sede di sopralluogo e tramite sommarie informazioni acquisite presso l'U.T.C., non risulta che l'unità immobiliare colpita dalla procedura sia stata successivamente interessata da interventi o modifiche per cui era necessario il rilascio di licenza o concessione edilizia né che siano state presentate istanze di condono.

Per quanto attiene agli aspetti descrittivi generali, va detto che il fabbricato è localizzato in zona di recente completamento alla periferia nord-orientale del paese. L'edificio, adibito a civile abitazione ed uffici, si sviluppa su sei livelli fuori terra oltre piano cantinato ed è completamente ultimato e definito con intonaco civile per esterni su tutte le facciate.

Gli impianti idrico ed elettrico appaiono nella norma, mentre le condizioni complessive di conservazione e manutenzione risultano buone, vista la recente epoca di realizzazione, almeno da una osservazione esterna.

Trattandosi di uno stabile condominiale ultimato da pochi anni si riscontra la disponibilità di una buona dotazione di servizi (ascensore, citofono, impianto di approvvigionamento idrico, telefonico e televisivo, riscaldamento, parcheggio, ecc.) nonché delle sistemazioni esterne previste da specifico piano di lottizzazione.

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura.

Strutture: di fondazione, di elevazione e solai in cemento armato; tamponamenti in laterizi forati; tramezzi in segati di tufo.

Intonaci/finiture interne: intonaco civile per interni.

Pavimentazione: piastrelle in ceramica.

Impianto di riscaldamento/condizionamento: presente.

Infissi esterni: in legno.

Infissi interni: in legno.

Segni di dissesto e/o degrado: non rilevati.

Spazi e sistemazioni esterne: parcheggi e verde di lottizzazione.

Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione: buono.

Nella scheda che segue sono riportati i dati ed i parametri di riferimento utilizzati per la determinazione del valore di stima, precisando che il valore unitario applicato, pari a 750 €/mq, corrisponde alla media di quelli rilevati nel contesto di riferimento.

La determinazione della potenzialità reddituale si è effettuata invece raffrontando ed adeguando, in base a buon senso ed esperienza, la quotazione degli affitti rilevati nella zona.

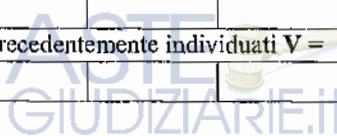
Allegati:

- a. concessione edilizia
- b. autorizzazione di abitabilità
- c. planimetria
- d. visura catastale
- e. stralcio cartografia catastale in scala 1/2000
- f. stralcio piano regolatore generale in scala 1/2000

C.T.U.



VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO						
Superficie commerciale mq $120 + 25/2 =$ mq 132,5					Sc	mq 132,5
Prezzo medio unitario rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame					P	€/mq 750,00
Valore di mercato					$Sc \times P = Vm$	€uro 99.375,00
VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO						
Fitto mensile €	400,00	x mesi 12	Reddito Lordo Annuo	R.A.L.		€uro 4.800,00
Spese, tasse, ecc.	17%	x R.A.L.	a detrarre	S		€uro 816,00
			Reddito Netto	R.N.		€uro 3.984,00
Tasso medio della redditività immobiliare rilevato nella zona				T		3,50%
Valore di capitalizzazione				$R.N. \times T = Vc$		€uro 113.828,57
VALUTAZIONE FINALE						
Valore di stima quale media dei valori precedentemente individuati $V =$				$(Vm+Vc)/2$		€uro 106.601,79
Valore finale in c.t.						€uro 106.602



IMMOBILE 29 (LOTTO 21)

Appartamento facente parte del fabbricato sito in Casteldaccia, via Re di Puglia n. 36-38-40, piano quarto, interno sx, composto da soggiorno-salone, due camere da letto, cucina, bagno, e wc per complessivi ca. 120 mq coperti oltre mq 15 ca. di balconi.

Individuato al N.C.E.U. al fg. 1 part.lla 2179/13, cat. A/2, cl. 5, cons. 5,5 vani, rendita € 397,67.

Confina con corpo scala, appartamento conplanare e spazi esterni condominiali.

Pervenuta detta unità immobiliare alla debitrice [REDACTED] s.r.l. per averlo realizzato su terreno acquistato con atto Notaio Tripoli trascritto il 3/05/1989 ai nn. 17834/13528 da potere della società [REDACTED], riportato nel N.C.T. al fg. 1, part.lla 2179, esteso mq 1010.

Il fabbricato risulta realizzato in forza di concessione edilizia n. 12 del 20/07/1989 e autorizzazione n. 6 del 20/02/1992 mentre in data 27/03/1993 è stato rilasciato il certificato di abitabilità ed agibilità.

In ordine alla titolarità dell'immobile va riferito che lo stesso risulterebbe alienato in sede di procedura fallimentare riguardante la suddetta società, come riferito dal curatore avv. Ciofalo rintracciato telefonicamente solo in data 19/09/2003 allo scopo di concordare una nuova data per l'eventuale accesso al bene, dato che al sopralluogo disposto per il 19/05/2003 nessuno era presente per la medesima.

Nel rinviare al G. Es. ogni successiva determinazione, si ritiene in questa fase di dover comunque procedere alla definizione della relazione di stima e, in tal senso, si riferisce ancora quanto segue.

Rinviando la questione alle successive determinazioni del G. Es., si ritiene di dover rassegnare ugualmente le risultanze degli accertamenti condotti fino a tale data (escluso quindi il solo rilievo fotografico).

Dalle verifiche condotte in sede di sopralluogo e tramite sommarie informazioni acquisite presso l'U.T.C., non risulta che l'unità immobiliare colpita dalla procedura sia stata successivamente interessata da interventi o modifiche per cui era necessario il rilascio di licenza o concessione edilizia né che siano state presentate istanze di condono.

Per quanto attiene agli aspetti descrittivi generali, va detto che il fabbricato è localizzato in zona di recente completamento alla periferia nord-orientale del paese. L'edificio, adibito a civile abitazione ed uffici, si sviluppa su sei livelli fuori terra oltre piano cantinato ed è completamente ultimato e definito con intonaco civile per esterni su tutte le facciate.

Gli impianti idrico ed elettrico appaiono nella norma, mentre le condizioni complessive di conservazione e manutenzione risultano buone, vista la recente epoca di realizzazione, almeno da una osservazione esterna.

Trattandosi di uno stabile condominiale ultimato da pochi anni si riscontra la disponibilità di una buona dotazione di servizi (ascensore, citofono, impianto di approvvigionamento idrico, telefonico e televisivo, riscaldamento, parcheggio, ecc.) nonché delle sistemazioni esterne previste da specifico piano di lottizzazione.

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura.

Strutture: di fondazione, di elevazione e solai in cemento armato; tamponamenti in laterizi forati; tramezzi in segati di tufo.

Intonaci/finiture interne: intonaco civile per interni.

Pavimentazione: piastrelle in ceramica.

Impianto di riscaldamento/condizionamento: presente.

Infissi esterni: in legno.

Infissi interni: in legno.

Segni di dissesto e/o degrado: non rilevati.

