



TRIBUNALE DI PALERMO

AL SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da Banco di Sicilia S.p.A. contro [REDACTED]

La presente relazione di consulenza si suddivide nei seguenti capitoli:

- Premesse
- Oggetto dell'esecuzione immobiliare
- Svolgimento delle operazioni di consulenza
- Dati e descrizione dei beni
- Metodi e criteri di valutazione
- Valutazione dei beni

Premesse:

Nel procedimento esecutivo iscritto al n. 499/86 di questo Tribunale promosso dal Banco di Sicilia S.P.A., rappresentato e difeso dall'Avv. Guido Contrada contro il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] G.Es., con ordinanza del 13.11.2002, ha nominato il sottoscritto Dott. Agronomo Giuseppe Rizzuto, quale c.t.u..

Oggetto dell'esecuzione immobiliare:

Con atto di precetto del 22.05.1986, il Banco di Sicilia S.P.A. ha intimato il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] di pagare la somma di £. 243.858.910, oltre interessi.

Successivamente il predetto creditore, con atto del 18.8.1986, ha pignorato, in danno del

[REDACTED] i seguenti beni immobili:

- 1 - Terreno, esteso Ha 0.58.68, sito in territorio di Casteldaccia, contrada Corvo, in catasto all'art. 7305, foglio 18, partt. 53 e 468;
- 2 - Terreno esteso Ha 0.47.55, sito in territorio di Casteldaccia, contrada Corvo, in catasto all'art. 7306, foglio 17, particella 127;

3 - Terreno esteso Ha 0.15.83, sito in territorio di Casteldaccia, contrada Corvo Grotta, in catasto all'art. 5928, foglio 17, particella 128;

4 - Terreno esteso Ha 1.41.22, sito in territorio di Casteldaccia, contrada Corvo Grotta, in catasto all'art. 8423, foglio 16, partt. 190, 489, 490; art.7802, foglio 16, partt. 189, 487, 488 ed art. 4293 foglio 16 part. 191;

5 - Terreno esteso Ha 0.66.01, sito in territorio di Casteldaccia, contrada Corvo Grotta, in catasto all'art. 11575, foglio 16, particella 257 e art. 11576, foglio 16, part. 531;

6 - Terreno esteso Ha 0.27.90, sito in territorio di Casteldaccia, contrada Corvo Grotta, in catasto all'art. 10138, foglio 16, particella 614;

7 - Terreno esteso Ha 0.33.18, sito in territorio di Casteldaccia, contrada Corvo Grotta, in catasto all'art. 17098, foglio 16, particella 615;

8 - Terreno esteso Ha 0.29.20, sito in territorio di Casteldaccia, contrada Corvo Grotta, in catasto all'art. 10137, foglio 16, particella 613;

9 - Terreno esteso Ha 0.32.30, sito in territorio di Casteldaccia, contrada Corvo Grotta, in catasto all'art. 10136, foglio 16, particella 258;

10 - Terreno esteso Ha 0.13.29, sito in territorio di Casteldaccia, contrada Nutricato, in catasto all'art. 3576, foglio 1, particella 1456 e art.5118 foglio 1 particella 448;

11 - Un mezzo di piena proprietà, stante che l'altro mezzo appartiene a [redacted] di terreno esteso Ha 0.10.88, sito in territorio di Casteldaccia, contrada Corvo, in catasto all'art. 3898 e 532, foglio 16, partt. 667 e 668;

12 - Un mezzo di due quarti di un terreno esteso Ha 0.01.90, sito in territorio di Casteldaccia, contrada Nutricato, in catasto all'art. 3576 foglio 1, partt. 1455, 1457, 1458;

13 - Terreno esteso Ha 0.89.97, sito in territorio di Casteldaccia, contrada Corvo Grotta, in catasto all'art. 12572, foglio 16, partt. 189, 487 e 488;

14 - Terreno esteso Ha 0.50.35, sito in territorio di Casteldaccia, contrada Corvo Grotta, in catasto all'art. 12573, foglio 16, partt. 190, 489, 490 e 191;

Il pignoramento ha proceduto sugli immobili con le relative ragioni d'acqua, su quanto in essi esisteva in quel momento, o vi fosse in seguito introdotto o trasportato e fosse ritenuto immobile ai sensi di legge, su tutte le pertinenze ed accessioni e su tutti i suoi accessori, quando anche non specificatamente indicati.

Dall'esame degli atti e dei documenti acquisiti al fascicolo della procedura risulta che gli estremi indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli indicati nella nota di trascrizione.

Si deve, comunque, fare un rilievo in ordine all'immobile descritto al punto 4 dell'atto di pignoramento.

Si sarebbe dovuto pignorare una superficie di Ha. 1.61.97 (e non di Ha 1.41.22); infatti, la part. 488 del foglio 16, viene indicata, erroneamente, della consistenza di mq. 2.980, invece che di mq. 5.055; e ciò perché, alla data del pignoramento, eseguito il 18.8.1986, la particella 488, che misurava mq. 2.890 (e non mq. 2.980), a seguito dell'accorpamento della particella limitrofa, la part. 486, di mq. 2.165, di proprietà [redacted] s.p.a., è stata iscritta nel catasto urbano in testa all'az. [redacted] s.p.a (var. tipo mappale n. 18016 del 12.6.1986). Tale accorpamento avveniva a seguito della realizzazione, nel lotto di terreno in questione, dei fabbricati oggetto di stima. Il Dott. [redacted] aveva costituito un diritto di superficie a favore dell'[redacted] della durata di 22 anni a partire dal 1978 fino al 2000, per costruire lo stabilimento completo dei servizi (atto N. Mazzamuto racc. 25162 del 7.4.78).

Inoltre, dal certificato notarile redatto dal Notaio Pierina Saguto Ilarda in data 10 novembre 1999, sulla base delle visure eseguite dal Notaio, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, risulta, nel periodo dal 10.10.1972 al 23.8.1986, l'iscrizione di un

ipoteca in favore del Banco di Sicilia in data 7.11.1979 ai nn. 39558/2209 ed un'ipoteca iscritta il 12.4.1983 ai numeri 13464/1084 contro [redacted] e contro [redacted] su terreno esteso mq.11.365 in catasto foglio 16, particelle 191; 490; 488; 189 e 190.

