

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL. MA DOTT.SSA ANGELA TARDIO



Palermo, li 18 APR. 1995

Depositato in Cancelleria
oggi 19 APR. 1995

Il Cancelliere

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DAL
BANCO DI SICILIA CONTRO

(CAUSA N. 729-89)

Il Consulente Tecnico
(Ing. Antonella De Francesco)

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO SEZIONE ESECUZIONI

IMMOBILIARI

Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Dott. ssa Angela Tardio

1. Premesse

Con ordinanza di V.S. emessa in data 21.10.1994 io sottoscritta Ing. Antonella De Francesco, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Palermo al n°4512, con studio a Palermo in Viale F.sco Scaduto 2/D, venivo nominata Consulente Tecnico d'Ufficio con riferimento al procedimento (n° 729/89) di Esecuzione Immobiliare promosso dal Banco di Sicilia contro i Sigg. [REDACTED] e invitata a comparire all'udienza del 15.12.1994 per prendere cognizione del mandato affidatomi.

In pari data prestavo giuramento per l'incarico di accertare il valore degli immobili oggetto di espropriazione e fissavo, altresì, la data di inizio delle operazioni peritali, nel giorno 14.01.1995 alle ore 15.30 presso il mio studio.

2. Oggetto dell'incarico e riferimenti catastali

Sono oggetto della presente valutazione i seguenti beni immobili:

- Appartamento sito a Baida - Complesso Residenziale "Al Baida", Via Torre Delle Palme 10/c, piano primo, iscritto al N.C.E.U. di Palermo Foglio 47, P.Illa 4089 sub 16/17/18/19/20, categoria A/2;

- Appartamento sito a Palermo, via Paolo Amato 17, piano rialzato, iscritto al N.C.E.U. di Palermo Foglio 51, P.Illa 614 sub 2 categoria A/4;

confini: ad Est con via Paolo Amato, a Sud con via Villa Caputo ed a Nord con vano scala.



1995

- Terreno sito a Belmonte Mezzagno iscritto al N.C.T. di Belmonte Foglio I, P.ta 11300, P.lle 90 e 435, rispettivamente di are 13.81 e 6.35 entrambi di qualità Sommaccheto.

3. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni di sopralluogo, cominciarono il giorno 18/03/1995, proseguirono nei giorni 25.03.1995, 12.04.1995 e si conclusero in pari data.

Nel corso della prima visita, effettuata presso l'immobile di via Torre delle Palme 10/C procedevo all'ispezione generale dei luoghi per accertare la consistenza dell'appartamento, il suo stato di conservazione e manutenzione con l'ausilio di opportuni rilievi grafici e fotografici.

In data 25.03.1995, ritornavo in via Torre Delle Palme, per completare il rilievo dell'immobile e poi procedevo all'ispezione dell'appartamento di via Paolo Amato, 17.

In data 12.04.1995 mi recavo presso i terreni siti a Belmonte Mezzagno, come meglio specificato nel verbale di visita redatto in pari data.

Successivamente ho effettuato le visure catastali, verificando la rispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi riportato negli elaborati grafici a scala 1:100 da me stessa redatti.

Inoltre sono state condotte tutte le indagini necessarie ad acquisire i dati tecnici ed economici afferenti agli immobili da valutare.

4. Descrizione dell'immobile di via Torre delle Palme 10/c

L'immobile da stimare consiste in un appartamento in villa costituito da due unità immobiliari autonome, distinte al N.C.E.U. di Palermo ai Sub 16-17 e 18-19-20, facienti parte di un più ampio complesso immobiliare sito a

Baida in via Torre delle Palme con ingresso al n° civico 10/c (si veda la foto n° 1).

Si tratta di un residence di recente costruzione, dalle forme architettoniche piuttosto articolate, che ospita appartamenti di tipo residenziale su vari livelli, alcuni dei quali con antistante giardinetto.

L'intero residence è protetto da cancello automatico di ingresso (si veda la foto n° 1) e dispone di stradelle interne private di accesso agli appartamenti nonchè spiazzi di sosta e parcheggio delle autovetture (foto n° 2). Esso è realizzato con struttura portante costituita da pilastri e travi in cemento armato, solaio-soffitto in latero cemento armato e pareti divisorie ed esterne in malta e conci di tufo.