Spazi e sistemazioni esterne: parcheggi e verde di lottizzazione.

Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione: buono.

Nella scheda che segue sono riportati i dati ed i parametri di riferimento utilizzati per la determinazione del valore di stima, precisando che il valore unitario applicato, pari a 750 €/mq, corrisponde alla media di quelli rilevati nel contesto di riferimento.

La determinazione della potenzialità reddituale si è effettuata invece raffrontando ed adeguando, in base a buon senso ed esperienza, la quotazione degli affitti rilevati nella zona.

Allegati:

- a. concessione edilizia
- b. autorizzazione di abitabilità
- c. planimetria
- d. visura catastale
- e. stralcio cartografia catastale in scala 1/2000
- f. stralcio piano regolatore generale in scala 1/2000

C.T.U.



VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO							
Superficie commerciale mq	120 + 15/2 = mq				Sc	mq	127,5
Prezzo medio unitario rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame					P	€/mq	750,00
Valore di mercato					$Sc \times P = Vm$	Euro	95.625,00
VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO							
Fitto mensile €	400,00	x mesi 12	Reddito Lordo Annuo		R.A.L.	Euro	4.800,00
Spese, tasse, ecc.	17%	x R.A.L.	a detrarre		S	Euro	816,00
			Reddito Netto		R.N.	Euro	3.984,00
Tasso medio della redditività immobiliare rilevato nella zona					T		3,50%
Valore di capitalizzazione					$R.N. \times T = Vc$	Euro	113.828,57
VALUTAZIONE FINALE							
Valore di stima quale media dei valori precedentemente individuati V =					$(Vm+Vc)/2$	Euro	104.726,79
Valore finale in c.t.						Euro	104.727



C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IMMOBILE 29 (LOTTO 22)

Appartamento facente parte del fabbricato sito in Casteldaccia, via Re di Puglia n. 36-38-40, piano quarto, interno dx, composto da soggiorno-salone, due camere da letto, cucina, bagno, e wc per complessivi ca. 120 mq coperti oltre mq 25 ca. di balconi.

Individuato al N.C.E.U. al fg. 1 part.lla 2179/14, cat. A/2, cl. 5, cons. 7 vani, rendita € 506,13.

Confina con corpo scala, appartamento complanare e spazi esterni condominiali.

Pervenuta detta unità immobiliare alla debitrice [REDACTED] s.r.l. per averlo realizzato su terreno acquistato con atto Notaio Tripoli trascritto il 3/05/1989 ai nn. 17834/13528 da potere della società [REDACTED], riportato nel N.C.T. al fg. 1, part.lla 2179, esteso mq 1010.

Il fabbricato risulta realizzato in forza di concessione edilizia n. 12 del 20/07/1989 e autorizzazione n. 6 del 20/02/1992 mentre in data 27/03/1993 è stato rilasciato il certificato di abitabilità ed agibilità.

In ordine alla titolarità dell'immobile va riferito che lo stesso risulterebbe alienato in sede di procedura fallimentare riguardante la suddetta società, come riferito dal curatore avv. Ciofalo rintracciato telefonicamente solo in data 19/09/2003 allo scopo di concordare una nuova data per l'eventuale accesso al bene, dato che al sopralluogo disposto per il 19/05/2003 nessuno era presente per la medesima.

Nel rinviare al G. Es. ogni successiva determinazione, si ritiene in questa fase di dover comunque procedere alla definizione della relazione di stima e, in tal senso, si riferisce ancora quanto segue.

Dalle verifiche condotte in sede di sopralluogo e tramite sommarie informazioni acquisite presso l'U.T.C., non risulta che l'unità immobiliare colpita dalla procedura sia stata successivamente interessata da interventi o modifiche per cui era necessario il rilascio di licenza o concessione edilizia né che siano state presentate istanze di condono.

Per quanto attiene agli aspetti descrittivi generali, va detto che il fabbricato è localizzato in zona di recente completamento alla periferia nord-orientale del paese. L'edificio, adibito a civile abitazione ed uffici, si sviluppa su sei livelli fuori terra oltre piano cantinato ed è completamente ultimato e definito con intonaco civile per esterni su tutte le facciate.

Gli impianti idrico ed elettrico appaiono nella norma, mentre le condizioni complessive di conservazione e manutenzione risultano buone, vista la recente epoca di realizzazione, almeno da una osservazione esterna.



Trattandosi di uno stabile condominiale ultimato da pochi anni si riscontra la disponibilità di una buona dotazione di servizi (ascensore, citofono, impianto di approvvigionamento idrico, telefonico e televisivo, riscaldamento, parcheggio, ecc.) nonché delle sistemazioni esterne previste da specifico piano di lottizzazione.

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura.

Strutture: di fondazione, di elevazione e solai in cemento armato; tamponamenti in laterizi forati; tramezzi in segati di tufo.

Intonaci/finiture interne: intonaco civile per interni.

Pavimentazione: piastrelle in ceramica.

Impianto di riscaldamento/condizionamento: presente.

Infissi esterni: in legno.

Infissi interni: in legno.

Segni di dissesto e/o degrado: non rilevati.

Spazi e sistemazioni esterne: parcheggi e verde di lottizzazione.

Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione: buono.

Nella scheda che segue sono riportati i dati ed i parametri di riferimento utilizzati per la determinazione del valore di stima, precisando che il valore unitario applicato, pari a 750 €/mq, corrisponde alla media di quelli rilevati nel contesto di riferimento.

La determinazione della potenzialità reddituale si è effettuata invece raffrontando ed adeguando, in base a buon senso ed esperienza, la quotazione degli affitti rilevati nella zona.

Allegati:

- a. concessione edilizia
- b. autorizzazione di abitabilità
- c. planimetria
- d. visura catastale
- e. stralcio cartografia catastale in scala 1/2000
- f. stralcio piano regolatore generale in scala 1/2000



C.T.U.



VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO							
Superficie commerciale mq	120 + 25/2 = mq				Sc	mq	132,5
Prezzo medio unitario rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame							
					P	€/mq	750,00
Valore di mercato					$Sc \times P = Vm$	€uro	99.375,00
VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO							
Fitto mensile €	400,00	x mesi 12	Reddito Lordo Annuo	R.A.L.		€uro	4.800,00
Spese, tasse, ecc.	17%	x R.A.L.	a detrarre	S		€uro	816,00
			Reddito Netto	R.N.		€uro	3.984,00
Tasso medio della redditività immobiliare rilevato nella zona					T		3,50%
Valore di capitalizzazione					$R.N. \times T = Vc$	€uro	113.828,57
VALUTAZIONE FINALE							
Valore di stima quale media dei valori precedentemente individuati V =					$(Vm+Vc)/2$	€uro	106.601,79
Valore finale in c.f.						€uro	106.602



IMMOBILE 33 (LOTTO 23)

Quota di un quarto indivisa di un appartamento sito in Casteldaccia, via San Vincenzo n. 12, piano terra costituito da tre vani e servizi di mq 60 ca. di superficie commerciale

Individuato al N.C.E.U. al fg. 2, part.IIIa 575/3.