Nello stesso documento, si legge " su tale terreno sorgono i seguenti fabbricati:

Edificio principale costituito da piano cantinato esteso mq. 127, piano terra di mq. 396, primo piano di mq. 353 e sottotetto di mq.165;

- Edificio adiacente al principale avente una superficie coperta di mq. 410 circa;
- Magazzino di mq. 86 circa;
- Cabina di trasformazione;

con impianti, macchinari e attrezzatura "ove viene iscritta ipoteca".

Invero, il magazzino (in parte), la cabina di trasformazione (per intero) e il locale per i servizi igienici attiguo all'edificio principale, sono stati realizzati nell'area che precedentemente corrispondeva alla part. 486, di proprietà dell' [redacted]

Tale particella 486 (mq. 2.165), insieme alle partt. 191.490.488, 190 e 189 di proprietà [redacted] mq.11.365), nella fase istruttoria per il rilascio della concessione edilizia da parte del Comune di Casteldaccia, era stata asservita alle costruzioni per un'estensione complessiva di mq.13.530.

Si procede con lo svolgimento dell'incarico.

Svolgimento delle operazioni di consulenza:

Il 16.12.2002 alle ore 9.30 si sono iniziati i lavori, previo avviso dato alle parti con lettera raccomandata A.R.. In proposito si segnala che la lettera raccomandata, spedita al Dott. [redacted], è stata restituita al mittente perché il [redacted]

L'appuntamento, per un incontro presso il Municipio di Casteldaccia, è avvenuto presso i locali [redacted]. Erano presenti il dott. [redacted] per la Servizi



Immobiliari Banche, che gestisce il recupero del credito vantato dal BdS spa. ed il Dott.

██████████ che era stato da questi informato.

Il Dott. ██████████ chiede se è ritenuta indispensabile la sua presenza. Assicurandomi della disponibilità del ██████████ ad accompagnarmi sui luoghi, libero quindi il Dott. ██████████

Si procede all'esame degli atti di causa e alla identificazione degli appezzamenti con l'ausilio della carta I.G.M. 1:25.000 "Bagheria" f.250 III SO (all. 1) e le foto aeree (all.2) e si esegue il relativo sopralluogo.

Le operazioni di consulenza sono proseguite il giorno 21.01.2003. In tale data, mi sono recato presso l'ufficio tecnico del Comune di Casteldaccia per controllare la corrispondenza e validità del certificato di destinazione urbanistica e richiedere copia informale del progetto relativo alla concessione edilizia della cantina.

Ho eseguito, quindi, i rilievi metrici dei fabbricati per verificarne la rispondenza. Precedentemente il 02.12.2002 ed il 04.12.2002 mi ero recato presso l'Ute di Palermo per la richiesta ed il ritiro dei certificati e delle planimetrie catastali

Il Comune di Casteldaccia ha rilasciato, il 12.05.1999, un certificato di destinazione urbanistica che ha ancora una sua validità solo nella seconda parte. Il P.R.G., adottato con delibera commissariale n°1 del 03.04.1998, annulla le disposizioni del piano di fabbricazione vigenti alla data del rilascio del certificato.

Dati e descrizione dei beni:

1. **Apppezzamento di terreno sito in Casteldaccia, contrada Corvo, esteso Ha 0.63,38, foglio 17, partt. 127 e 128;**

Vi si accede percorrendo la sp 61, asfaltata, che si diparte dal centro abitato di Casteldaccia .

Si percorre, poi, una strada interpodereale in terra battuta su cui insistono i confini aziendali.

Detto appezzamento di terreno, che ha giacitura in leggero pendio nella parte più prossima

alla strada e pendenze più accentuate nella restante parte, si trova ad un'altitudine compresa fra i 225 ed i 275 m. s.l.m.. Ha una forma rettangolare allungata ed orientamento verso Nord.

L'appezzamento è attraversato e diviso in due da un impluvio piuttosto profondo, la superficie agricola utilizzabile è quindi sensibilmente ridotta. L'appezzamento di terreno, privo di recinzione e impianto irriguo, in atto è incolto e vi si possono notare tracce dei ceppi del vecchio vigneto nella parte più a valle ed i filari di una vecchia vigna impiantata a spalliera nella zona più a monte (vedi foto 1 e 2).

Il terreno è di medio impasto ed ha una discreta potenzialità produttiva. Si riportano di seguito le risultanze catastali e, ove specificato, lo stato di fatto.

Terreno contraddistinto con la particella 127

Intestata a [REDACTED]

Partita non riportata (dagli atti 7306)

Foglio 17

Superficie Ha 0.47.55

Qualità non riportata - (seminativo)

Destinazione urbanistica: verde agricolo. Inedificabile perché ricade, in parte, in alveo torrentizio e relativa fascia di rispetto ed, in parte, in frana e relativa fascia di rispetto;

Terreno contraddistinto con la particella 128:

Intestata a [REDACTED]

Partita non riportata (dagli atti 5928)

Foglio 17

Superficie Ha 0.15.83

Qualità non riportata - (seminativo)

Destinazione urbanistica: verde agricolo. Inedificabile perché ricade, in parte, in alveo torrentizio e relativa fascia di rispetto ed, in parte, in frana e relativa fascia di rispetto;

2. Appezamento di terreno sito in Casteldaccia, contrada Corvo, esteso Ha 0,58,68.

foglio 18, part. 53 e 468;

Vi si accede percorrendo la sp 61 che collega la SS113 passando per il centro abitato di Casteldaccia con la sp.Ventimiglia N Baucina Bagheria. Detto appezzamento di terreno si trova nelle immediate vicinanze delle case Vecchie del Corvo, ormai ridotte a rudere.

Detta strada provinciale insiste sui terreni aziendali e li divide in due lotti di forma quadrangolare, occupando circa mq.450 di terreno, tale situazione di fatto non è stata ancora introdotta nelle mappe catastali. Il terreno, si trova ad un'altitudine compresa fra i 210 ed i 230 m. s.l.m.. Nell'appezzamento di terreno non esiste alcuna recinzione né impianto irriguo.