L'immobile di che trattasi, è molto ampio, essendo dato dall'unione di due appartamenti separati, sullo stesso piano, con ingressi autonomi (si vedano le foto n. 3 e 4). Vi si accede attraverso una stradella asfaltata privata che termina in uno spiazzo antistante l'ingresso all'immobile e destinato al parcheggio delle autovetture dei residenti. Il primo dei due appartamenti, riportato al foglio catastale di Palermo n° 47 ai sub 16/17, e sull'allegato grafico da me redatto in scala 1:100, consiste in un mini-appartamento comprendente cucina-soggiorno, w.c.-bagno e una camera da letto (si vedano le foto n.7 e 8), con antistante terrazza perimetrata con aiuole (foto n° 6).

Il secondo, distinto, in Catasto. ai sub. 18/19/20, conta salone pari a due vani, soggiorno, doppi servizi, due camere da letto, corridoio, spazi scoperti, nonchè una piccola piscina scoperta.

I due appartamenti sono stati resi comunicanti, dagli attuali proprietari, tramite l'apertura di una porta di passaggio che dalla cucina del primo appar-

tamento introduce all'attuale salone del secondo (si veda la foto n°7), e una'altra, che dalla camera da letto del primo appartamento immette nel corridoio del secondo - si vedano le relative planimetrie allegate -.

Dal cancelletto d'ingresso dell'abitazione attraverso un gradevole giardinetto antistante l'immobile, attrezzato con aiuole alberate (sub 17), si perviene all'ingresso all'abitazione (sub 16).

Il primo vano è costituito da un ambiente cucina-soggiorno avente dimensioni di m 4.90x5.75, che è stato reso più spazioso grazie all'abbattimento di alcuni tramezzi interni, visibili dalla relativa planimetria catastale. Inoltre il piccolo vano, riportato sulla medesima planimetria, ad uso camerino, è stato trasformato in un w.c. di servizio. Anche la camera da letto (m 3.5x3.65) è stata leggermente modificata, come si può evincere dal confronto tra le due planimetrie.

Si tratta tuttavia di trasformazioni non essenziali, che non hanno alterato l'estensione plano-volumetrica originaria dell'appartamento, pari a mq.55 coperti oltre mq.26.50 di terrazza sul fronte principale.

Piuttosto articolata è la distribuzione interna degli ambienti del secondo appartamento (sub. 18/19/20). L'ingresso introduce in un ampio e luminoso ambiente destinato a stanza da pranzo, con annesso salone per complessivi mq. coperti 66.50 (foto n°9).

Questi due ambienti risultano molto luminosi grazie all'esistenza di due ampie pareti vetrate per l'intera lunghezza del salone e di tre ulteriori aperture nella stanza da pranzo.

Dall'interno si gode la vista del giardinetto circostante e della piscina scoperta (mq.80). non molto profonda, che è stata ricavata sul fianco e sul

retro dell'appartamento, proprio a lambire i muri perimetrali di questo (si vedano a tal proposito le fotografie n. 12 e 13).

Dalla stanza da pranzo, passando sotto un'architrave si perviene ad una sorta di giardino d'inverno, ricavato con la chiusura a veranda di un ampio porticato esistente, che in parte copre anche l'attigua piscina.(foto n° 10)

Da questo ambiente, attraverso un corridoio di disimpegno, si passa alla zona notte, costituita da bagno (mq.31), due camere da letto (mq.10 e 14.45), w.c.(mq. 4.40), e ampio corridoio di raccordo con l'unità immobiliare prima descritta (mq.12.60).

Ad eccezione del bagno principale, non ancora completato e, circostanza insolita per questo appartamento, privo di finestre, le restanti camere hanno affaccio sul giardinetto circostante.(foto n° 11)

Quest'ultimo, gradevolmente arredato a verde e ammattonato con lastroni di pietra a forma irregolare, presenta, sul retro, una sorta di indiana della larghezza di un metro circa, che ripara le mura dell'abitazione dall'umidità che potrebbe provenire dal terrapieno di contenimento di separazione tra questo appartamento e quelli limitrofi dello stesso residence.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, di riscaldamento, autoclavi, nonchè allacci alla rete idrica e fognante cittadine.