Pervenuto alla debitrice [REDACTED] per successione di [REDACTED] giusta denuncia di successione n. 47 del vol. 152 trascritta il giorno 11/09/1984 ai nn. 36201/29746.

In relazione al disposto dell'art. 40 della legge 28/02/1985 n. 47, va riferito che il fabbricato risulta iniziato anteriormente al primo settembre 1967 (progetto di demolizione e ricostruzione approvato dalla c.e.c. il 3/02/1965) e dalle verifiche condotte in sede di sopralluogo e tramite sommarie informazioni acquisite presso l'U.T.C., non risulta che l'unità immobiliare colpita dalla procedura sia stata successivamente interessata da interventi o modifiche per cui era necessario il rilascio di licenza o concessione edilizia né che sia stata presentata istanza di condono.

Per quanto attiene agli aspetti descrittivi generali, va riferito che l'immobile, il cui impianto originario risale probabilmente alla prima metà del '900, ricade in una zona a margine del centro antico, sviluppatasi urbanisticamente tra la fine dell'800 e i primi decenni del '900.

In atto l'appartamento è praticamente disabitato, viene utilizzato più che altro come deposito di oggetti e materiali vari anche se i pochi arredi presenti fanno pensare ad un uso saltuario anche di tipo abitativo.

Gli impianti idrico ed elettrico sono apparsi fuori norma e le condizioni complessive di conservazione e manutenzione risultano mediocri.

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura.

Strutture: di fondazione e di elevazione in muratura; solai in cemento armato; tamponamenti e tramezzi in segati di tufo.

Intonaci/finiture interne: intonaci a base di calce; rivestimenti bagni e cucine in ceramica.

Pavimentazione: piastrelle, marmette.

Impianto di riscaldamento/condizionamento: non presente.

Infissi esterni: ante e serrande in legno.

Infissi interni: porte in legno.

Segni di dissesto e/o degrado: presenza di infiltrazioni umidifere dalle coperture; distacco di parti dei solai dei balconi.

Spazi e sistemazioni esterne: non presenti.

Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione: mediocri.

Nella scheda che segue sono riportati i dati ed i parametri di riferimento utilizzati per la determinazione del valore di stima, precisando che il valore unitario applicato, pari a 500 €/mq, non è inferiore alla media di quelli rilevati nel contesto di riferimento per effetto del piccolo taglio dell'alloggio che ne consente una più facile e commerciabilità. La determinazione della potenzialità reddituale si è effettuata invece raffrontando ed adeguando, in base a buon senso ed esperienza, la quotazione degli affitti rilevati nella zona.

Si precisa infine che per tener conto della necessità di operare con una certa urgenza interventi manutentivi per rimediare agli inconvenienti riscontrati, si è ritenuto corretto applicare una percentuale di deprezzamento pari al 15% del valore determinato.

Tale coefficiente è da ritenere comprensivo forfettariamente anche di una aliquota che considera le maggiori difficoltà di vendita della quota indivisa.

Allegati:

- a. visura catastale
- b. stralcio cartografia catastale in scala 1/1000
- c. progetto fabbricato (acquisito in sede di sopralluogo)
- d. rilievo fotografico

C.T.U.



VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO						
Superficie commerciale piano terra				St	mq	60
Prezzo medio unitario rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame				P	€/mq	500,00
Valore di mercato				$Sc \times P =$	Vm	Euro 30.000,00
VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO						
Fitto mensile €	150,00	x mesi 12	Reddito Lordo Annuo	R.A.L.	€uro	1.800,00
Spese, tasse, ecc.	17%	x R.A.L.	a detrarre	S	€uro	306,00
			Reddito Netto	R.N.	€uro	1.494,00
Tasso medio della redditività immobiliare rilevato nella zona				T		3,50%
Valore di capitalizzazione				$R.N. \times T =$	Vc	Euro 42.685,71
VALUTAZIONE FINALE						
Valore di stima quale media dei valori precedentemente individuati V =				$(Vm+Vc)/2$	€uro	36.342,86
Deprezzamento			a detrarre	15%	€uro	5.451,43
Valore finale in c.t.					€uro	30.891
Valore della quota				$V \text{ finale}/4$	€uro	7.723



IMMOBILE 34 (LOTTO 24)

Quota di un quarto indivisa di un appezzamento di terreno sito in territorio di Casteldaccia, c.da Schittino, esteso mq 294, confinante con stradella interpodereale, part.lla 115 e part.lla 116.

Riportato nel N.C.T. alla partita 9553, fg. 5 part.lla 285 (r.d. Euro 11,08, r.a Euro 3,95).

Pervenuta detta quota d'immobile alla debitrice [REDACTED] per successione di [REDACTED] giusta denuncia n. 179 del vol. 155 trascritta il 5/01/1989 ai nn. 652/564.

In relazione al disposto dell'art. 18 della legge 28/02/1985 n. 47, come riportato nel nuovo certificato di destinazione urbanistica, il terreno ricade in zona "E" (verde agricolo) del vigente Piano Regolatore Generale approvato con D. Dir. A.R.T.A. 292/2003.

Detto terreno risulta ubicato appena all'esterno dell'abitato (circa 1 km a sud del centro del paese) ed è direttamente accessibile da viabilità comunale (strada vicinale Schittino - Suppietro) collegata alla vicina via Cavour.

Il lotto ha giacitura pianeggiante ed in atto non è occupato da fabbricati né da colture particolari.

Il contesto urbanistico è oggettivamente agricolo, anche se l'ubicazione lungo una direttrice di sviluppo urbano connessa alla oggettiva contiguità al centro abitato e la posizione pianeggiante dei terreni ha favorito una consistente urbanizzazione e la realizzazione di edilizia sia a carattere residenziale sia produttivo-artigianale.

Nella scheda che segue sono riportati i dati ed i parametri di riferimento utilizzati per la determinazione del valore di stima, precisando che il valore unitario applicato, pari a 25 €/mq, è superiore alla media di quelli rilevati nel contesto di riferimento (22,50 €/mq) in considerazione della limitata estensione, delle favorevoli condizioni generali e della potenziale suscettività edificatoria che, pur non ancora codificata nello strumento urbanistico vigente, costituisce una innegabile aspettativa.

La determinazione della potenzialità reddituale si è effettuata invece raffrontando ed adeguando, in base a buon senso ed esperienza, la quotazione degli affitti rilevati nella zona.

Al fine di tener conto altresì della maggiore difficoltà di vendita della quota indivisa, il prezzo di vendita è stato ottenuto applicando al valore di stima un coefficiente riduttivo del 20%.

Allegati:

C.T.U.