In atto è incolto e rimangono alcuni paletti e ceppi di una vecchia vigna allevata a spalliera (vedi foto 2 e 3).

Il terreno è di medio impasto ed ha una discreta potenzialità produttiva. Si riportano di seguito le risultanze catastali e, ove specificato, lo stato di fatto.

Terreno contraddistinto con la particella 53

Intestata a [REDACTED]

Partita non riportata (dagli atti 7305)

Foglio 18

Superficie Ha 0.17.95

Qualità vigneto 2^a - (seminativo)

Destinazione urbanistica: verde agricolo, inedificabile perché ricade in parte in alveo torrentizio e relativa fascia di rispetto

Terreno contraddistinto con la particella 468:

Intestata a [REDACTED]

Partita non riportata (dagli atti 5928)

Foglio 18

Superficie Ha 0.40.73

Qualità vigneto 2^a - (seminativo)

Destinazione urbanistica: verde agricolo, in edificabile perché ricade in parte in alveo torrentizio e relativa fascia di rispetto

3. Appezamento di terreno sito in Casteldaccia, contrada Corvo Grotta, esteso Ha 1.99.47, foglio 16, parti. 257, 531, 614, 615, 613, 258, 667, 668;

Giunti al bivio case vecchie del Corvo si percorre la sp Ventimiglia NBaucina Bagheria in direzione Bagheria per 800 metri circa, sulla sinistra insiste il limite della part.531 che fa parte di tale appezzamento di terreno. L'accesso al fondo avviene per mezzo di una stradella poderale, nella parte iniziale asfaltata ed in terra battuta per la restante parte, che presenta una notevole pendenza verso valle ove scorre il torrente Carretta.

Il terreno, si trova ad una altitudine compresa fra i 175 ed i 220 m. s.l.m.. Nell'appezzamento di terreno non esiste alcuna recinzione né impianto irriguo, incolto, infestato oltremisura da cannuccia "Phragmites australis", vi si possono ancora notare tracce dei ceppi e dei paletti di un vecchio vigneto allevato a spalliera. Sul confine a valle, che delimita l'argine del torrente, è stato realizzato un laghetto di circa 3000 mc. Che è inutilizzabile perché la sponda di valle è franata per l'erosione esercitata dalle acque che defluiscono nel Torrente Carretta (vedi foto 4 e 5). Esiste una condotta interrata del diam. di 80 mm. per l'adduzione delle acque alla cantina.

Il terreno è di medio impasto ed ha una discreta potenzialità produttiva. Si riportano di seguito i dati catastali e, ove specificato, lo stato di fatto.

Terreno contraddistinto con la particella 257

Intestata a XXXXXXXXXX

Partita non riportata (dagli atti 11575)

Foglio 16



Superficie Ha 0.60.38

Qualità seminativo 3^

Destinazione urbanistica: verde agricolo, inedificabile perché ricade in parte in alveo torrentizio e relativa fascia di rispetto Destinazione urbanistica: verde agricolo, inedificabile perché ricade in parte in alveo torrentizio e relativa fascia di rispetto

Terreno contraddistinto con la particella 531

Intestata a [redacted]

Partita non riportata (dagli atti 11576)

Foglio 16

Superficie Ha 0.05.63

Qualità vigneto 2^ N(seminativo)

Destinazione urbanistica: verde agricolo, inedificabile perché ricade, in parte, in alveo torrentizio e relativa fascia di rispetto ed in parte in area in frana;

Terreno contraddistinto con la particella 614

Intestata a [redacted]

Partita non riportata

Foglio 16

Superficie Ha 0.27.90

Qualità vigneto 3^ N(seminativo)

Destinazione urbanistica: verde agricolo, inedificabile perché ricade in parte in alveo torrentizio e relativa fascia di rispetto ed in parte in area in frana;

Terreno contraddistinto con la particella 615

Intestata a [redacted]

Partita non riportata

Foglio 16

Superficie Ha 0.33.18

Qualità vigneto 3[°]N(seminativo)

Destinazione urbanistica: verde agricolo, inedificabile perché ricade, in parte, in alveo
torrentizio e relativa fascia di rispetto ed in parte in area in frana:

Terreno contraddistinto con la particella 613

Intestata a [REDACTED]

Partita non riportata

Foglio 16

Superficie Ha 0.29.20

Qualità vigneto 3[°] N(seminativo)

Destinazione urbanistica: verde agricolo, inedificabile perché ricade in parte in alveo
torrentizio e relativa fascia di rispetto ed in parte in area in frana:

Terreno contraddistinto con la particella 258

Intestata a [REDACTED]

Partita non riportata

Foglio 16

Superficie Ha 0.32.30

Qualità vigneto 3[°] N(seminativo)

Destinazione urbanistica: verde agricolo, inedificabile perché ricade, in parte, in alveo
torrentizio e relativa fascia di rispetto ed in parte in area in frana:

Terreno contraddistinto con la particella 668 (ex 657/b)

Di proprietà di [REDACTED] per 1/2

Intestata a [REDACTED]

Partita non riportata

Foglio 16

Superficie Ha 0.01.60

Qualità seminativo 3° N (seminativo)

Destinazione urbanistica: verde agricolo

Terreno contraddistinto con la particella 667 (ex 633/b)

Di proprietà di [redacted] per 1/2

Intestata a [redacted]

Partita non riportata

Foglio 16

Superficie Ha 0.09.28

Qualità seminativo 3°

Destinazione urbanistica: verde agricolo, in edificabile perché ricade in parte in alveo torrentizio e relativa fascia di rispetto ed in parte in area in frana;

4. Appezzamento di terreno sito in Casteldaccia, contrada Corvo Grotta, esteso Ha 0.46.85, foglio 16, part. 488, 490 e 191;

Percorrendo ancora la sp Ventimiglia NBaucina Bagheria in direzione Bagheria per 150 metri circa, sulla sinistra insistono i limiti della partt. 488 e 191 che fanno parte di tale appezzamento di terreno. L'accesso al fondo avviene per mezzo della part 486 (di ha 0.21.65), di proprietà della [redacted] questa particella di terreno, come detto prima, non esiste più perché accorpata, con tipo mappale n.18.016 del 12.06.86, alla part.488 (che misurava prima dell'accorpamento Ha 0.28.90), per cui la **part.488, attualmente, in catasto, risulta di Ha 0.50.55**, questa variazione non è stata riportata ancora nel foglio di mappa.