Gli infissi esterni sono di legno douglas o alluminio preverniciato, le porte interne sono del tipo tamburato con specchiature in vetri all'Inglese. I pavimenti sono costituiti da piastrelle ceramiche di vario tipo, mentre le pareti interne sono finite con intonaco civile per interni o rivestite con carta da parati di diverso colore.



Le rifiniture (infissi interni ed esterni, rivestimenti di pareti e pavimenti, sanitari ecc..) sono di discreto livello, ma lo stato di manutenzione non può definirsi ottimale in quanto sono presenti in più parti lacerazioni delle carte da parati e/o degli intonaci interni per interventi di ripristino di scarichi e/o cavi elettrici; in alcune stanze si rilevano tracce di umidità ascensionale (foto n° 14); infine le pavimentazioni esterne sono in più parti usurate.

5. Descrizione dell'appartamento di via Paolo Amato, 17

Si tratta di un edificio a tre elevazioni in muratura portante della metà del novecento, all'angolo tra la via Paolo Amato e la via Villa Caputo - quartiere Zisa- (si veda la foto n° 15).

L'appartamento è sito al piano terra di detto edificio, salendo le scale dell'androne a sinistra e, allo stato attuale, risulta disabitato.(foto n° 16)

Consta di ingresso, disimpegno, tre camere, w.c.bagno, cucinino e terrazzino attiguo, per complessivi mq.102 coperti, circa e mq.5.50 scoperti.

I muri interni e perimetrali hanno spessore medio di 40 cm, l'altezza del soffitto sul pavimento è di circa m 4.20.

La distribuzione interna degli ambienti riscontrata nel corso del sopralluogo è risultata leggermente diversa da quella riportata sulla planimetria catastale, a seguito di alcune modifiche apportate dagli stessi proprietari.

In particolare la zona di ingresso è stata rimpicciolita tramite la costruzione di alcuni tramezzi divisorii; le porte di comunicazione tra le tre camere con affaccio sulla via P.Amato, sono state soppresse; l'ex cucina è stata trasformata in bagno. L'appartamento, non essendo abitato si trova in condizioni piuttosto trascurate:

la zona dell'anti-cucina presenta evidenti tracce di umidità dovute a perdite dagli scarichi (foto n° 18); gli infissi esterni, del tipo alla veneziana, non chiudono perfettamente, i rivestimenti alle pareti sono degradati (foto n° 17).

L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento e risulta allacciato alle reti idriche, fognanti cittadine. L'impianto elettrico è funzionante.

6 - Valutazione degli immobili

6.1 Considerazioni generali

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili si è proceduto sia con il Metodo Sintetico, che con quello Analitico, attribuendo i valori medi dei due ricavati.

Il Metodo Sintetico consiste, com'è noto, nel determinare l'entità del valore venale dell'immobile, Vs, tramite la comparazione di questo con immobili analoghi di prezzo noto. Si tratta, in sostanza, di poter costituire classi di abitazioni delle quali si conosce il valore di mercato corrente e che abbiano requisiti analoghi a quelli dell'appartamento da stimare, per poi attribuire al bene oggetto di stima il prezzo di mercato degli edifici della classe cui appartiene.

A tal proposito va osservato che il valore di mercato di un appartamento e/o dipende sia dalle caratteristiche intrinseche dell'immobile stesso, che da quelle del fabbricato in cui si trova.

Tra le prime occorre tener conto soprattutto del suo stato d'uso e dell'eventuale sua indisponibilità alla vendita dovuta ad una locazione, o, comunque, alla presenza di inquilini; tra le seconde, invece, dell'aspetto estetico e delle forme architettoniche del fabbricato, del numero di piani,

dell'eventuale presenza di spazi di uso condominiale o di una portineria custodita, nonché dell'esistenza di ascensori, di autoclavi e di impianto di riscaldamento centralizzato, condizionamento ecc...