- a. visura catastale
- b. stralcio cartografia catastale in scala 1/2000
- c. stralcio piano regolatore generale in scala 1/2000
- d. rilievo fotografico

VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO						
Superficie commerciale				Sc	mq	294
Prezzo medio unitario rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame				P	€/mq	25,00
Valore di mercato				Sc x P = Vm	€uro	7.350,00
VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO						
Fitto mensile €	50,00	x mesi 12	Reddito Lordo Annuo	R.A.L.	€uro	600,00
Spese, tasse, ecc.	15%	x R.A.L.	a detrarre	S	€uro	90,00
			Reddito Netto	R.N.	€uro	510,00
Tasso medio della redditività immobiliare rilevato nella zona				T		3,50%
Valore di capitalizzazione				R.N. x T = Vc	€uro	14.571,43
VALUTAZIONE FINALE						
Valore di stima quale media dei valori precedentemente individuati V =				(Vm+Vc)/2	€uro	10.960,71
Coefficiente riduttivo per difficoltà di vendita della quota indivisa				20%	€uro	2.192,14
Valore finale in c.t.					€uro	8.768,57
Valore della quota				V finale/4	€uro	2.192



IMMOBILE 35 (LOTTO 25)

Quota di un quarto indivisa di un appezzamento di terreno sito in territorio di Casteldaccia, c.da Schittino, esteso mq 294, confinante con stradella interpoderalc, strada comunale Schittino-Suppietro e part.Illa 123.

Riportato nel N.C.T. alla partita 9553, fg. 5 part.Illa 286 (r.d. Euro 35,33, r.a Euro 12,58).

Pervenuta detta quota d'immobile alla debitrice [REDACTED] per successione di [REDACTED] giusta denuncia n. 179 del vol. 155 trascritta il 5/01/1989 ai nn. 652/564.

In relazione al disposto dell'art. 18 della legge 28/02/1985 n. 47, come riportato nel nuovo certificato di destinazione urbanistica, il terreno ricade in zona "E" (verde agricolo) del vigente Piano Regolatore Generale approvato con D. Dir. A.R.T.A. n. 292/2003.

Detto terreno risulta ubicato appena all'esterno dell'abitato (circa 1 km a sud del centro del paese) ed è direttamente accessibile da una viabilità secondaria carrabile che si innesta a circa 200 m alla viabilità comunale (strada vieinale Schittino - Suppietro) collegata alla vicina via Cavour.

Il lotto ha giacitura pianeggiante ed in atto non è occupato da fabbricati né da colture particolari.

Il contesto urbanistico è oggettivamente agricolo, anche se l'ubicazione lungo una direttrice di sviluppo urbano connessa alla oggettiva contiguità al centro abitato e la posizione pianeggiante dei terreni ha favorito una consistente urbanizzazione e la realizzazione di edilizia sia a carattere residenziale sia produttivo-artigianale.

Nella scheda che segue sono riportati i dati ed i parametri di riferimento utilizzati per la determinazione del valore di stima, precisando che il valore unitario applicato, pari a 25 €/mq, è superiore alla media di quelli rilevati nel contesto di riferimento (22,50 €/mq) in considerazione della limitata estensione, delle favorevoli condizioni generali e della potenziale suscettività edificatoria che, pur non ancora codificata nello strumento urbanistico vigente, costituisce una innegabile aspettativa.

La determinazione della potenzialità reddituale si è effettuata invece raffrontando ed adeguando, in base a buon senso ed esperienza, la quotazione degli affitti rilevati nella zona.

Al fine di tener conto altresì della maggiore difficoltà di vendita della quota indivisa, il prezzo di vendita è stato ottenuto applicando al valore di stima un coefficiente riduttivo del 20%.

Allegati:

- a. visura catastale
- b. stralcio cartografia catastale in scala 1/2000
- c. stralcio piano regolatore generale in scala 1/2000
- d. rilievo fotografico

VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO						
Superficie commerciale				Sc	mq	937
Prezzo medio unitario rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame				P	€/mq	25,00
Valore di mercato				$Sc \times P = Vm$	Euro	23.425,00
VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO						
Fitto mensile €	100,00	x mesi 12	Reddito Lordo Annuo	R.A.L.	Euro	1.200,00
Spese, tasse, ecc.	15%	x R.A.L.	a detrarre	S	Euro	180,00
			Reddito Netto	R.N.	Euro	1.020,00
Tasso medio della redditività immobiliare rilevato nella zona				T		3,50%
Valore di capitalizzazione				$R.N. \times T = Vc$	Euro	29.142,86
VALUTAZIONE FINALE						
Valore di stima quale media dei valori precedentemente individuati $V =$				$(Vm+Vc)/2$	Euro	26.283,93
Coefficiente riduttivo per difficoltà di vendita della quota indivisa				20%	Euro	5.256,79
Valore finale in c.t.					Euro	26.284
Valore della quota				$V \text{ finale}/4$	Euro	5.257

IMMOBILE 36 (LOTTO 26)

Quota di un quarto indivisa di un appartamento sito in Casteldaccia, via San Vincenzo n. 12, piano primo costituito da due vani e servizio di mq 50 ca. di superficie commerciale.

Individuato al N.C.E.U. al fg. 2, part.lla 575.

Pervenuto alla debitrice [REDACTED] per successione di [REDACTED] giusta denuncia n. 179 del vol. 155 trascritta il giorno 5/01/1989 ai nn. 652/564.

In relazione al disposto dell'art. 40 della legge 28/02/1985 n. 47, va riferito che il fabbricato risulta iniziato anteriormente al primo settembre 1967 (progetto di demolizione e ricostruzione approvato dalla e.e.c. il 3/02/1965) e dalle verifiche condotte in sede di sopralluogo e tramite sommarie informazioni acquisite presso l'U.T.C., non risulta che l'unità immobiliare colpita dalla procedura sia stata successivamente interessata da interventi o modifiche per cui era necessario il rilascio di licenza o concessione edilizia né che sia stata presentata istanza di condono.

Per quanto attiene agli aspetti descrittivi generali, va riferito che l'immobile, il cui impianto originario risale probabilmente alla prima metà del '900, ricade in una zona a margine del centro antico, sviluppatasi urbanisticamente tra la fine dell'800 e i primi decenni del '900.

In atto l'appartamento è praticamente disabitato, viene utilizzato più che altro come deposito di oggetti e materiali vari anche se i pochi arredi presenti fanno pensare ad un uso saltuario anche di tipo abitativo.

Gli impianti idrico ed elettrico sono apparsi fuori norma e le condizioni complessive di conservazione e manutenzione risultano mediocri.

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura.

Strutture: di fondazione e di elevazione in muratura; solai in cemento armato; tamponamenti e tramezzi in segati di tufo.

Intonaci/finiture interne: intonaci a base di calce; rivestimenti bagni e cucine in ceramica.

Pavimentazione: piastrelle, marmette.

Impianto di riscaldamento/condizionamento: non presente.

Infissi esterni: ante e serrande in legno.

Infissi interni: porte in legno.

Segni di dissesto e/o degrado: presenza di infiltrazioni umidifere dalle coperture; distacco di parti dei solai dei balconi.

Spazi e sistemazioni esterne: non presenti.

Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione: mediocri.

Nella scheda che segue sono riportati i dati ed i parametri di riferimento utilizzati per la determinazione del valore di stima, precisando che il valore unitario applicato, pari a 500 €/mq, non è inferiore alla media di quelli rilevati nel contesto di riferimento per effetto del piccolo taglio dell'alloggio che ne consente una più facile commerciabilità.