Nella superficie della part. ex-486, larga 14 metri, sono stati realizzati: lo scivolo di ingresso **che rappresenta l'unico accesso** ai fabbricati, parte del locale servizi igienici, parte del magazzino e la cabina elettrica per intero (v. planimetria in allegato e foto n.8 e 13).

Per realizzare le costruzioni e lo spiazzo, sono stati necessari notevoli movimenti di terra in scavo ed è stato necessario realizzare dei grossi muri perimetrali di contenimento, lo spiazzo si trova ad una quota più bassa sia rispetto al livello della strada provinciale che della strada interpodereale.

La costruzione della cantina è avvenuta negli anni 1982-83 in conformità alla concessione edilizia n.14 del 05.07.1982, rilasciata dal Comune di Casteldaccia, certificato di conformità 08.01.1983, certificato di abitabilità e di agibilità del 15.01.1983.

Il corpo principale è costituito da due corpi affiancati dei quali uno a tre elevazioni fuori terra e misura mt.15,30 x 60,60 con struttura in cemento armato e con il tetto a falde. Il corpo adiacente, interrato, è un capannone che misura mt. 30,40 x 13,50 con struttura e copertura a volta in c.a.; (vedi foto 10)

Capannone industriale: mt. 30,40 x 13,50 = mq. 410,40 x 7,00 = mc. 2.872,80

Corpo principale:

Piano interrato (uso industriale): mt. 17,70 x 13,50 = mq. 238,95 x 3,50 = mc. 836,32

Piano terra (uso industriale): mt. 30,00 x 13,20 = mq. 396,00 x 5,00 = mc. 1.980,00

Primo piano (uso civile): mt. 30,00 x 13,20 = mq. 396,00 x 3,20 = mc. 1.267,20

Sottotetto (uso civile): mt. 30,00 x 5,50 = mq. 165 x 2,50 = mc. 412,50

Servizi (uso civile): mt. 7,30 x 1,85 + $\frac{1}{2}$ (7,30 + 6,00) x 1,35 = mq. 22,48 x 4 = mc. 89,92

In fondo al lotto due piccoli edifici adibiti ad uso industriale:

Magazzino: mt. 13,50 x 6,35 = mq. 82,72 x 4,00 = mc. 330,88

Magazzino mt. 8,00 x 3,40 = mq. 27,20 x 4,00 = mc. 108,80

Cabina elettrica p.t.: mt. 11,00 x 3,60 = mq. 39,60 x 4,20 = mc. 166,32

Cabina elettrica 1°p.: mt. 4,10 x 4,10 = mq. 16,81 x 4,50 = mc. 75,64

Le costruzioni sono strutturalmente in buono stato, nonostante lo stato di totale abbandono in cui versano. Sono evidenti segni d'atti di vandalismo e sono stati asportati la maggior parte



degli infissi, i termosifoni, i pezzi sanitari, il camino, i componenti degli impianti elettrici e
alcuni scalini in marmo della scala di accesso al 1° piano.

Terreno contraddistinto con la particella 488

Intestata, al catasto urbano, ad [REDACTED]

Partita -

Foglio 16

Superficie (Ha 0.50.55) **pignorata Ha 0.29.80**

Qualità sub2 cat.D1- rendita €10.101,9 piano terraz' 1°S1-S2

sub3 cat A2D6 5vani1/2 - rendita €468,68 classe 6

Destinazione urbanistica: verde agricolo, inedificabile perché ricade in parte in alveo
torrentizio e relativa fascia di rispetto ed in parte in area in frana;

Terreno contraddistinto con la particella 490

Intestata a [REDACTED]

Partita non riportata (dagli atti 8423)

Foglio 16

Superficie Ha 0.02.27

Qualità seminativo 2^ Nasservito alla cantina

Destinazione urbanistica: verde agricolo, inedificabile perché ricade in parte in area in frana;

Terreno contraddistinto con la particella 191

Intestata a [REDACTED]

Partita non riportata (dagli atti 12573)

Foglio 16

Superficie Ha 0.15.68

Qualità seminativo 2^ Nasservito alla cantina

Destinazione urbanistica: verde agricolo, inedificabile perché ricade in parte in alveo torrentizio e relativa fascia di rispetto ed in parte in area in frana;

5. Appezamento di terreno sito in Casteldaccia, contrada Corvo Grotta, esteso Ha 0.66.80, foglio 16, part.189 e 190;

Tale appezzamento di terreno è adiacente alla cantina e separato da dalla strada provinciale che divide i due fondi. Detta superficie è stata asservita allo stabilimento, con atto di vincolo di inedificabilità del 04.04.1979 e vincolo permanente di destinazione a parcheggio del 06.11.1979 in Notaio Mazzamuto a Favore del Comune di Casteldaccia.

Il fondo, di forma rettangolare, è delimitato alle sue estremità dalla stessa strada provinciale e risulta quindi compreso fra gli appezzamenti 4 e 6.

Ha giacitura con lievi pendenze, si trova compreso fra i 240 ed i 260 m.s.l.m., il terreno si presenta incolto e in totale stato di abbandono (v. foto n.14 e 15).