Inoltre occorre valutare la non trascurabile incidenza, sul valore di mercato dell'immobile, esercitata dal suo sorgere in zona centrale della città, nei pressi di strutture pubbliche di una certa utilità, più o meno distante dal centro direzionale e commerciale.

Le predette considerazioni sono indispensabili per la scelta di quei requisiti di omogeneità, sulla base dei quali deve avvenire il confronto tra l'immobile di prezzo incognito e quelli di valore noto.

Occorre altresì preliminarmente stabilire un conveniente parametro di raffronto, che può essere scelto tra il " volume vuoto per pieno misurato in mc", "lo sviluppo della superficie utile commerciale misurata in mq", o, ancora il numero dei vani.

Il Metodo di stima Analitico, perviene alla determinazione del più probabile valore venale del bene oggetto di stima, attraverso l'espressione:

$$Va = (1/r) \times ((R - (m + i + p)) - S)$$

nella quale:

Va=valore venale del bene

r=saggio di fruttuosità

R=reddito annuo lordo

m=spese di manutenzione, condominio ecc...

i=imposte e canoni

p=perdite di fitto

S=spese urgenti di manutenzione

la somma di $m+i+p$ si assume generalmente pari al 30-40% del reddito annuo lordo, mentre il saggio di capitalizzazione, r , può essere calcolato quale rapporto tra il Reddito netto e il valore di mercato, V_s .

6.2 Stima dell'appartamento di via Torre delle Palme 10/C

Nella scelta dei requisiti di omogeneità sulla cui base confrontare l'immobile da valutare con altri di valore noto, sono stati presi in considerazione immobili analoghi per fruibilità (categoria catastale A/2 - abitazioni di tipo civile), per posizione (situati alla periferia di comuni con oltre 500.000 abitanti), per struttura (costruiti cioè in c.a.), per età (risalenti cioè alla metà degli anni ottanta circa), per dati tecnici (siti al piano terra, dotati di allacciamenti alle reti cittadine elettrica, idrica e fognante).

6.2.1 Calcoli valutativi

Di seguito vengono esposti i diversi dati tecnici ed economici, nonché i calcoli che permettono di giungere alla valutazione dell'immobile. Si tenga presente che le due unità immobiliari, non vengono considerate suscettibili di commercializzazione separata, data l'intima connessione in cui si trovano allo stato attuale.

Allo stesso modo l'area a verde circostante l'immobile e la piscina scoperta, essendo di uso esclusivo dell'appartamento, vengono valutate quali elementi di arricchimento del valore di mercato del bene principale, e di essi si tiene conto tramite un opportuno coefficiente maggiore di uno, come meglio di seguito specificato.

Il computo delle superfici interne da valutare (superfici commerciali), risulta dato dalla somma delle superfici delle due unità al lordo dei muri in-



terni e di quelli di proprietà esclusiva. La superficie della veranda viene valutata al 25%.

- Superficie commerciale coperta = mq. $127.50 + 25\%(27.20) + 55 =$

mq. 189.30

- Consistenza: vani sette, disimpegni, tripli servizi

- Abitazione di tipo civile

- Categoria Catastale: A/2

- Ubicazione: periferia

- Comune > 500.000 ab.

- Vetustà dell'immobile < 10 anni

- Stato di manutenzione e conservazione buono

Dalle indagini di mercato condotte presso operatori economici del settore edilizio e anche presso società immobiliari ho potuto rilevare che il costo medio di immobili nuovi del tipo di quello in argomento è di circa £. 1.900.000/mq.

Assumendo dei coefficienti correttivi che tengono conto dell'età dello stabile, del livello di piano, della presenza di un giardinetto di estensione pari a più di metà della superficie coperta dell'immobile, nonché di piscina scoperta e aree di parcheggio di uso comune si ottengono dei coefficienti correttivi che moltiplicati per la quotazione unitaria suddetta, forniscono quella applicabile all'immobile da stimare.