La determinazione della potenzialità reddituale si è effettuata invece raffrontando ed adeguando, in base a buon senso ed esperienza, la quotazione degli affitti rilevati nella zona.

Si precisa infine che per tener conto della necessità di operare con una certa urgenza interventi manutentivi per rimediare agli inconvenienti riscontrati, si è ritenuto corretto applicare una percentuale di deprezzamento pari al 15% del valore determinato.

Tale coefficiente è da ritenere comprensivo forfettariamente anche di una aliquota che considera le maggiori difficoltà di vendita della quota indivisa.

Allegati:

- a. visura catastale
- b. stralcio cartografia catastale in scala 1/1000
- c. progetto fabbricato (acquisito in sede di sopralluogo)
- d. rilievo fotografico

VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO							
Superficie commerciale piano terra					Sc	mq	50
Prezzo medio unitario rilevato nella zona per immobili con caratteristiche simili a quello in esame					P	€/mq	500,00
Valore di mercato					$Sc \times P = Vm$	Euro	25.000,00
VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO							
Fitto mensile €	150,00	x mesi 12	Reddito Lordo Annuo		R.A.L.	Euro	1.800,00
Spese, tasse, ecc.	17%	x R.A.L.	a detrarre		S	Euro	306,00
			Reddito Netto		R.N.	Euro	1.494,00
Tasso medio della redditività immobiliare rilevato nella zona					T		3,50%
Valore di capitalizzazione					$R.N. \times T = Vc$	Euro	42.685,71
VALUTAZIONE FINALE							
Valore di stima quale media dei valori precedentemente individuati V =					$(Vm+Vc)/2$	Euro	33.842,86
Deprezzamento			a detrarre		15%	Euro	5.076,43
Valore finale in c.t.						Euro	28.766
Valore della quota					$V \text{ finale}/4$	Euro	7.192

**RIEPILOGO PER LA VENDITA CON DESCRIZIONE, IDENTIFICAZIONE
ED ATTRIBUZIONE DEL VALORE AI LOTTI INDIVIDUATI**

LOTTO 1

Appezamento di terreno sito in territorio di Casteldaccia, c.da Schettino-Barrile, esteso mq 5059.

Riportato nel N.C.T. al fg. 5, part.lla 668 e 669.

Pervenuto al debitore [REDACTED] con atto notaio U. Berizia dell'8/04/1989 da potere di [REDACTED]

In relazione al disposto dell'art. 18 della legge n. 47/85, il terreno ricade in base al vigente Piano Regolatore Generale in zona "E" (verde agricolo).

Sul lotto, incolto, insiste un impianto di depurazione in disuso.

Valore attribuito € 105.942.

LOTTO 2

Quota pari alla metà indivisa di un appezzamento di terreno incolto sito in territorio di Casteldaccia, c.da Suppietro, esteso mq 5870.

Riportato nel N.C.T. al fg. 3, part.lla 314, 386, 406, 407, 481, 831, 832, 833 e 315/b.

Pervenuto ai debitori [REDACTED] con atto notaio G. Tripoli del 30/04/1984 da potere di [REDACTED]

In relazione al disposto dell'art. 18 della legge n. 47/85, il terreno ricade in base al vigente Piano Regolatore Generale parte in zona "E" (verde agricolo) e parte in zona definita "[REDACTED]" e fascia di rispetto dei medesimi in cui non è consentita l'edificazione.

Valore attribuito alla quota € 32.181.

LOTTO 3

Appezamento di terreno parzialmente coltivato, sito in territorio di Ventimiglia di Sicilia, c.da "Traversa", esteso complessivi mq 17.406, su cui insiste il rudere di un fabbricato industriale (per la lavorazione del pesce), oltre ad un piccolo fabbricato rurale di un solo vano (mq 25 ca.).

Individuato al N.C.T. al fg. 1 part.lla 7, 8, 674, 675, 814 (f.r.) e 815 mentre il fabbricato risulta denunciato al N.C.E.U. al fg. 1, part.lla 827.

Confinante con proprietà [redacted] ed eredi di [redacted] stradale Bagheria-Ventimiglia di Sicilia (o relativi aventi causa).

Pervenuto alla debitrice [redacted] con atto di divisione notaio E. Maccarrone del 23/09/1988 (rep. 11247) e precedentemente per averlo ereditato da [redacted] defunto il [redacted] giusta denuncia di successione n. 283 vol. 155, trascritta il 13/02/1989.

Il fabbricato ha origini anteriori al primo settembre 1967 e successivamente ha subito modificazioni per le quali è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria (l.r. n. 70/81) n. 13/83 del 28/05/1982.

Valore attribuito € 266.545.

LOTTO 4

Fabbricato sito in Casteldaccia, via Cusinano n. 51 (già 45), composto da piano terra costituito da unico vano di mq 32 ca. e piano primo costituito da un vano e w.c.

Individuato al N.C.E.U. al fg. 2, part.lla 45.

Pervenuto alla debitrice [redacted] con atto di divisione notaio E. Maccarrone del 23/09/1988 (rep. 11247) e precedentemente per averlo ereditato da [redacted] defunto il [redacted] giusta denuncia di successione n. 283 vol. 155, trascritta il 13/02/1989.

In relazione al disposto dell'art. 40 della legge n. 47/85, il fabbricato ha origini anteriori al primo settembre 1967.

Valore attribuito € 13.514.

LOTTO 5

Fabbricato sito in Casteldaccia, c.da Piano, via Bartolo Virruso n. 18, composto da piano terra, piano primo e mansarda destinati a civile abitazione, oltre piano cantinato destinato a magazzino di pertinenza.

Individuato al N.C.E.U. al fg. 1, part.lla 1796/3-4-5.

Insiste su terreno esteso catastalmente mq 548, confinante con la suddetta via, con ex lotti n. 2 e 7 e con proprietà di [redacted] (o relativi aventi causa) e riportato nel N.C.T. al fg. 1, part.lla 1796 e 1784.

Pervenuto ai debitori [redacted] con atto notaio O. Morello del 3/02/1987 (rep. 25895) da potere di [redacted]

C.T.U.

Il fabbricato risulta realizzato in forza di concessione edilizia n. I del 16/01/1988 ed è munito di certificato di usabilità (agibilità) rilasciato in data 20/12/1988 limitatamente allo scantinato e al piano terreno.

Valore attribuito € 152.788.

LOTTO 6

Appezamento di terreno (già coltivato a frutteto) sito in territorio di Casteldaccia, c.da Bologna, esteso mq 2360, confinante con proprietà [REDACTED] e stradella (o relativi aventi causa).

Riportato nel N.C.T. al fg. 8, part.lla 369.

Pervenuto alla debitrice [REDACTED] con atto di divisione notaio E. Maccarrone del 23/09/1988 (rep. 11247) e precedentemente per averlo ereditato da [REDACTED] giusta denuncia di successione n. 283 vol. 155, trascritta il 13/02/1989.

In relazione al disposto dell'art. 18 della legge n. 47/85, il terreno ricade in zona "E" (verde agricolo) del vigente Piano Regolatore Generale.

Valore attribuito € 48.650.

LOTTO 7

Appezamento di terreno (parte uliveto) sito in territorio di Casteldaccia, c.da Fiorilli, esteso mq 1585, confinante con proprietà [REDACTED] aventi causa di [REDACTED] (o relativi aventi causa).

Riportato nel N.C.T. al fg. 9, part.lla 142 e 399 (oggi 973).

Pervenuto alla debitrice [REDACTED] con atto di divisione notaio E. Maccarrone del 23/09/1988 (rep. 11247) e precedentemente per averlo ereditato da [REDACTED] giusta denuncia di successione n. 283 vol. 155, trascritta il 13/02/1989.

In relazione al disposto dell'art. 18 della legge n. 47/85, il terreno ricade in zona "E" (verde agricolo) del vigente Piano Regolatore Generale.

Valore attribuito € 33.515.

LOTTO 8

Appezamento di terreno incolto sito in territorio di Casteldaccia, c.da Neurra-Tramontana, esteso mq 1608, confinante con proprietà [REDACTED] (o relativi aventi causa).

Riportato nel N.C.T. al fg. 19, part.lla 333 e 336.

Pervenuto alla debitrice [REDACTED] per 2/3 con atto di donazione notaio E.

Maccarrone del 23/09/1988 (rep. 11244) dalla madre [REDACTED] e per 1/3 con atto di permuta dello stesso notaio in pari data (rep. 11246) dal fratello [REDACTED]

In relazione al disposto dell'art. 18 della legge n. 47/85, il terreno ricade in base al vigente Piano Regolatore Generale parte in zona "E" (verde agricolo), parte in area di frana individuata dalla relazione geologica allegata al medesimo ed in parte in zona definita "Alvei Torrentizi" e fascia di rispetto dei medesimi in cui non è consentita l'edificazione.

Valore attribuito € 12.520.

LOTTO 9

Appezamento di terreno incolto sito in territorio di Casteldaccia, c.da Neurra-Tramontana, esteso mq 2773, confinante con proprietà [REDACTED] [REDACTED] (o relativi aventi causa).

Riportato nel N.C.T. al fg. 19, part.lla 322 e 328.

Pervenuto alla debitrice [REDACTED] per 2/3 con atto di donazione notaio E. Maccarrone del 23/09/1988 (rep. 11244) dalla madre [REDACTED] e per 1/3 con atto di permuta dello stesso notaio in pari data (rep. 11246) dal fratello [REDACTED]

In relazione al disposto dell'art. 18 della legge n. 47/85, il terreno ricade in base al vigente Piano Regolatore Generale approvato con D. Dir. A.R.T.A. n. 292/2003, parte in zona "E" (verde agricolo), parte in area di frana individuata dalla relazione geologica allegata al medesimo ed in parte in zona definita "Alvei Torrentizi" e fascia di rispetto dei medesimi in cui non è consentita l'edificazione.

Valore attribuito € 15.433.

LOTTO 10

Appezamento di terreno sito in territorio di Casteldaccia, c.da Corvo-Grotta, esteso mq 2802, confinante con aventi causa di [REDACTED] [REDACTED] stradella interpodereale (o relativi aventi causa).

Riportato nel N.C.T. al fg. 16, part.lla 231.

Pervenuto alla debitrice [REDACTED] con atto di donazione notaio R. Caruso del 18/05/1979 (rep. 1938) dal padre [REDACTED]

C.T.U.

In relazione al disposto dell'art. 18 della legge n. 47/85, il terreno ricade in zona "E" (verde agricolo) del vigente Piano Regolatore Generale approvato con D. Dir. A.R.T.A. n. 292/2003 e, in parte, in area di frana individuata dalla relazione geologica allegata al medesimo.

Valore attribuito € 26.760.



LOTTO 11

Appartamento facente parte del fabbricato sito in Casteldaccia, via Stazione n. 56 (già n. 44), piano terra, composto da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina, tre camere, ripostiglio e due bagni per complessivi ca. 210 mq coperti oltre mq 20 ea. di balconi e terrazzi.

Individuato al N.C.E.U. al fg. 1 part.lla 2342/3.

Confina con area libera del lotto, con appartamento sovrastante e con corpo scala.

Pervenuta detta unità immobiliare ai debitori [REDACTED] per successione di [REDACTED], denuncia n. 453, vol. 161, trascritta il 5/07/1996 e denuncia 12, vol. 150, trascritta il 26/08/1982 ai nn. 31914/26502.

Il fabbricato è stato realizzato in forza di progetto approvato in data 1/03/1966, e in data 20/03/1973 è stato rilasciato il certificato di abitabilità ed agibilità.

Valore attribuito € 110.623.

LOTTO 12

Magazzino facente parte del fabbricato sito in Casteldaccia, via Stazione n. 56 (già n. 44), piano seminterrato, composto da unico vano pilastrato (sup. mq 170 ea., h 4,50 m), in atto utilizzato come magazzino e garage con annesso w.e.

Individuato al N.C.E.U. al fg. 1 part.lla 2342/5.

Confina con area libera del lotto, con appartamento sovrastante e con corpo scala.

Pervenuta detta unità immobiliare ai debitori [REDACTED] per successione di [REDACTED], denuncia n. 453, vol. 161, trascritta il 5/07/1996 e denuncia 12, vol. 150, trascritta il 26/08/1982 ai nn. 31914/26502.

Il fabbricato è stato realizzato in forza di progetto approvato in data 1/03/1966 e in data 20/03/1973 è stato rilasciato il certificato di abitabilità ed agibilità.

Valore attribuito € 62.614.



C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 13

Locale facente parte del fabbricato sito in Casteldaccia, via Stazione n. 56 (già n. 44), piano secondo, composto da piccolo vano (ca. mq 25) destinato a lavanderia ed accessibile da scala interna.

Individuato al N.C.E.U. al fg. 1 part.lla 2342/8.

Confina con area libera del lotto, con appartamento sottostante e con corpo scala.

Pervenuta detta unità immobiliare ai debitori [REDACTED] per successione di [REDACTED], denuncia n. 453, vol. 161, trascritta il 5/07/1996 e denuncia 12, vol. 150, trascritta il 26/08/1982 ai nn. 31914/26502.

Il fabbricato è stato realizzato in forza di progetto approvato in data 1/03/1966 e in data 20/03/1973 è stato rilasciato il certificato di abitabilità ed agibilità.

Valore attribuito € 16.354.

LOTTO 14

Appartamento facente parte del fabbricato sito in Casteldaccia, via Lungarini n. 134 (oggi 160), piano primo, composto da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina, quattro camere, ripostiglio e tre bagni per complessivi ca. 250 mq coperti oltre mq 50 ca. di balconi e terrazzi.

Individuato al N.C.E.U. al fg. 1, part.lla 2185/3.

Confina con proprietà [REDACTED] con proprietà di [REDACTED] e con proprietà [REDACTED]

Costituisce pertinenza dell'appartamento il terreno esteso are 3,75 identificato al N.C.T. al fg. 1, part.lla 2183 (gravata da servitù di passaggio a favore della part.lla 198) nonché il cortile che dai garages porta al primo piano e la scala che serve detto appartamento di primo piano (fg. 1, part.lle 2185/1 e 2185/4).