Terreno contraddistinto con la particella 189

Intestata a [REDACTED]

Partita non riportata (dagli atti 7802)

Foglio 16

Superficie Ha 0.45.00

Qualità seminativo 2^

Destinazione urbanistica: verde agricolo, inedificabile perché ricade, in parte, nella fascia di rispetto dell'area in frana;

Terreno contraddistinto con la particella 190

Intestata a [REDACTED]

Partita 12573

Foglio 16

Superficie Ha 0.21.80

Qualità seminativo 2^
Destinazione urbanistica: verde agricolo, inedifi
rispetto dell'area in frana;

6. Appezamento di terreno sito in Castelfranco
0.26.67, foglio 16, part.487 e 489;

Tale appezzamento di terreno è il prolungamen
provinciale che divide i due fondi. Detta superfic
rispetto al piano stradale. Il fondo, di forma rett
trova ad una quota di m. 250 circa s.l.m.(v. foto r

Terreno contraddistinto con la particella 487

Intestata a [redacted]
Partita non riportata (dagli atti 7802)
Foglio 16
Superficie Ha 0.16.07
Qualità seminativo 2^

Destinazione urbanistica: verde agricolo, inedifi
rispetto dell'area in frana;

Terreno contraddistinto con la particella 489

Intestata a [redacted]
Partita non riportata (dagli atti 8423)
Foglio 16
Superficie Ha 0.10.60
Qualità seminativo 2^

Destinazione urbanistica: verde agricolo, in edifi
rispetto dell'area in frana;

cabile perché ricade, in parte, nella fascia di

laccia, contrada Carvo Grotta, esteso Ha

to dei terreni avanti descritti, oltre la strada
ie di terreno, si trova ad una quota più bassa

angolare, ha giacitura con lievi pendenze, si

16).

cabile perché ricade, in parte, nella fascia di

icabile perché ricade, in parte, nella fascia di

7 - Appezamento di terreno sito in Casteldaccia, contrada Nutricato foglio 1 parti.

1456-448 esteso Ha 0.13.29 e partt.1455-1457-1458 in comproprietà (1/2 di 2/4) esteso Ha 0.01.90.

Raggiungibile percorrendo la sp di collegamento fra lo svincolo autostradale e Casteldaccia, immettendosi in via degli oleandri, percorrendo poi via Liguria ed una stradella asfaltata di accesso ad un lotto adiacente su cui si ha diritto di passaggio il prolungamento non asfaltato in discesa (partt.1455-1457-1458) di are 1.90 in comproprietà con terzi. Il lotto di terreno part.1456-448 di are 13.29 è terrazzato a degradare fino al torrente Casteldaccia. La stradella d'accesso come i terreni sono interamente coperti da grossi arbusti spontanei infestanti che rendono impossibile accedere alle particelle oggetto di stima (v. foto n.17 e 18). Il lotto è in edificabile.

Terreno contraddistinto con la particella 1455 (ex 25/h)

██████████ proprietario di una quota di 1/2 di 2/4

Intestata a ██████████

Partita non riportata

Foglio 1

Superficie Ha 0.00.97

Qualità Agrumeto 2^ (stradella)

Destinazione urbanistica: verde agricolo, è in edificabile perché in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della L.431/85 nonché in alvei torrentizi;

Terreno contraddistinto con la particella 1457 (ex 26/b)

██████████ proprietario di una quota di 1/2 di 2/4

Intestata a ██████████

Partita non riportata (dagli atti)

Foglio 1



Superficie Ha 0.00.50

Qualità Agrumeto 2^ (stradella)

Destinazione urbanistica: verde agricolo, è inedificabile perché in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della L.431/85 nonché in alvei torrentizi;

Terreno contraddistinto con la particella 1458 (ex 451/b)

██████████ è proprietario di una quota di 1/2 di 2/4

Intestata a ██████████

Partita non riportata (dagli atti)

Foglio 1

Superficie Ha 0.00.43

Qualità Agrumeto 2^ (stradella)

Destinazione urbanistica: verde agricolo, è inedificabile perché in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della L.431/85 nonché in alvei torrentizi;

Terreno contraddistinto con la particella 448

Intestata a ██████████

Partita non riportata (dagli atti 5118)

Foglio 1

Superficie Ha 0.09.00

Qualità Agrumeto 2^ (incolto)

Destinazione urbanistica: verde agricolo, è inedificabile perché in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della L.431/85 nonché in alvei torrentizi;

Terreno contraddistinto con la particella 1456

Intestata a ██████████

Partita non riportata (dagli atti 3576)

Foglio 1

Superficie Ha 0.04.29

Qualità Agrumeto 2^ (incolto)

Destinazione urbanistica: verde agricolo, è inedificabile perché in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della L.431/85 nonché in alvei torrentizi;

Metodi e criteri di valutazione:

Si deve considerare che da un punto di vista generale ogni valutazione economica viene effettuata sempre sulla base di un raffronto che può essere più o meno diretto o indiretto o per simulazione. Senza comparazione, infatti, non si può formulare alcun giudizio di valore.

Anche la stima per capitalizzazione, specie se l'aspetto economico ricercato è quello del più probabile valore di mercato, è sostanzialmente comparativo, in quanto il saggio di capitalizzazione si deve necessariamente individuare dal raffronto con altri saggi di interesse mediamente realizzabili da investimenti simili, analoghi o alternativi con l'immobile oggetto di stima. Ma se in periodi di stabilità economica ed in situazione di libero mercato il metodo di stima analitico, mediante la capitalizzazione del reddito netto, è da considerarsi il metodo più valido di stima, di contro, in una situazione di mercato incerta ed instabile per:

- l'assoluta incertezza del reddito nel tempo, in quanto non sono chiare e definitive le intenzioni del legislatore relativamente alle modifiche da apportare alle leggi che regolano la materia ;
- l'incertezza delle detrazioni da apportare al reddito lordo per tasse ed imposte;
- l'impossibilità tecnica della determinazione del saggio di capitalizzazione .

In particolare per quanto concerne i fondi rustici, si deve tener conto che essi stessi, in quanto unità produttive, non sono da considerarsi ordinari per le loro caratteristiche intrinseche, la esiguità delle superfici, la giacitura dei terreni, la vetustà degli impianti arborei.

Non ultimo è da considerare il perdurare stato di crisi del mercato agricolo che ha mortificato gli operatori del settore. Per le motivazioni su esposte, si ritiene quindi, che nel momento attuale, l'unico metodo possibile di valutazione è quello della stima comparativa, che risulta tanto più valido quanto più attente, precise ed accurate sono le indagini.