In dettaglio si ha:

- coefficiente di età = 0.75

- coefficiente per presenza di giardino e piscina aventi superfici maggiori

della metà della superficie coperta = 1.06

- coefficiente per presenza di parcheggio di uso comune = 1.15

- coefficiente di piano = 0.97

- coefficiente globale = $0.75 \times 1.06 \times 1.15 = 0.914$

il valore a mq dell'immobile è di $\text{£} 1.900.000/\text{mq} \times 0.914 = \text{£} 1.737.075$ ed
in c.t. $\text{£} 1.700.000/\text{mq}$.

Il valore sintetico V_s dell'intero immobile risulta:

$$V_s = \text{£} 1.700.000/\text{mq} \times \text{mq} 189.30 = \text{£} 321.810.000$$

Passando ora alla valutazione secondo il Metodo Analitico, occorre preventivamente fissare il reddito annuo lordo R , sulla base dei prezzi di affitto correnti.

Da indagini di mercato effettuate su un campione di immobili di pari estensione e requisiti tecnici, il canone attualmente pagato in questa zona ammonta a $\text{£} 1.300.000$, che porta ad un reddito annuo lordo, R , di $\text{£} 15.600.000$.

La somma delle spese ordinarie e delle imposte Ilor-Irpef-Ici da sostenere, fissata pari al 30% di R , risulta di $\text{£} 4.680.000$ annue, pertanto il Reddito annuo netto risulta di $\text{£} 10.920.000$.

Le spese straordinarie, S (completamento bagno principale, ripristini pavimentazioni esterne e rivestimenti interni), si pongono uguali $\text{£} 4.000.000$:

$$r = \text{Reddito netto} : \text{Valore di mercato} = \text{£} 10.920.000 : 321.810.000 = 0.04 \text{ c.t.}$$

$$V_a = ((\text{£} 15.600.000 - \text{£} 4.680.000) \times 100 : 4) - \text{£} 4.000.000 = \text{£} 269.000.000$$

Il più probabile valore venale dell'immobile corrisponde al valore medio dei due sopra calcolati, cioè:

$V=(V_s+V_a)/2=(£.321.810.000+269.000.000)/2=£. 295.405.000$ che si arrotondano a £. 295.000.000.

6.3 Stima dell' Appartamento di via Paolo Amato, 17

Nel caso in esame si tratta di un appartamento sito al piano terra di un fabbricato a 3 elevazioni, di categoria civile, privo di portineria custodita ed impianto di riscaldamento centralizzato, dotato di ascensore, la cui costruzione risale al 1930, circa. Lo stabile sorge in una zona densamente edificata, alle spalle del Palazzo della Zisa, non distante da vie come Corso Finocchiaro Aprile, ricche di esercizi commerciali di una certa importanza e anche piuttosto trafficate.

In questa zona non mancano complessi edilizi di recente costruzione, per i quali il costo medio a mq. si aggira intorno a £.2.500.000.

Applicando alla suddetta quotazione opportuni coefficienti, che tengano conto della localizzazione dell'immobile, della sua vetustà (oltre 40 anni), del suo livello di piano, della qualità delle rifiniture e del suo stato d'uso (mediocre) si è giunti alla quotazione a mq. più probabile di mercato.

6.3.1. Calcoli valutativi

Sulla base dei requisiti tecnici sopra menzionati, sono stati utilizzati i coefficienti correttivi sotto riportati, di uso comune nelle valutazioni immobiliari:

- Abitazione di tipo civile
- Categoria Catastale: A/4
- Coefficiente di vetustà, qualità e stato = 0.65;
- Abitazione di taglio medio, priva di doppi servizi = 0.90;
- Coefficiente di piano = 0.97;

- Coefficiente globale = $0.65 \times 0.90 \times 0.97 = 0.568$

il valore a mq dell'immobile è di $\text{£} 2.500.000/\text{mq} \times 0.568 = \text{£} 1.418.625$ ed

in c.t. $\text{£} 1.400.000/\text{mq}$.

- Superficie commerciale coperta: mq.101.00

- Superficie terrazza (25%): $\text{mq} 5.50 \times 0.25 = 1.375$

Il valore sintetico Vs dell'intero immobile risulta:

$V_s = \text{£} 1.400.000/\text{mq} \times (101.00 + 1.375) = \text{£} 143.325.000$

Passando ora alla valutazione secondo il Metodo Analitico, occorre preventivamente fissare il reddito annuo lordo R, sulla base dei prezzi di affitto correnti.