Pervenuta l'unità immobiliare in questione al debitore [REDACTED] per aver realizzato l'intero fabbricato, unitamente a [REDACTED] quest'ultimo originariamente proprietario di 1/3, su terreno ricevuto in donazione da [REDACTED] con atto del giorno 8/08/1969 in Notaio Bruno trascritto il 14/08/1969 ai nn. 28773/22431.

Inoltre, con atto di vendita e divisione in Notaio O. Morello trascritto il 30/06/1989 ai nn. 26597/19944 [REDACTED] ha adottato la part.lla 2185/3 e relative pertinenze.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U.

Il fabbricato è stato realizzato in forza di progetto approvato in data 28/03/1966 e 16/02/1971, mentre in data 8/04/1973 è stato rilasciato il certificato di abitabilità ed agibilità.

Valore attribuito € 154.371.

LOTTO 15

Magazzino facente parte del fabbricato sito in Casteldaccia, via Lungarini n. 134 (oggi 160), piano seminterrato, composto da unico vano (sup. mq 50 ca., h 3,50 m), in atto destinato a garage con annesso w.c.

Individuato al N.C.E.U. al fg. 1, part.lla 2185/6.

Confina con proprietà [REDACTED] e con via Lungarini (o relativi aventi causa).

Pervenuta detta unità immobiliare al debitore [REDACTED] per aver realizzato l'intero fabbricato, unitamente a [REDACTED] quest'ultimo proprietario di 1/3, su terreno ricevuto in donazione da [REDACTED] con atto del giorno 8/08/1969 in Notaio Bruno trascritto il 14/08/1969 ai nn. 28773/22431.

Inoltre, con atto di vendita e divisione in Notaio O. Morello trascritto il 30/06/1989 ai nn. 26597/19944 [REDACTED] ha adottato la part.lla 2185/6.

Il fabbricato è stato realizzato in forza di progetto approvato in data 28/03/1966 e 16/02/1971, mentre in data 8/04/1973 è stato rilasciato il certificato di abitabilità ed agibilità.

Valore attribuito € 24.229.

LOTTO 16

Appartamento facente parte del fabbricato sito in Casteldaccia, via Lungarini n. 134 (oggi 160), piano terra, composto da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina, cinque camere, ripostiglio e tre bagni per complessivi ca. 220 mq e aperti oltre mq 20 ca. di balconi e terrazzi.

Individuato al N.C.E.U. al fg. 1, part.lla 2185/2.

Confina con via Lungarini, con prolungamento di via Lungarini e con proprietà [REDACTED]

Costituisce pertinenza dell'appartamento il terreno esteso are 3,90 individuato al N.C.T. al fg. 1, part.lle 198 e 2184 oltre al diritto di passaggio attraverso la part.lla 2183.

C.T.U.

In base alla relazione notarile in atti, detta unità immobiliare risulta pervenuta al debitore [REDACTED] per aver realizzato l'intero fabbricato, unitamente a [REDACTED] quest'ultimo proprietario di 1/3, su terreno ricevuto in donazione da [REDACTED] con atto del giorno 8/08/1969 in Notaio Bruno trascritto il 14/08/1969 ai nn. 28773/22431.

Il fabbricato è stato realizzato in forza di progetto approvato in data 28/03/1966 e 16/02/1971, mentre in data 8/04/1973 è stato rilasciato il certificato di abitabilità ed agibilità.

Valore attribuito € 174.986.

N.B.: si richiama la parte descrittiva della relazione di stima per discrasie sulla titolarità del bene.

LOTTO 17

Magazzino facente parte del fabbricato sito in Casteldaccia, via Lungarini n. 134 (oggi 160), piano seminterrato, composto da unico vano (sup. mq 70 ca., h 2,24 m), in atto destinato a garage con annesso w.c.

Individuato al N.C.E.U. al fg. 1, part.lla 2185/5.

Confina con [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con terrapieno sulla via Lungarini.

In base alla relazione notarile in atti, detta unità immobiliare risulta pervenuta al debitore [REDACTED] per aver realizzato l'intero fabbricato, unitamente a [REDACTED] quest'ultimo proprietario di 1/3, su terreno ricevuto in donazione da [REDACTED] con atto del giorno 8/08/1969 in Notaio Bruno trascritto il 14/08/1969 ai nn. 28773/22431.

Il fabbricato è stato realizzato in forza di progetto approvato in data 28/03/1966 e 16/02/1971, mentre in data 8/04/1973 è stato rilasciato il certificato di abitabilità ed agibilità.

Valore attribuito € 28.229.

N.B.: si richiama la parte descrittiva della relazione di stima per discrasie sulla titolarità del bene.

LOTTO 18

Appartamento facente parte del fabbricato sito in Casteldaccia, via Re di Puglia n. 36-38-40, piano primo, interno sx, composto da soggiorno, tre camere da letto, cucina, bagno, wc e ripostiglio per complessivi ca. 120 mq coperti oltre mq 15 ea. di balconi.

C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscritto al N.C.E.U. al fg. 1, p.lla 2179/7.

Confina con corpo scala, appartamento complanare e spazi esterni condominiali.

Pervenuta detta unità immobiliare alla debitrice [REDACTED] s.r.l.

per averlo realizzato su terreno acquistato con atto Notaio Tripoli trascritto il 3/05/1989 ai nn. 17834/13528 da potere della società [REDACTED]

[REDACTED], riportato nel N.C.T. al fg. 1, part.lla 2179, esteso mq 1010.

Il fabbricato risulta realizzato in forza di concessione edilizia n. 12 del 20/07/1989 e autorizzazione n. 6 del 20/02/1992 mentre in data 27/03/1993 è stato rilasciato il certificato di abitabilità ed agibilità.

Valore attribuito € 104.727.

N.B.: si richiama la parte descrittiva della relazione di stima per diserasic sulla titolarità del bene.

LOTTO 19

Appartamento facente parte del fabbricato sito in Casteldaccia, via Re di Puglia n. 36-38-40, piano primo, interno dx, composto da soggiorno, tre camere da letto, cucina, bagno, lavanderia-wc e ripostiglio per complessivi ca. 120 mq coperti oltre mq 25 ca. di balconi.

Iscritto al N.C.E.U. al fg. 1, p.lla 2179/8.

Confina con corpo scala, appartamento complanare e spazi esterni condominiali.

Pervenuta detta unità immobiliare alla debitrice [REDACTED] s.r.l.

per averlo realizzato su terreno acquistato con atto Notaio Tripoli trascritto il 3/05/1989 ai nn. 17834/13528 da potere della società [REDACTED]

[REDACTED], riportato nel N.C.T. al fg. 1, part.lla 2179, esteso mq 1010.

Il fabbricato risulta realizzato in forza di concessione edilizia n. 12 del 20/07/1989 e autorizzazione n. 6 del 20/02/1992 mentre in data 27/03/1993 è stato rilasciato il certificato di abitabilità ed agibilità.

Valore attribuito € 106.602.

N.B.: si richiama la parte descrittiva della relazione di stima per discrasie sulla titolarità del bene.

LOTTO 20

Appartamento facente parte del fabbricato sito in Casteldaccia, via Re di Puglia n. 36-38-40, piano secondo, interno dx, composto da soggiorno, tre camere da letto, cucina, bagno, wc e ripostiglio per complessivi ca. 120 mq coperti oltre mq 25 ca. di balconi.

C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Individuato al N.C.E.U. al fg. 1 part.lla 2179/10.

Confina con corpo scala, appartamento complanare e spazi esterni condominiali.

Pervenuta detta unità immobiliare alla debitrice [REDACTED] s.r.l.

per averlo realizzato su terreno acquistato con atto Notaio Tripoli trascritto il 3/05/1989 ai nn. 17834/13528 da potere della società [REDACTED]

[REDACTED], riportato nel N.C.T. al fg. 1, part.lla 2179, esteso mq 1010.

Il fabbricato risulta realizzato in forza di concessione edilizia n. 12 del 20/07/1989 e autorizzazione n. 6 del 20/02/1992 mentre in data 27/03/1993 è stato rilasciato il certificato di abitabilità ed agibilità.

Valore attribuito € 106.602.

N.B.: si richiama la parte descrittiva della relazione di stima per discrasie sulla titolarità del bene.

LOTTO 21

Appartamento facente parte del fabbricato sito in Casteldaccia, via Re di Puglia n. 36-38-40, piano quarto, interno sx, composto da soggiorno-salone, due camere da letto, cucina, bagno, e wc per complessivi ca. 120 mq coperti oltre mq 15 ca. di balconi.

Individuato al N.C.E.U. al fg. 1 part.lla 2179/13.

Confina con corpo scala, appartamento complanare e spazi esterni condominiali.

Pervenuta detta unità immobiliare alla debitrice [REDACTED] s.r.l.

per averlo realizzato su terreno acquistato con atto Notaio Tripoli trascritto il 3/05/1989 ai nn. 17834/13528 da potere della società [REDACTED]

[REDACTED], riportato nel N.C.T. al fg. 1, part.lla 2179, esteso mq 1010.

Il fabbricato risulta realizzato in forza di concessione edilizia n. 12 del 20/07/1989 e autorizzazione n. 6 del 20/02/1992 mentre in data 27/03/1993 è stato rilasciato il certificato di abitabilità ed agibilità.

Valore attribuito € 104.727.

N.B.: si richiama la parte descrittiva della relazione di stima per discrasie sulla titolarità del bene.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 22

Appartamento facente parte del fabbricato sito in Casteldaccia, via Re di Puglia n. 36-38-40, piano quarto, interno dx, composto da soggiorno-salone, due camere da letto, cucina, bagno, e wc per complessivi ca. 120 mq coperti oltre mq 25 ca. di balconi.

Individuato al N.C.E.U. al fg. 1 part.lla 2179/14.

Confina con corpo scala, appartamento complanare e spazi esterni condominiali.

Pervenuta detta unità immobiliare alla debitrice [REDACTED] s.r.l. per averlo realizzato su terreno acquistato con atto Notaio Tripoli trascritto il 3/05/1989 ai nn. 17834/13528 da potere della società [REDACTED], [REDACTED], riportato nel N.C.T. al fg. 1, part.lla 2179, esteso mq 1010.

Il fabbricato risulta realizzato in forza di concessione edilizia n. 12 del 20/07/1989 e autorizzazione n. 6 del 20/02/1992 mentre in data 27/03/1993 è stato rilasciato il certificato di abitabilità ed agibilità.

Valore attribuito € 106.602.

N.B.: si richiama la parte descrittiva della relazione di stima per discrasie sulla titolarità del bene.

LOTTO 23

Quota di un quarto indivisa di un appartamento sito in Casteldaccia, via San Vincenzo n. 12, piano terra costituito da tre vani e servizi di mq 60 ca. di superficie commerciale

Individuato al N.C.E.U. al fg. 2, part.lla 575/3.

Pervenuto alla debitrice [REDACTED] per successione di [REDACTED] giusta denuncia di successione n. 47 del vol. 152 trascritta il giorno 11/09/1984 ai nn. 36201/29746.

In relazione al disposto dell'art. 40 della legge 28/02/1985 n. 47, il fabbricato risulta iniziato anteriormente al primo settembre 1967 (progetto di demolizione e ricostruzione approvato dalla c.e.c. il 3/02/1965).

Valore attribuito alla quota € 7.723.

LOTTO 24

Quota di un quarto indivisa di un appezzamento di terreno incolto sito in territorio di Casteldaccia, c.da Schittino, esteso mq 294, confinante con stradella interpodereale, part.lla 115 e part.lla 116.

Riportato nel N.C.T. alla partita 9553, fg. 5 part.lla 285.

Pervenuta detta quota d'immobile alla debitrice [REDACTED] per successione di [REDACTED] giusta denuncia n. 179 del vol. 155 trascritta il 5/01/1989 ai nn. 652/564.

In relazione al disposto dell'art. 18 della legge n. 47/85, il terreno ricade in zona "E" (verde agricolo) del vigente Piano Regolatore Generale.

C.T.U.



Valore attribuito alla quota € 2.192.

LOTTO 25

Quota di un quarto indivisa di un appezzamento di terreno ineolto sito in territorio di Casteldaccia, c.da Schittino esteso mq 294, confinante con stradella interpoderale, strada comunale Schittino-Suppietro e part.lla 123.

Riportato nel N.C.T. alla partita 9553, fg. 5 part.lla 286.

Pervenuta detta quota d'immobile alla debitrice [REDACTED] per successione di [REDACTED] a giusta denuncia n. 179 del vol. 155 trascritta il 5/01/1989 ai nn. 652/564.

In relazione al disposto dell'art. 18 della legge n. 47/85, il terreno ricade in zona "E" (verde agricolo) del vigente Piano Regolatore Generale.

Valore attribuito alla quota € 5.257.

LOTTO 26

Quota di un quarto indivisa di un appartamento sito in Casteldaccia, via San Vincenzo n. 12, piano primo costituito da due vani e servizio di mq 50 ca. di superficie commerciale

Individuato al N.C.E.U. al fg. 2, part.lla 575.

Pervenuto alla debitrice [REDACTED] per successione di [REDACTED] giusta denuncia n. 179 del vol. 155 trascritta il giorno 5/01/1989 ai nn. 652/564.

In relazione al disposto dell'art. 40 della legge n. 47/85, il fabbricato risulta iniziato anteriormente al primo settembre 1967 (progetto di demolizione e ricostruzione approvato dalla c.e.c. il 3/02/1965).

Valore attribuito alla quota € 7.192.

* * * * *

La presente, completa di n. 14 allegati relativi alla parte generale nonché di quelli elencati nei paragrafi riguardanti i singoli lotti di vendita, viene depositata in un originale ed una copia in forma cartacea corredate entrambe di supporto informatico (Cd ROM).

Palermo, il 30 settembre 2003.



IL C.T.U.

Arch. Massimo G. Aleo