Per la valutazione dei fondi rustici si dovrà tenere conto di alcune loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Si devono annoverare fra le caratteristiche intrinseche:

- La natura, la fertilità e la composizione del terreno;
- L'ubicazione, la consistenza dei fabbricati e dei manufatti;
- La giacitura, l'esposizione e l'altitudine;
- Le coltivazioni praticate;
- La disponibilità di acque irrigue, sotterranee o di superficie e costi di approvvigionamento;
- Le sistemazioni idrauliche agrarie e miglioramenti vari;
- La distanza dai centri di mercato e dalle città;
- Le eventuali servitù passive.

Le caratteristiche estrinseche sono:

- Le condizioni climatiche;
- Le condizioni igieniche e di salubrità della zona;
- Le vie di comunicazione, ampiezza e fondo stradale;
- I mezzi di collegamento con i centri più importanti, i mercati, le stazioni etc.;
- La possibilità di allacciamenti elettrici;
- La zona panoramica, residenziale, industriale o turistica.

Valutazione dei beni:

1 - Appezamento di terreno sito in Casteldaccia, contrada Corvo, esteso Ha 0.63.38;

foglio 17, partt. 127 e 128;

Nella parte più a monte esiste ancora un vecchio impianto di vigneto a spalliera, che andrebbe estirpato, nella parte più a valle ne restano le tracce, si ritiene, quindi, di dovere classificare "seminativo" tale appezzamento di terreno. La valutazione delle particelle 127 e 128 deve tenere anche conto delle tare costituite all'impiuvio che attraversa l'appezzamento.

In considerazione di ciò si assegna il valore di €/Ha 0,90.

Pertanto si avrà:

-p.lla 127	Ha	0.47.55		
-p.lla 128	Ha.	0.15.83		
	Ha.	0.63.38	x €/Ha	9.000,00 = € 5.070,42
			Totale	€ 5.070,42

2 - Appezzamento di terreno sito in Casteldaccia, contrada Corvo, esteso Ha 0.58.68, foglio 18, partt. 53 e 468;

La valutazione va fatta sulla superficie effettiva che è di Ha 0.54.00. Va detratta la superficie di Ha 0.04.50 che corrisponde alla superficie di terreno occupata dalla sp 61.

Per quanto esistano tracce di un vecchio vigneto e le risultanze catastali indichino questa, coltura ormai non ordinaria nella zona perché distrutta in passato dal "Mal dell'esca", si ritiene dovere attribuire il valore che deriva dal reale stato delle cose. Quindi il terreno è da classificarsi "seminativo" e si può attribuire un maggior valore per l'appetibilità che tali spezzoni di terreno possono avere in caso d'accorpamento fondiario oltre che per la giacitura e la vicinanza alla viabilità ordinaria assegnando il valore di €/Ha 10.000.00.

Pertanto si avrà:

-p.lla 53	Ha	0.17.95	
-p.lla 468	Ha	0.40.73	
	Ha	0.58.68	

di cui

laro: Ha 0.04.68 x €/Ha 0 = € 0

seminativo: Ha 0.54.00 x €/mq. 10.000,00 = € 5.400,00

Totale € 5.400,00

3- Appezamento di terreno sito in Casteldaccia, contrada Corvo Grotta, esteso Ha 1.99.47, foglio 16, partt. 257, 531, 614, 615, 613, 258, 667, 668;

Si ritiene di classificare tali terre come "seminativo" ed attribuire un valore che tiene conto della giacitura dei terreni ed ai lavori necessari di livellamento ed eliminazione delle infestanti. Non si può attribuire alcun valore all'invaso in terra dal momento che è inutilizzabile.

Si ritiene equo, quindi, assegnare i seguenti valori unitari:

Seminativo €/ Ha 9.000,00

Pertanto si avrà:

-p.lla 257 Ha 0.60.38

-p.lla 531 Ha 0.05.63

-p.lla 614 Ha 0.27.90

-p.lla 615 Ha 0.33.18

-p.lla 613 Ha 0.29.20

-p.lla 258 Ha 0.32.30

-p.lla 668 Ha 0.01.60 x 50%= 0.00.80 in comproprietà 50%

-p.lla 667 Ha 0.09.28 x 50%= 0.04.64 in comproprietà 50%

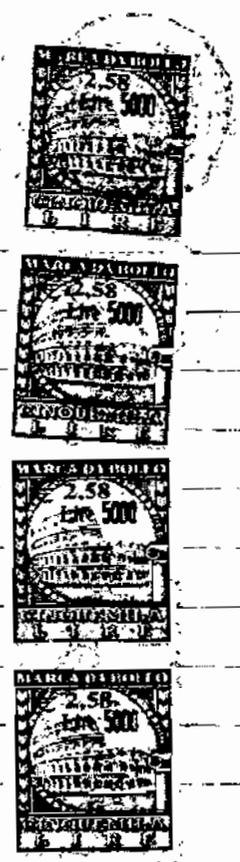
Totale Ha 1.94.53

di cui

seminativo: Ha 1.94.53 x €/Ha 9.000,00 = € 17.507,70

Totale € 17.507,00

4 - Appezamento di terreno sito in Casteldaccia, contrada Corvo Grotta, esteso



Ha 0.46.85, foglio 16, part. 488, 490 e 191;

Questo lotto di terreno non ha destinazione agricola e rappresenta l'area di sedime e la pertinenza della cantina. Il valore di tale superficie, è legato al bene oggetto di stima, essendone parte integrante, e contribuisce alla definizione del valore che viene computato attribuendo un maggior valore/mq ai fabbricati. A tale superficie si ritiene di dovere assegnare il valore di €/Ha 15.000 che tiene anche conto delle opere di sistemazione che vi sono state realizzate.

-p.lla 488 Ha 0.28.90

-p.lla 490 Ha 0.02.27

-p.lla 191 Ha 0.15.68

Totale Ha 0.46.85 x €/Ha 15.000 = € 7.027,50

Valutazione dei fabbricati:

Bisogna considerare che parte dei fabbricati che sono stati ipotecati, insistono sulla part.486. particella di terreno che non è stata pignorata.