Da indagini di mercato effettuate su un campione di immobili di pari estensione e requisiti tecnici, il canone attualmente pagato in questa zona ammonta a L.500.000 mensili, che porta ad un reddito annuo lordo, R, di $\text{£} 6.000.000$.

La somma delle spese ordinarie e delle imposte Ilor-Irpef-Ici da sostenere, fissata pari al 25% di R, risulta di $\text{£} 1.500.000$ annue, per cui il reddito netto risulta di $\text{£} 4.500.000$.

Le spese straordinarie, S (ripristini rivestimenti, scarichi, infissi adeguamento impianto elettrico alla normativa vigente) è pari a $\text{£} 3.000.000$:

$r = \text{Reddito netto} : \text{Valore di mercato} = \text{£} 4.500.000 : 143.325.000 = 0.04 \text{ c.t.}$

$V_a = ((\text{£} 6.000.000 - \text{£} 1.500.000) \times 100 : 4) - \text{£} 3.000.000 = \text{£} 109.000.000$

Il più probabile valore venale dell'immobile corrisponde al valore medio dei due sopra calcolati, cioè:



$V=(V_s+V_a)/2=(£.143.325.000+109.000.000)/2=£.126.162.500$ che si arrotondano a £. 126.000.000.

6.4 Stima delle particelle site a Belmonte Mezzagno

Si tratta di due spezzoni di terreno, identificati al N.C.T. con le particelle n.ri 90 e 435, dell'estensione rispettivamente di are 13.81 e 6.35, siti a circa tre chilometri dal centro abitato di Belmonte Mezzagno, in contrada S.Salvatore nei pressi di alcuni villini residenziali.

Siti al centro di una depressione valliva, presentano andamento pianeggiante e risultano facilmente accessibili grazie alla presenza di una stradella interpodereale che corre lungo due confini.

Classificati di categoria catastale Sommaccheto, di fatto, sono per la gran parte incolti.

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Belmonte Mezzagno, è risultato che le particelle in questione ricadono, secondo il nuovo piano Regolatore Generale, al momento in fase di adozione, in zona agricola con coefficiente di fabbricazione pari a 0.03 mc/mq.

Pertanto essendo l'estensione complessiva di mq.2.000 circa, potrebbe edificarsi un monolocale di 22 mq circa.

Per la loro stima si è proceduto con Metodo Sintetico, facendo riferimento ai valori medi riscontrati nelle indagini di mercato condotte nella provincia di Palermo aventi come oggetto terreni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche uguali a quelle dei terreni da valutare.

I caratteri di omogeneità assunti nella scelta dei terreni con i quali confrontare quelli da stimare sono:

Provincia=Palermo - Belmonte Mezzagno;

Tipo=sommaccheto-incolto;

Giacitura=collina;

Condizione=buona;

Accessibilità=discreta;

I valori di mercato riscontrati sulla base delle indagini di mercato sono mediamente di £/mq 15.000.

Pertanto, moltiplicando i suddetti valori, per le estensioni delle particelle si ha:

*** Particella n°90 ***

£/mq 15.000 x mq 1381 = £. 20.715.000 che si arrotondano a £. 21.000.000.

*** Particella n°435 ***

£/mq 15.000 x mq 635 = £. 9.525.000 che si arrotondano a £. 9.500.000.

7. Conclusioni e dati di sintesi

Alla luce delle sopraesposte considerazioni, i valori di stima che ritengo possano essere ragionevolmente assunti per i beni oggetto della presente valutazione sono:

A) Appartamento di via Torre delle Palme 10/c £. 295.000.000;

B) Appartamento di via Paolo Amato 17 £ 126.000.000;

C) Particella n°90 £.21.000.000;

D) Particella n°435 £.9.500.000.

Dati Catastali

- Appartamento sito a Baida - Complesso Residenziale "Al Baida", Via Torre Delle Palme 10/c, piano primo, iscritto al N.C.E.U. di Palermo Foglio 47, P.IIa 4089 sub 16/17/18/19/20, categoria A/2;

- Appartamento sito a Palermo, via Paolo Amato 17, piano rialzato, iscritto al N.C.E.U. di Palermo Foglio 51, P.IIa 614 sub 2 categoria A/4;

confini: ad Est con via Paolo Amato, a Sud con via Villa Caputo ed a Nord con vano scala.

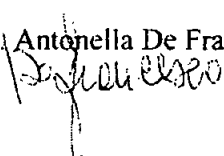
- Terreno sito a Belmonte Mezzagno iscritto al N.C.T. di Belmonte Foglio 1, P.ta 11300, P.IIe 90 e 435, rispettivamente di are 13.81 e 6.35 entrambi di qualità Sommaccheto.

Con, ciò rassegnò la presente relazione di C.T.U. ringraziando la S.V.Illustrissima per l'incarico affidatomi.

Palermo, 18.04.1995

IL C.T.U

(Ing. Antonella De Francesco)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

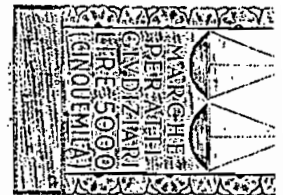
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Primo mille novecento novanta e cinque il primo
quattordici del mese di Gennaio 1908
Gug. Autuella De Francesco nominata e. t. v.
dal Giudice delle Esecuzioni dott. Asa Auglio
Tordis con riferimento al procedimento esecutivo
promosso dal Banco di Sicilia contro [redacted]



[redacted], mi sono trovata alle ore 15.30 presso
il mio studio, così per come convenuto nel corso
dell'udienza del 15.12.94, per dare inizio alle
operazioni peritali.



Alle ore 16.30 non essendo intervenuta alcuna
delle parti, il presente verbale viene chiuso ed
proseguo delle operazioni rinviato a data da
destinarsi.



Aseslavemo

L'anno mille novecento novanta cinque il giorno dieotto
del mese di Marzo la sottoscritta mg. Antonella De
Francesco nominata c.t. dal Giudice delle Esecuzioni
dot. ssa Angela Tando nella espropriazione del B.D.S.
contro [REDACTED], previo avviso ai proprietari
alle ore 9.30 si è recata in via Torre delle Palme 10/e
a Baida per prendere visione dell'immobile da valutare.
In particolare è stato effettuato il rilievo dello stesso
al fine di confrontarlo con lo stato dei luoghi riporta-
to sulle planimetrie catastali.

Le operazioni di consulenza vengono interrotte alle ore
12.20 e rinviata al giorno 23 p.v. alle ore 13.30.
Letto e sottoscritto dai presenti:

Antonella De Francesco
[REDACTED]

L'anno mille novecento novanta cinque il giorno venticinque
del mese di Marzo la sottoscritta mg. Antonella De France-
sco c.t. nella causa B.d.S. c. [REDACTED], alle
ore 9.30, previo avviso ai proprietari si è recata in via
Torre delle Palme 10/e per completare le operazioni perite-
li di cui al giorno 18 u.s.

In particolare sono state scattate alcune foto da allegare
alla relazione di c.t. e ultimato il rilievo grafico dello
immobile.

Alle ore 10.45 in composizione del sig. [REDACTED] mi

souo recata in via Paolo Amato, 14 per visionare lo stato dei luoghi.

Di tutto quanto osservato e rilevato ho preso nota in separato foglio per poi esporlo in forma conveniente.

Alle ore 13.00 le operazioni di consulenza vengono interrotte e rinviate di comune accordo a data da definirsi per effettuare il rilievo del terreno sito a Belmonte Messagio.

L.C.S. dei presenti

[REDACTED]
[REDACTED]

L'anno in cui si recano in via Paolo Amato il giorno dodici del mese di Aprile alle ore 13.30 in souo recata a Belmonte Messagio per visionare i terreni oggetto di valutazione.

È presente il sig. [REDACTED] che fornisce ogni chiarimento necessario al compimento delle operazioni.

L.C.S. dei presenti