Occorre ancora precisare che in data 3.5.1991, con decreto del tribunale di Palermo, sez. fallimentare, il Giudice delegato al fallimento dell' [REDACTED] ha trasferito alla [REDACTED] (con atto registrato a Palermo il 15.5.1991 al n.5140) la part.486 (che catastalmente non esisteva più) ed il diritto di superficie sulle part. 191,490,488,190 e 189 che il Dott. [REDACTED] aveva concesso alla [REDACTED] per ventidue anni per costruire lo stabilimento completo dei servizi, con atto di concessione in N. Mazzamuto n.25162 del 7.4.1978.

Dal 1991 ad oggi non è seguito altro frazionamento della part.488 per ricreare la part. 486 perché come già detto, questa particella insieme alle partt. 191,490,488, 190 e 189, per un'estensione complessiva di mq.13.530, è stata vincolata allo stabilimento.

Per quanto esposto fino ad ora, si è ritenuto di considerare gli immobili in comproprietà o di proprietà aliena, nella misura in cui dette costruzioni sono attraversate dalla linea di confine e sono di fatto ubicate nella part.ex-486, quindi se ne è detratto il valore da quello complessivo dello stabilimento.

Da ricerche effettuate su riviste specializzate e da informazioni attinte in loco e tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto reputa dovere attribuire valori differenti agli ambienti, secondo la destinazione d'uso, civile o industriale, il piano e l'ubicazione. Quindi si attribuisce il valore di 180,00 €/mq. ai locali ad uso industriale con altezze superiori a mt.4; si attribuisce il valore di 130,00 €/mq. ai locali ad uso industriale con altezze inferiori o uguali a mt.4; il valore di 250,00 €/mq. agli ambienti ad uso civile al 1° piano e infine il valore di 200,000 €/mq. alla mansarda.

Capannone (uso industriale):	mt 30,00 x 13,20	= mq. 396,00
		mq. 396,00 x 180,00 €/mq = € 71.280,00
Piano cantinato h.3.50 (uso ind.le):	mt. 17.70 x 13,20	= mq. 233,64
		mq. 233,64 x 130,00 €/mq = € 30.373,20
Piano terra h.5.00 (uso industriale):	mt 30.00 x 13,20	= mq. 396,00
		mq. 396,00 x 180,00 €/mq = € 71.280,00
Primo piano h.3.20 (uso civile):	mt 30,00 x 13,20	= mq. 396,00
		mq. 396,00 x 250,00 €/mq = € 99.000,00
Sottotetto h.3.00 (uso civile):	mt. 30,00 x 5,50	= mq. 165,00
		mq. 165,00 x 200,00 €/mq = € 33.000,00
Servizi (uso civile) h.4,00:		= mq. 22,00
Magazzino h.4.00:	mt. 13,50 x 6,35	= mq. 82,72
Magazzino h.4.00:	mt. 8,00 x 3,40	= mq. 27,20
	sommano	Mq. 132,40

mq. 132,40 x 130,00 €/mq = € 17.212,00

Per la valutazione della cabina elettrica, si è ritenuto di applicare un valore di 100,00 €/mq. N perché edificio dedicato a configurazioni non più in uso.

Cabina elettrica p.t.: mt. 11,00 x 3,60 = mq. 39,60

Cabina elettrica 1° p.: mt. 4,10 x 4,10 = mq. 16,81

Totale mq 56,41 x 100,00 €/mq = € 5.641,00

Valore complessivo stabilimento: Totale € 327.786,20

Il valore corrispondente alla parte dei locali realizzati sulla ex 486 corrisponde a:

Servizi (uso civile) h.4.00: = mq. 22,00

Magazzino h.4.00: mt. 13,50 x 4,00 = mq. 54,00

Magazzino h.4.00: mt. 8,00 x 1,05 = mq. 8,40

sommato Mq. 84,40

mq. 84,40 x 130,00 €/mq = € 10.972,00

Cabina elettrica Totale mq 56,41 x 100,00 €/mq = € 5.641,00

Totale = € 16.613,00

Gli immobili proprietà [redacted] fanno un valore di:

fabbricati N € 327.786,20 N € 16.613,00 = € 311.173,20

area terreno € 7.027,50

Totale generale € 318.200,70

5 - Appezamento di terreno sito in Casteldaccia, contrada Corvo Grotta, esteso Ha

0.66.80, foglio 16, part. 189 e 190;

Il terreno è da classificarsi "terminativo" e si ritiene equo, quindi, assegnare il valore di €/Ha

10.000,00.

Pertanto si avrà:

-p.lla 189 Ha 0.45.00

Pertanto si avrà:

-p.lla 189	Ha	0.45.00			
-p.lla 190	Ha	0.21.80			
	Ha	0.66.80	x €/Ha 10.000,00	=	€ 6.680,00
Totale €					6.680,00

6 - Appezamento di terreno sito in Casteldaccia, contrada Corvo Grotta, esteso Ha 0.26.67, foglio 16, part. 487 e 489;

Il terreno è da classificarsi "seminativo" e si può attribuire un maggior valore per l'appetibilità che tali spezzoni di terreno possono avere in caso d'accorpamento fondiario oltre che per la giacitura e la vicinanza alla viabilità ordinaria.

Si ritiene equo, quindi, assegnare il valore di €/Ha 10.000,00.

Pertanto si avrà:

-p.lla 487	Ha	0.16.07			
-p.lla 489	Ha	0.10.60			
	Ha	0.26.67	x €/Ha 10.000,00	=	€ 2.667,00
Totale €					2.667,00

7 - Appezamento di terreno sito in Casteldaccia, contrada Nutricato foglio 1 partt. 1456-448 esteso Ha 0.13.29 e partt.1455-1457-1458 in comproprietà (1/2 di 2/4) esteso Ha 0.01.90.

Al lotto di terreno che è sistemato a terrazze, classificato verde agricolo, per la sua ubicazione, va attribuito un maggiore valore perché appetibile per un accorpamento ad un lotto già edificato (si possono realizzare pertinenze, come locali tecnici piscine etc.). Si ritiene equo, quindi, assegnare il valore di €/ Ha 35.000,00.

Pertanto si avrà:

-p.lla 1456	Ha	0.04.29			
-------------	----	---------	--	--	--



-p.lla 448	Ha	0.09.00	
-p.lla 1455	Ha	$0.00.97 \times \frac{1}{2} \times 2/4 =$	Ha 0.00.24,25
p.lla 1457	Ha	$0.00.50 \times \frac{1}{2} \times 2/4 =$	Ha 0.00.12,50
-p.lla 1458	Ha	$0.00.43 \times \frac{1}{2} \times 2/4 =$	Ha 0.00.10,75
	Ha	$0.13.76,5 \times \text{€} / \text{Ha } 35.000,00 =$	€ 4.817,75
Totale			€ 4.817,75

Palermo, li 21/05/83

Dot. Agr. Giuseppe Rizzuto

Handwritten signature/initials

Handwritten signature

Handwritten text: ...

Handwritten text: ...

Handwritten text: ...

Handwritten text: ...

DEPOSITATO
 n. 145103
 IL CANCELLIERE pos. C. 1
 Angela C. Billo



Al G. Es. Dott. Raffaella Vacca

Sezione Esecuzioni Civili del Tribunale
di Palermo

Procedimento esecutivo immobiliare iscritto al n.499/86 del Tribunale di Palermo promosso
da Banco di Sicilia S.p.A contro [redacted]

Il sottoscritto, Dott. Agr. Giuseppe Rizzuto, nominato G.T.U. nel procedimento su indicato,
presenta la seguente parcella ai sensi dell'art 13 del DPR 27.7.1988 n.352 così come adeguato
al D.M.30.5.2002:

Valutazione del 1° appezzamento di terreno:

Valore accertato di € 5.070,42

Compenso massimo: € 5.070,42 x 2,0685% = € 104,87

Compenso minimo: € 5.070,42 x 1,0264% = € 52,04

Si applica quindi il compenso di cui all'u.c. dell'art.13 € 145,12

Valutazione del 2° appezzamento di terreno:

Valore accertato di € 5.400,00

€ 5.164,58 x 2,0685% = € 106,83

€ 235,42 x 1,879% = € 4,42

Compenso massimo € 111,25

€ 5.164,58 x 1,0264% = € 53,01

€ 235,42 x 0,9316% = € 2,19

Compenso minimo € 53,01

Si applica quindi il compenso di cui all'u.c. dell'art.13 € 145,12

Valutazione del 3° appezzamento di terreno:

Valore accertato di € 17.507,00

€ 5.164,58	x	2,0685%=	€ 106,83
€ 5.164,57	x	1,8790%=	€ 97,04
€ 7.177,86	x	1,6895%=	€ 121,27
		Compenso massimo	€ 325,14
€ 5.164,58	x	1,0264%=	€ 53,01
€ 5.164,57	x	0,9316%=	€ 48,11
€ 7.177,86	x	0,8369%=	€ 60,07
		Compenso minimo	€ 161,19

Valutazione del 4° appezzamento di terreno:

Valore accertato di € 318.200,70

€ 5.164,58	x	2,0685%=	€ 106,83
€ 5.164,57	x	1,8790%=	€ 97,04
€ 15.493,70	x	1,6895%=	€ 261,77
€ 25.822,85	x	1,2111%=	€ 312,74
€ 51.493,70	x	0,7579%=	€ 390,27
€ 154.937,07	x	0,5684%=	€ 880,66
€ 60.124,23	x	0,0947%=	€ 56,94
		Compenso massimo	€ 2.106,25
€ 5.164,58	x	1,0264%=	€ 53,01
€ 5.164,58	x	0,9316%=	€ 48,11
€ 15.493,70	x	0,8369%=	€ 129,67
€ 25.822,85	x	0,5684%=	€ 146,78
€ 51.493,70	x	0,3790%=	€ 195,16
€ 154.937,07	x	0,2842%=	€ 440,33
€ 60.124,23	x	0,0474%=	€ 28,50

Compenso minimo € 1.041,56

Valutazione del 5° appezzamento di terreno:

Valore accertato di € 6.680,00

€ 5.164,58 x 2,0685% = € 106,83

€ 1.515,42 x 1,8790% = € 28,47

Compenso massimo € 135,30

€ 5.164,58 x 1,0264% = € 53,01

€ 1.515,42 x 0,9316% = € 14,11

Compenso minimo € 67,12

Si applica quindi il compenso di cui all'art.13 € 145,12

Valutazione del 6° appezzamento di terreno:

Valore accertato di € 2.667,00

Compenso massimo: € 2.667,00 x 2,0685% = € 55,16

Compenso minimo: € 2.667,00 x 1,0264% = € 27,37

Si applica quindi il compenso di cui all'art.13 € 145,12

Valutazione del 7° appezzamento di terreno:

Valore accertato di € 4.817,75

Compenso massimo: € 4.817,75 x 2,0685% = € 99,65

Compenso minimo: € 4.817,75 x 1,0264% = € 49,44

Si applica quindi il compenso di cui all'art.13 € 145,12

In conclusione, l'onorario Massimo sarà di € 3.156,99, l'onorario minimo, di € 1.928,35, cui

vanno sommate le spese sostenute.

Elenco spese: *di ALLIANTO per copie ricevute*

P.T. € 5,98

Fotografie e fotocopie € 40,00

Certificati catastali €. 56,78

Marche Giudiziali €. 82,64

A detrarre acconto spese di € 500,00

Palermo, li 12.05.2003

(Dot. Agr. Giuseppe Rizzuto)

71.105

DEPOSITATO
n. 115103
IL CANCELLIERE / pos. C. 1
Angela Ruffino

V^o alla Cancelliere signor Ruffino
con in mano originale della
P.S. 325.03

Depositato in cancelleria
il 27/7/04
IL CANCELLIERE B3
Dr.ssa Anna Enza Gulino

V^o Esperto ed. di Giuseppe Rizzuto
le somme di Euro 2.700,00 per
comparsi oltre Euro 185,50, IVS e
CP, che pone a carico del centrale
procedente -

P.S. 252.04

Depositato in Cancelleria
27 FEB 2004

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature