

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. ES.: DOTT.SSA LAURA COSMAI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 301/92 + 348/92 R. ES.

PROMOSSA DA:

CO DI SICILIA

Rappresentato e difeso

dall'Avv. G. Contrada,

(Creditore procedente)

CONTRO

Contumace,

Contumace,

Contumace.

(Esecutati)

ORDINANZA AMMISSIVA DELLA CONSULENZA

Disposta dalla S.V. Ill.ma, Signor Giudice

delle Esecuzioni Immobiliari, Dott.ssa Laura

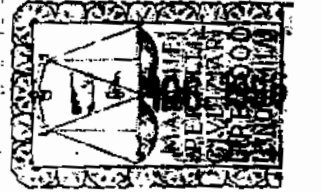
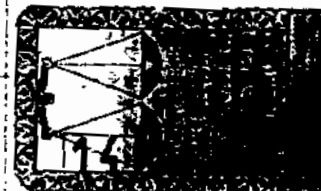
Cosmai, con ordinanza del 26.09.1995.

GIURAMENTO DEL CONSULENTE D'UFFICIO

Prestato nelle mani di V.S. Ill.ma

all'udienza del 27.10.1995 alla presenza dei

procuratori delle parti costituite.



ASTE GIUDIZIARIE.IT

Deposito
0881
CONSULENTE
Geom. SCUDERI
M. RIZZO

OH &

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali ebbero inizio il
giorno 06.01.1996, presso l'appartamento sito in
Cortina - Via del Levriere n° 109 - piano rialzato
sinistra.

Oltre al sottoscritto C.T.U., era presente la
Sig.ra [REDACTED] nuora della
Sig.ra [REDACTED] inquilina.

Le operazioni consistenti nella visione
generale e nel rilievo tecnico e fotografico
dell'immobile sopra descritto sono iniziate alle
ore 12,30.

Il giorno 27 Febbraio 1996, si diede
avvio alle operazioni di sopralluogo in
Cortina; in detta occasione, oltre al sottoscritto
C.T.U., era presente il Sig. [REDACTED]

Le operazioni di sopralluogo, apertesesi alle
ore 14,00, sono consistite nella visione generale
dei seguenti beni:

Appezamenti di terreno foglio di mappa n° 106
N.C.T. di Monreale, particelle nn° 254, 15 e 14;
Casa in Cortina Via Abbate n° 2 - Via Catalano
n° 15.

Durante il corso delle operazioni peritali,
Sig.ra [REDACTED], anch'essa presente,



Dichiarava che i seguenti beni non erano più di
sua proprietà, e più precisamente:

- 1/2 Are 0,47 in Monreale, c/da Gaglio, foglio

n° 106, particella n° 222 con fabbricato rurale;

- 5/12 della quota di 1/5 di fabbricato rurale in

Monreale foglio n° 106, particella n° 435;

- 3/4 di fabbricato in Grisi, Via Cesare Gaglio

n° 2, piano terra e primo;

- fabbricato in Grisi, Via Mannina n° 14/A, piano

terra, primo e terrazza.

Dichiarava altresì di non essere più
proprietaria dei suddetti beni da almeno ventotto
anni e cioè da quando si era sposata.

Il C.T.U. dopo avere rilevato tecnicamente e
fotograficamente gli immobili (foglio n° 106,
particelle nn° 254 - 15 - 14 e casa in Via Abbate
n° 2), chiudeva le operazioni di sopralluogo,
riservandosi di comunicare al Sig. G. Es. quanto
sopra dichiarato dalla [REDACTED]

ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELLE ESECUZIONI

DOTT. SSA LAURA COSMAL

Il sottoscritto Geom. Maurizio Scuderi,
nominato dalla S.V. Ill.ma Consulente Tecnico
Ufficio nella espropriazione di cui in epigrafe,



In espletamento dell'incarico ricevuto, si pregia sottoporre la seguente:

R E L A Z I O N E

che compendia nelle seguenti parti:

LA PARTE PRIMA *La identificazione e descrizione generale degli immobili oggetto della presente valutazione.*

LA PARTE SECONDA *La valutazione degli immobili in comune commercio.*

LA PARTE TERZA *Riepilogo.*

PARTE PRIMA:

LA IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE VALUTAZIONE.

Dalle visure dell'atto di pignoramento rincoato dal Banco di Sicilia nei confronti degli odierni esecutati: [REDACTED]

[REDACTED], per un'esatta individuazione delle specifiche pertinenze dei

beni oggetto del presente provvedimento esecutivo,

si è pervenuti alla elaborazione del seguente

elenco:

A) BENI DI PROPRIETA' DI [REDACTED]

PROPRIETARIO PER 1/2, E [REDACTED]

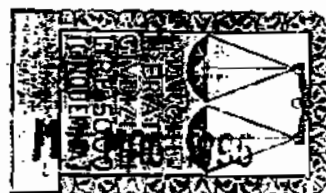
PROPRIETARIA PER 1/2:



a) Appezamento di terreno sito in Monreale (PA),
c/da Piddizzuna, esteso Ha. 01.34.29.
Provenienza: Vendita Notar Lombardo del
29.02.1984. Dati catastali: foglio n° 106,
particelle nn° 14-15-254.



B) BENI DI PROPRIETA' DI [REDACTED]



a) Metà indivisa di un appezzamento di terreno
in Palermo, località Guarnaschelli, c/da Regia
Corte, esteso are 8.01. Provenienza: Vendita
Notar Di Liberto del 11.02.1985; Dati catastali:
Articolo n°47606, foglio n°91, particella n°701.



b) Appartamento in Palermo, Via del Levriere
n° 109, interno a sinistra, composto da cinque
vani più accessori, esteso mq. 123.00.
Provenienza: Assegnazione Notar Bonomo
dell'11.11.1985. Dati catastali: Articolo
n° 157842, foglio n° 83, particella n° 1433,
subalterno n° 2, particella n° 1265, subalterno
n° 23.



C) BENI DI PROPRIETA' DI [REDACTED]

a) Casa in Grisi (fraz. di Monreale), Via Abbate
n° 2 e Via Catalano n° 15, composto da vano
scala a piano sottostada, da quattro vani più
accessori a piano terra, da tre vani più
accessori a primo piano (rispetto a Via



Catalano); Provenienza: Donazione Notar Morreale
dell'8.11.1979. Dati catastali: Schede nn° 5865,
5866, 5867 del 20.04.1979.

D) BENI DI PROPRIETA' DI [REDACTED]

Un quinto, e comunque quota di effettiva
appartenenza, dei seguenti immobili:

a) 1/2 di are 0,47 in Monreale c/da Gaglio, e per
quanto effettivamente ivi si trova, catastato
all'articolo n° 24445, foglio n° 108, particella
n° 222 con F.R., composto da un vano terrano, un
vano più accessori a primo piano ed un vano e
terrazza a secondo piano;

b) 5/12 di F.R. in Monreale, e per quanto
effettivamente ivi si trova, catastato
all'articolo n° 26667, foglio n° 106, particella
n° 435. Pervenuti per successione di [REDACTED]
[REDACTED] (Denuncia n° 35, Volume n° 146) e
trascritta il 16.04.1971 ai nn° 13170/10218.

c) 4/4 di un fabbricato in Grisi, Via Cesare
Gaglio n° 2, a piano terra e primo piano,
catastato all'articolo n° 2981, foglio n° 106,
M.U. 519.

d) Fabbricato in Grisi Via Mannina n° 14/a, piano
terra, primo e terrazza, catastato all'articolo
n° 271, foglio n° 106 M.U. 153. Pervenuti per



successione di [redacted] (Denuncia n° 23,
Volume n° 147) e trascritta il 15.07.1971 ai
nn° 24475/18955.

B. I beni di proprietà esclusiva di [redacted]
[redacted] non sono stati oggetto delle operazioni
peritali, per i motivi esposti dalla stessa
proprietaria nel verbale di sopralluogo allegato
alla presente. (Vedasi verbale e/o svolgimento
delle operazioni di consulenza). Pertanto detti
beni non saranno oggetto di questa valutazione.

----- o -----

DESCRIZIONE

A) BENI DI PROPRIETA' DI [redacted]
PROPRIETARIO PER 1/2, E [redacted]
PROPRIETARIA PER 1/2:

APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO IN MONREALE
(PA), C/DA PIDDIZZUNA, ESTESO HA. 01.34.29.
PROVENIENZA: VENDITA NOTAR LOMBARDO DEL
19.02.1984. DATI CATASTALI: FOGLIO N° 106.

1) PARTICELLA N° 14;

2) PARTICELLA N° 15;

3) PARTICELLA N° 254.

L'immobile per cui è stata richiesta la
presente valutazione è un appezzamento di terreno
situato in agro di Monreale, c/da "Piddizzuna" esteso



13.429 (Vedansi foto nn° 1/17).

Al lotto di terreno vi si giunge percorrendo Strada Vicinale S. Anna ed è ubicato nelle vicinanze del confine tra il territorio comunale di Monreale e quello di Partinico.

L'appezzamento di terreno, di forma regolare, costituisce due fondi distinti aventi situazione a pendenza variabile con livellata discendente verso sud-ovest.

Allo stesso, delimitato parzialmente con paletti e rete metallica, si accede a mezzo della strada vicinale anzidetta.

All'atto del sopralluogo l'intero fondo si presentava incolto ed era servito da energia elettrica rurale.

DATI CATASTALI

Le particelle costituenti il lotto di terreno in esame sono annotate al N.C.T. di Monreale alla partita n° 52143, in testa alla ditta

(usufruttuario), (comproprietario per 1/2) e (comproprietaria per 1/2), con i seguenti dati

catastali:
foglio: n° 106, particella: n° 14, superficie: are 48.65, qualità: vigneto, classe 3°, reddito



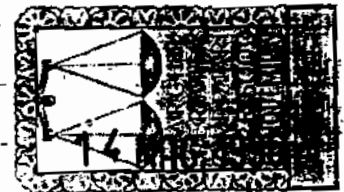
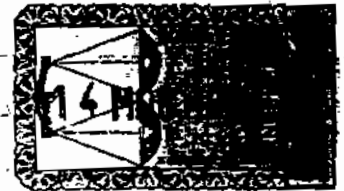
dominicale: f. 77.840, reddito agrario:
f. 24.325;



foglio: n° 106, particella: n° 15, superficie:
are 24.52, qualità: seminativo, classe 4°,
reddito dominicale: f. 12.260, reddito agrario:
f. 4.904;



foglio: n° 106, particella: n° 254, superficie:
are 61.12, qualità: seminativo, classe 4°,
reddito dominicale: f. 30.560, reddito agrario:
f. 12.224.



CONFINI

Il fondo di terreno di che trattasi e, come
detto, costituito dalle particelle nn° 14, 15 e
254, confina:

Particella n° 14: con strada vicinale, particelle
nn° 16, 256, 732 e 13.

Particella n° 15: con particelle nn° 256, 525,
508, 262, 254 e 732.

Particella n° 254: con particelle nn° 15, 262 e
732.

TITOLO DI PROPRIETA'

L'appezzamento di terreno costituito dalle
particelle nn° 14, 15 e 254, che si estende per
complessivi mq. 13.429, è pervenuto agli odierni
adempimenti, Sigg.ri [redacted] e [redacted]

ASTE GIUDIZIARIE.IT



potere di [redacted] e [redacted] giusto atto
compravendita in Notar Liliana Lombardo di
ano del 29.02.1984, atto trascritto presso la
servatoria dei RR.II. di Palermo il 23.03.1984
nn° 12948/10806.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Per quel che concerne l'aspetto urbanistico,
terreni in esame ricadono nell'area governata
dal Piano Regolatore Generale del Comune di
Monreale che prevede le seguenti destinazioni:
Le particelle nn° 14 e 15 ricadono in un'area
denominata da tale Piano Regolatore "fascia di
aspetto cimiteriale" dove è costituito vincolo
di inedificabilità assoluta (Vedasi allegato "A").
La particella n° 254 ricade in un'area
denominata dal Piano Regolatore Generale del
Comune di Monreale "zona E" (verde agricolo). In
essa sono consentite costruzioni di tipo rurale e
di carattere agricolo con le seguenti
descrizioni: l'indice di densità fondiaria non
avrà superare lo 0.06 mc./mq. ed i distacchi
minimi dai confini sono di mt. 10.00. Sono anche
consentite costruzioni di abitazioni con indice di
densità fondiaria max di 0.03 mc./mq. e di non
oltre due elevazioni f.t. L'altezza massima di



Le abitazioni non potrà superare i mt. 7.00 e i
stacchi minimi dai confini saranno di mt. 10.00.

----- 0 -----

Dai rilevamenti esperiti in loco, è emerso
che sulla particella n° 14 del lotto in esame
sistono diversi corpi di fabbrica (Vedansi foto
n° 1/13). Dalle visure esperite presso l'U.T.C.
di Monreale, è emerso che per i fabbricati in
questione, il Sig. [REDACTED] ha presentato
una domanda di concessione edilizia in sanatoria (ex
legge 47/85 e L. R. 37/85) di cui al protocollo
n° 4306 del 31.03.1987 (Vedasi allegato "B"). A
seguito della presentazione di tale istanza,
il giorno [REDACTED] ha versato, su un'oblazione
complessiva dovuta di f. 2.063.000, la somma di
f. 607.500, pari alla prima rata.

Si è accertato, inoltre, che contestualmente
il Sig. [REDACTED] ha proceduto alla denuncia di
accatastamento dei manufatti abusivi (Vedasi
allegato "C").

Essendo stato dichiarato per la particella
in cui insistono i corpi di fabbrica suddetti il
vincolo di inedificabilità assoluta, per essi,
allo stato, non potrà mai essere rilasciata la
concessione edilizia in sanatoria e pertanto sono



considerarsi totalmente abusivi.

Quindi il valore di tali corpi di fabbrica, non essendo in alcun modo alienabili, risulta nullo.

I fabbricati che insistono sulla particella 14, così come rinvenuti in sede di sopralluogo, risultano così costituiti:

Un casotto in muratura adibito ad ufficio, con copertura a falde e tegole in coppi, infissi in alluminio anodizzato e vetri, pavimentato con piastrelline di gres ceramico. Esso, dotato di impianto elettrico sottotraccia, è costituito da un solo ambiente ed un piccolo W.C.

Un fabbricato con struttura in c.a. adibito a stalla (in disuso) con copertura in eternit e capriate in acciaio,OMPAGNAMENTO in tufo, portone in acciaio ed infissi luce in acciaio e vetri; esso è dotato di impianto elettrico fuori

traccia e costituito da un'unico ambiente di complessivi mq. 420,00 per un'altezza di mt. 4,50.

Un fabbricato con struttura in c.a. adibito a deposito bibite, adiacente al predetto fabbricato, anch'esso con copertura in eternit e capriate in acciaio,OMPAGNAMENTO in tufo e portone in acciaio; esso è dotato di impianto elettrico

ASTE
GIUDIZIARIE.it



...ri traccia e costituito da un'unico ambiente di
...mplessivi mq. 300.00 per un altezza di mt. 4.50.
... Di tali immobili non si terrà conto, come,
... ampiamente illustrato.

Per gli stessi si calcolerà il relativo costo
demolizione da detrarre dal valore del terreno.

BENI DI PROPRIETA' DI [REDACTED]
META' INDIVISA DI UN APPEZZAMENTO DI TERRENO
IN PALERMO, LOCALITA' GUARNASCHELLI, C/DA
REGIA CORTE, ESTESO ARE 8.01. PROVENIENZA:
VENDITA NOTAR DI LIBERTO DEL 11.02.1985. DATI
CATASTALI: ARTICOLO N° 47606, FOGLIO N° 91,
PARTICELLA N° 701.

L'unità, oggetto della presente relazione, è
un appezzamento di terreno sito in Palermo,
località Guarnaschelli, c/da Regia Corte,
esteso are 8.01 (Vedansi foto nn° 18/22).

Il lotto è raggiungibile percorrendo il
corso dei Mille, nelle sue immediate vicinanze, ed
confinante con la linea ferroviaria Palermo-
Messina.

L'appezzamento di terreno, la cui giacitura
risulta pianeggiante, non risulta perfettamente
identificabile per i motivi appresso riportati:



ASTE GIUDIZIARIE.IT



la particella in esame, n° 701, come risulta dagli atti visionati all'U.T.E. di Palermo, è derivata dal frazionamento della particella n° 99, giusto tipo di protocollo n° 458/63.

Eseguite le rituali ricerche, per il rinvenimento di tale particella derivata, nei fogli di mappa in possesso dell'U.T.E. di Palermo, che non conducevano ad esiti positivi, non essendo tale tipo di frazionamento riportato nel foglio di mappa n° 91 N.C.T. di Palermo.

Pertanto, lo scrivente ha operato ulteriori ricerche presso lo studio del Notaio Di Liberto, al quale, a seguito di tali richieste, produceva copia (via fax) dell'estratto di mappa riportante la particella originaria n° 99, evidenziando la stessa con una freccia per la sua identificazione (vedasi allegato "D").

Il C.T.U., pertanto, misurata la dimensione della superficie di tale particella constatava come la stessa fosse estesa circa il doppio rispetto alle are 8.01 della particella n° 701, oggetto delle ricerche attuali.

All'atto del sopralluogo, inoltre, si constatava come la porzione di terreno presumibilmente corrispondente all'intera



ASTE GIUDIZIARIE.IT

particella n° 99, di cui il C.T.U. possedeva la
proprietà, e che lo stesso poteva così identificare,
risultava per circa una metà incolta e per la
residua parte coltivata ad agrumeto.

Non essendo possibile identificare sui
censimenti, con certezza, quella porzione della
particella n° 99 che costituì la particella
n° 701, per la quale è stata richiesta la
presente valutazione, il sottoscritto C.T.U.
procederà alla valutazione della stessa, fornendo
alla S.V. Ill.ma, orientativamente, il valore,
come prezzo a base d'asta, ottenuto dalla media di
due valutazioni ipotetiche aventi per oggetto le
due distinte parti della particella
originaria n° 99, quella incolta e quella attivata
ad agrumeto: dal frazionamento di tale
particella, avvenuto nel 1963, si sono, infatti,
formate le particelle:

particella n° 99 (ex 99/a) di are 9.60;

particella n° 701 (ex 99/b) di are 8.01.

Essendo, inoltre, l'odierna esecutaria
compraventa a [redacted] da ormai parecchi anni, il
sottoscritto deduce che la porzione della intera
particella n° 99, corrispondente alla particella
n° 701 in oggetto, possa essere, presumibilmente,



ella attualmente rinvenuta incolta e per la
decisione la porzione della stessa posta a
sinistra guardando la linea ferroviaria Palermo-
Messina.

DATI CATASTALI

L'appezzamento di terreno in esame risulta
notato al N.C.T. di Palermo alla partita
47606, in testa alla ditta [redacted]
[redacted] (livellario), [redacted] (livellaria) e
[redacted] (concedente), con i seguenti
dati catastali:

Foglio: n° 91, particella: n° 701, superficie:
mq. 8.01, qualità: non riportata, classe U,
reddito dominicale: f. 0, reddito agrario: f. 0.

Essa risulta derivata dal frazionamento della
particella n° 99, protocollato al n° 458/63.

CONFINI

L'intera particella n° 99, confina con la
linea ferroviaria PA-ME e con le particelle
n° 1310, 1261, 1264, 1270, 1274 e 96.

TITOLO DI PROPRIETA'

L'appezzamento di terreno in titolo, che si
fonda per complessivi mq. 8.01, è pervenuto
all'odierna esecuzione, Sig.ra [redacted]
potere di [redacted] e [redacted]

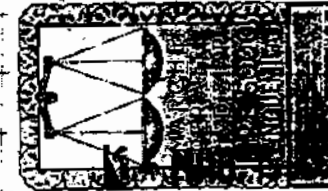
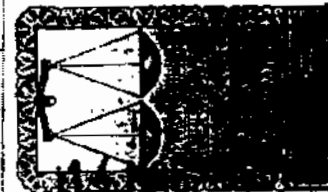


giusto atto di compravendita in Notar
mente Di Liberto di Palermo dell'11.02.1985,
o trascritto presso la Conservatoria dei RR. II.
Palermo il 2.03.1985 ai nn° 8487/6691.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Per quel che concerne l'aspetto urbanistico,
terreni in esame ricadono nell'area governata
Piano Regolatore Generale del Comune di
Palermo che prevede la destinazione di Verde
ricolo (Densità fondiaria 0.03 mc./mq.);
oltre detto appezzamento, ricade all'interno
fascia di ml. 30 dalla linea ferroviaria e
ml. 60 dal limite della carreggiata
autostradale Pa-Me. All'interno di tali fasce è
assolutamente vietata qualsiasi attività
edificatoria.

APPARTAMENTO SITO IN PALERMO, VIA DEL LEVRIERE
N° 109, INTERNO A SINISTRA, COMPOSTO DA CINQUE
VANI PIU' ACCESSORI, ESTESO MQ. 123.00.
PROVENIENZA: ASSEGNAZIONE NOTAR BONOMO
DELL'11.11.1985. DATI CATASTALI: ARTICOLO
N° 157842, FOGLIO N° 83, PARTICELLA N° 1433,
SUBALTERNO N° 2, PARTICELLA N° 1265, SUBALTERNO
N° 23.



Trattasi di appartamento per civile
abitazione posto al piano rialzato, interno posto
a sinistra (uscendo dall'ascensore), dell'edificio
situato in Palermo, Via del Levriere n° 109.

L'immobile in esame è parte integrante di un
edificio costituito da dieci elevazioni f.t..
(Vedansi foto nn° 23/36).

CONSISTENZA

L'appartamento de quo, che occupa una
superficie totale lorda di mq. 122,70 circa
compresa la quota pari a 1/2 del balcone chiuso
e veranda con struttura precaria in alluminio
laminato e vetri, 1/4 del balcone ed 1/15 della
superficie scoperta di uso esclusivo), si compone
di un salone pari a due vani, un soggiorno, due
camere da letto, un W.C. bagno, un W.C.
secondario ed un balcone chiuso e veranda, il
tutto disimpegnato da un corridoio.

La chiusura totale del balcone sopra citato,
non essendo prospiciente su pubblica via, non
costituisce abuso ai sensi dell'Art. n° 9 nella
Legge Regionale 37/85.

CARATTERISTICHE POSIZIONALI

Il corpo di fabbrica, che prospetta sulla Via
del Levriere ricade in una zona periferica della



ità di Palermo, nel quartiere denominato
"Cannagìa".

ACCESSIBILITA' E COMODITA' DI SOSTA

Sono delle caratteristiche che incidono
prevalentemente sull'apprezzamento commerciale
dell'immobile in esame.

Il sito ove ricade il fabbricato di cui in
oggetto, è facilmente raggiungibile sia a piedi,
che con mezzi meccanici, pubblici e privati.

EPOCA DI COSTRUZIONE

L'epoca di costruzione del fabbricato, di cui
è parte integrante l'unità che interessa la
presente relazione, risale intorno all'anno 1983.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

L'edificio cui è parte integrante l'alloggio
in esame presenta:

struttura portante costituita da telai in c.a.

(pilastri e travil);

solai del tipo misto in latero-cemento

(travetti tralicciati);

compagnamento in blocchi di tufo arenario;

intonaco murale esterno di tipo "Plastico".

IMPIANTI E SERVIZI CONDOMINIALI

L'intero edificio di Via del Levriere è
provvisto di impianto di ascensore e non



fruisce del servizio di portierato,

L'alloggio in esame, in atto abitato dalla

ra [REDACTED] è dotato di:

impianto elettrico sotto traccia con
analizzazione in P.V.C., cassette di
derivazione ad incasso, completo di fili e
tutti;

impianto idrico sotto traccia, con
approvvigionamento dalla rete idrica comunale,
servito di autoclave;

impianto di smaltimento liquami a pozzetto, con
pompa di sollevamento, allacciato alla rete
fognaria comunale;

impianto telefonico sottotraccia collegato alla
rete urbana;

impianto termico a piastre elettriche;

impianto citofonico munito di microtelefono a
rete.

RIFINITURE

ambienti: - tutti gli ambienti
rivestiti con parquet;
- cucina, W.C. bagno e
W.C. doccia con
piastrelle di ceramica
smaltata e decorata;

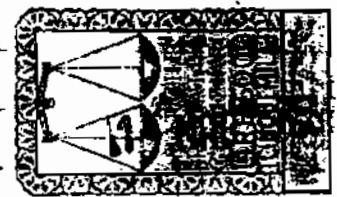
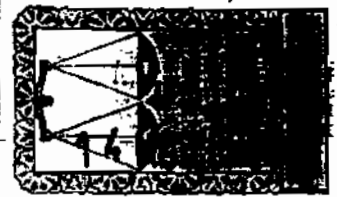
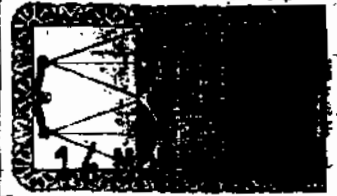
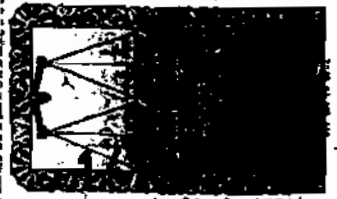


reti: - stanze con intonaco a stabilizzazione al civile lisciate con tonachino e fodera di gesso e tinteggiate con idropittura del tipo lavabile, eccezion fatta per il vano corridoio che presenta le pareti rivestite con carta da parati;

- cucina, W.C. bagno e W.C. doccia con piastrelle di ceramica smaltate e decorate;

soffitto: - stanze intonaco a stabilizzazione al civile lisciate con tonachino e fodera di gesso e tinteggiate con idropittura;

serramenti esterni: - alluminio anodizzato e vetri, con avvolgibili in P.V.C.;



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ramenti interni: - legno tamburato e
verniciato "Douglass".

CONDIZIONI GENERALI

Dall'esame dello stato generale dei luoghi,
potuto rilevare che le condizioni degli
anti, delle pareti e dei soffitti, risultano
ne. La pavimentazione in parquet invece
presenta i listelli a tratti scollati dal supporto
rigonfi a causa dell'umidità (Vedasi foto n° 36).

DATI CATASTALI

Dalle visure esperite presso l'U.T.E. di
Palermo è emerso che l'alloggio è allibrato al
C.E.U. di Palermo alla partita n° 1105638, in
sta alla ditta [REDACTED]

on i seguenti dati catastali:

oglio: n° 83, particelle n° 1433/2 e 1265/23.

CONFINI

L'unità abitativa de quo confina:
a Nord con atrio condominiale;
ad Est con particella n° 1265/1 (terrazza comune
non censibile);
a Sud con Via del Levriere.

TITOLO DI PROPRIETA'

L'alloggio è pervenuto all'odierna esecutata
potere della Società Cooperativa [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it



con sede in Palermo, a mezzo atto di
segnazione dell'11.11.1985, rogato presso lo
udio del Notaio Dott. Maria Bonomo di Palermo,
scritto presso la Conservatoria dei RR. II. di
ermo il 6.12.1985 ai nn° 42421/32858.

BENI DI PROPRIETA' DI [REDACTED]
CASA IN GRISI' (FRAZ. DI MONREALE), VIA ABBATE
N° 2 E VIA CATALANO N° 15, COMPOSTA DA VANO
SCALA A PIANO SEMINTERRATO, DA QUATTRO VANI
PIU' ACCESSORI A PIANO TERRA, DA TRE VANI
PIU' ACCESSORI A PRIMO PIANO (RISPETTO A VIA
CATALANO); PER COMPLESSIVI MQ. 270.00.
PROVENIENZA DONAZIONE NOTAR MORREALE
DELL'8.11.1979. DATI CATASTALI: SCHEDE
NN° 5865, 5866, 5867 DEL 20.04.1979.

Trattasi di un fabbricato per civile
abitazione, sito in Grisi, frazione del Comune di
Monreale, con accessi dalla Via Abbate n° 2 e
dalla Via Isabella Catalano n° 15, rispetto al cui
accesso risulta costituita da piano seminterrato,
terra e primo (Vedansi foto nn° 37/56).

L'unità abitativa è costituita:
da un piano seminterrato (al quale si accede
dal civico 2 della Via Abbate) composto da un



unico vano di ingresso, occupante una superficie totale lorda di mq. 40.00;

un piano terra (al quale si accede a mezzo

una scala esterna in corrispondenza del

vico n° 15 della Via Catalano o a mezzo di una

scala interna con partenza dall'ingresso al

piano seminterrato), composto da un ingresso,

due camere, due comodi ripostigli, un W.C. e

due balconi (su via Abbate e Via V. Emanuele) il

tutto disimpegnato da due disimpegni molto

comodi, per un'estensione complessiva di circa

mq. 120.00 (per la determinazione della

superficie si è tenuto conto dell'aliquota

standard per i balconi pari ad 1/4 della

superficie totale di essi);

un piano primo (al quale si accede a mezzo

scala interna con partenza dall'ingresso al

piano seminterrato), composto da un salone

pari a due vani, un ampio soggiorno, una cucina

due ripostigli, un W.C. e due ampi balconi, il

tutto disimpegnato da un corridoio, per

complessivi mq. 110.00 (per la determinazione

della superficie si è tenuto conto

dell'aliquota standard per i balconi pari ad

1/4 della superficie totale di essi).



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

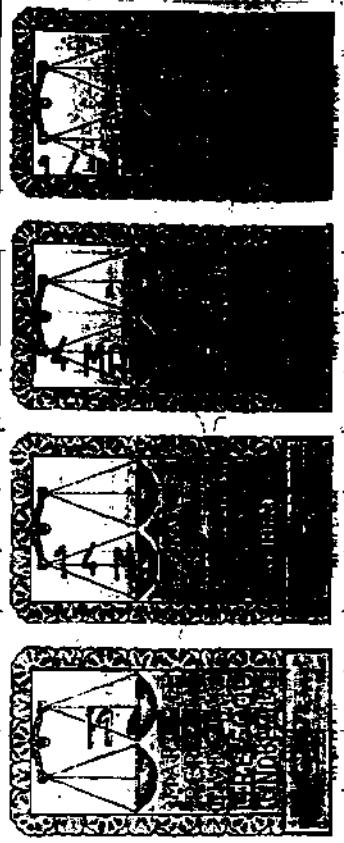
Il corpo di fabbrica de quo, esteso in totale mq. 270,00, si affaccia su Via Catalano, via che rappresenta una delle arterie principali del paese di Grisi, frazione di ... reale.

La zona ove esso ricade si presenta pianizzata completamente e dotata di infrastrutture primarie e secondarie.

L'intero corpo di fabbrica, la cui epoca di realizzazione risale all'anno 1940, è stato strutturato circa 20 anni or sono; Esso, inoltre, presenta la struttura portante in cemento armato conOMPagnamento in conci di ferro, solai del tipo misto in latero-cemento e copertura piana ed è dotato di impianto elettrico ed idrico sotto traccia; l'intonaco murale esterno è del tipo "Li Vigni". Il tutto si presenta in normale stato di conservazione e di manutenzione.

REFINITURE

Pavimenti: con mattoni di scaglie di marmo; Pareti e soffitti: intonacati al civile e tinteggiate con idropittura del tipo lavabile ad eccezione delle pareti del W.C., bagno e della cucina le quali sono rivestite a tutt'altezza con piastrelle di ceramica; i



offitti di alcuni ambienti si presentano decorati con modanature in gesso.

Infissi esterni: in legno verniciato e vetri il tutto protetto da persiane, così anche il portoncino d'ingresso che è stato realizzato in legno verniciato;

Infissi interni: in legno tamburato e verniciato.

L'edificio in questione presenta tutti i prospetti esterni interamente ripristinati.

DATI CATASTALI

Esso è stato dichiarato al N.C.E.U. di preale con schede nn° 5865 (piano sottostrada), 5866 (piano terra) 5867 (piano primo) del 04.1979.

CONFINI

Il fabbricato confina:

Nord con Via Isabella Catalano;

Ovest con Via Abbate;

Sud con Via Vittorio Emanuele.

TITOLO DI PROPRIETA'

L'immobile di cui trattasi è pervenuto al

da potere di

in virtù di atto di donazione

artorio n° 2048 dell'8.11.1979, atto rogato in

Alfredo Morreale di Partinico e trascritto

ASTE
GIUDIZIARIE.it



presso la Conservatoria dei RR. LL. di Palermo il
11.1979 ai nn° 41943/35311.

TE SECONDA:

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI IN COMUNE COMMERCIO

Si ritiene importante ai fini applicativi,
riferire che il valore che verrà determinato non
riferisce a quello specifico di mercato del
comune, bensì al più probabile valore venale che il
comune stesso potrebbe assumere qualora fosse
posto in un ordinario mercato a libera
trattazione.

In definitiva, il valore venale ricercato si
ferma in un valore puramente ipotetico dotato
di una certa attendibilità.

Specificato tale traguardo estimativo da
raggiungere a soddisfacimento delle richieste
portate in riferimento, si sono analizzate le
varie possibilità di indagine attese alla
verificazione di tutte le caratteristiche
tecniche e dei parametri economici
necessari alla conseguente formulazione
definitiva.

In campo generale, il perito estimatore, a
conclusione di una problematica valutativa,



zione tra le varie modalità di intervento, quelle che maggiormente si prestano a soddisfare l'obiettivo di stima e che in modo concorrente, possono restituire le informazioni necessarie alla qualificazione del bene oggetto della valutazione. Tutte le metodologie operative, comportano l'esperimento di una indagine svolta principalmente a rintracciare nelle località di ubicazione del bene, tutte le informazioni economiche che hanno animato il mercato relativo e i parametri tecnici da questo apprezzati.

L'insegnamento estimativo indica le modalità operative dei diversi procedimenti finalizzati al conseguimento del giudizio di stima.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato immobiliare, gli indirizzi operativi convergono nella individuazione di un procedimento sintetico e di uno analitico che, pur trovando applicazione con modalità diverse, devono conseguire medesime quantificazioni economiche.

La scelta di uno dei due procedimenti è strettamente legata alla finalità preposta dalla stima e da presupposti di ricerca di elementi tecnico-tecnici che consentono o escludono la possibilità di attuare uno o tutti e due i metodi



tati.

Per il metodo sintetico è necessario, pertanto, rilevare dal mercato una scala di valori e identificare il livello a cui potrà riferirsi il bene da stimare, estrapolando successivamente i dati unitari più significativi da applicare alla stima.

La metodologia preposta dalla stima sintetica richiede una operatività di indagine più immediata e l'assunzione di parametri estimativi di semplice acquisizione.

Il metodo sintetico-comparativo richiede l'individuazione di alcuni parametri fisici comuni al bene in esame ed una classe di beni simili presenti nel mercato dell'epoca.

S T I M A

FRONTEZZAMENTO DI TERRENO SITO IN MONREALE

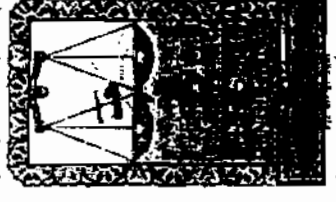
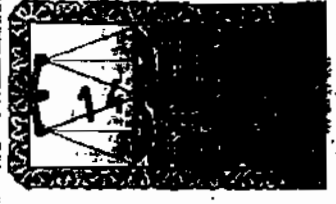
PAI. C/DA PIDDIZZUNA, ESTESO COMPLESSIVAMENTE

AL. 01.34.29, COSTITUITO DALLE PARTICELLE NN° 14-

5-254 DEL FOGLIO DI MAPPA N° 106.

PARTICELLA N° 14: SUPERFICIE = MQ. 4.865:

Il mercato attuale per terreni del tipo in esame, con caratteristiche similari ed aventi le stesse caratteristiche, segnala:



ASTE GIUDIZIARIE.it



ASTE GIUDIZIARIE.it

£./mq. 28.000 - 32.000

cui mediando si ottiene:

£./mq. 30.000

£./mq. 30.000 x mq. 4.865 =

£. 145.950.000

destrarre costo di demolizione dei fabbricati
vi insistenti:

mc. 3.000 x £./mc. 6.500 = £. 19.500.000

cui:

£. 145.950.000 - £. 19.500.000 =

£. 126.450.000

in c.t. si arrotondano a:

£. 126.500.000

PARTICELLA N° 15: SUPERFICIE = MQ. 2.452:

Il mercato attuale per terreni del tipo in
ane, con caratteristiche similari ed aventi le
esse caratteristiche, segnala:

£./mq. 28.000 - 32.000

cui mediando si ottiene:

£./mq. 30.000

£./mq. 30.000 x mq. 2.452 =

£. 73.560.000

in c.t. si arrotondano a:

£. 73.500.000



PARTICELLA N° 254: SUPERFICIE = MQ. 6.112:

Il mercato attuale per terreni del tipo in
na, con caratteristiche similari ed aventi le
stesse caratteristiche, segnala:

£./mq. 28.000 - 32.000

cui mediando si ottiene:

£./mq. 30.000

£./mq. 30.000 x mq. 6.112 =

£. 183.360.000

in c.t. si arrotondano a:

£. 183.500.000

QUOTA' INDIVISA DI UN APPEZZAMENTO DI TERRENO

IN PALERMO, LOCALITA' GUARNASCHELLI, C/DA

REGIA CORTE, ESTESO ARE. 8.01, FOGLIO N° 91

PARTICELLA N° 701.

Il mercato attuale per terreni del tipo in
na (attivato ad agrumeto), ubicati in zone
similari ed aventi le stesse caratteristiche,

segnala:

£./mq. 70.000 - 80.000

cui mediando si ottiene:

£./mq. 75.000

Di contro, per terreni incolti, ubicati in



ne simili ed aventi le stesse caratteristiche.

gnala:

£./mq. 20.000 - 30.000

cui mediando si ottiene:

£./mq. 25.000

MEDIA DEI VALORI UNITARI OTTENUTI

(£./mq. 75.000 + £./mq. 25.000) / 2 =

£./mq. 50.000

rtanto:

£./mq. 50.000 x mq. 801.00 =

£. 40.050.000

e in c.t. si arrotondano a:

£. 40.000.000

Valore della metà indivisa di proprietà della

sig.ra

£. 40.000.000 / 2 =

£. 20.000.000

APPARTAMENTO SITO IN PALERMO, VIA DEL LEVRIERE

N° 109, INTERNO A SINISTRA, COMPOSTO DA CINQUE

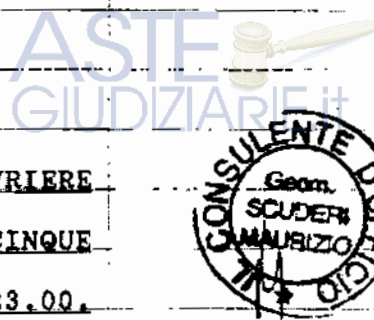
AVANI PIU' ACCESSORI, ESTESO MQ. 123.00.

FOGLIO N° 83, PARTICELLA N° 1433, SUBALTERNO

N° 2, PARTICELLA N° 1265, SUBALTERNO N° 23.

Il mercato attuale per immobili del tipo in

con caratteristiche simili ed aventi le



caratteristiche, segnala:

£./mq. 1.500.000 - 1.700.000

cui mediando si ottiene:

£./mq. 1.600.000

£./mq. 1.600.000 x mq. 123.00 =

£. 196.800.000

in c.t. si arrotondano a:

£. 197.000.000

CASA IN GRISI' (ERAZ. DI MONREALE), VIA ABBATE
N° 2 E VIA CATALANO N° 15, DI MQ. 270,00
SCHEDE NN° 5865, 5866, 5867 DEL 20.04.1979.

Il mercato attuale per immobili del tipo in
me, con caratteristiche similari ed aventi le

caratteristiche, segnala:

£./mq. 900.000 - 1.100.000

cui mediando si ottiene:

£./mq. 1.000.000

£./mq. 1.000.000 x mq. 270.00 =

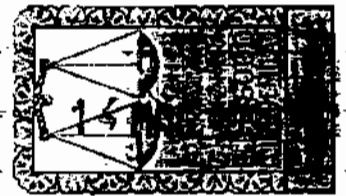
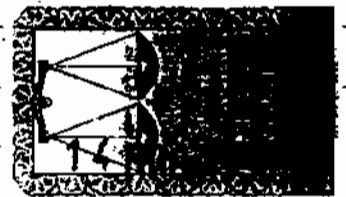
£. 270.000.000

TERZA:

R I E P I L O G O

BIENI DI PROPRIETA' DI

PROPRIETARIO PER 1/2. E



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE

PROPRIETARIA PER 1/2:

APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO IN MONREALE

(PA), C/DA PIDDIZZUNA, ESTESO COMPLESSIVAMENTE

HA. 01.34.29.

DATI CATASTALI: FOGLIO N° 106 N.C.T. DI

MONREALE, PARTICELLE NN° 14-15-254.

*PARTICELLA N° 14: SUP. MQ. 4.865

CONFINANTE: CON STRADA VICINALE, PARTICELLE

NN° 16, 256, 732 E 13.

PREZZO A BASE D'ASTA:£. 126.500.000

PARTICELLA N° 15: SUP. MQ. 2.452

CONFINANTE: CON PARTICELLE NN° 256, 525, 508,

262, 254 E 732.

PREZZO A BASE D'ASTA:£. 73.500.000

PARTICELLA N° 254: SUP. MQ. 6.112

CONFINANTE: CON PARTICELLE NN° 15, 262 E 733.

PREZZO A BASE D'ASTA:£. 183.500.000

BENI DI PROPRIETA' DI

META' INDIVISA DI UN'APPEZZAMENTO DI TERRENO

IN PALERMO, LOCALITA' GUARNASCHELLI, C/DA

REGIA CORTE, ESTESO ARE 8.01.



PROVENIENZA: VENDITA NOTAR DI LIBERTO DEL
11.02.1985;

DATI CATASTALI: ARTICOLO N° 47606, FOGLIO N° 91
N.C.T. DI PALERMO, PARTICELLA N° 701.

CONFINANTE CON LA LINEA FERROVIARIA PA-ME E CON
LE PARTICELLE NN° 1310, 1261, 1264, 1270, 1274
E 96.

VALORE VENALE DELL'INTERO:.....£. 40.000.000

PREZZO A BASE D'ASTA (1/2).....£. 20.000.000

APPARTAMENTO IN PALERMO, VIA DEL LEVRIERE N° 109,
INTERNO A SINISTRA, COMPOSTO DA CINQUE VANI
PIU' ACCESSORI, ESTESO MQ. 123.00.

PROVENIENZA: ASSEGNAZIONE NOTAR BONOMO
DELL'11.11.1985.

DATI CATASTALI: ARTICOLO N° 157842, FOGLIO N° 83

PARTICELLA N° 1433, SUBALTERNO N° 2, E

PARTICELLA N° 1265, SUBALTERNO N° 23.

CONFINANTE:

A. NORD CON ATRIO CONDOMINIALE;

AD EST CON PARTICELLA N° 1265/1 (TERRAZZA COMUNE

NON CENSIBILE);

A SUD CON VIA DEL LEVRIERE.

PREZZO A BASE D'ASTA:.....£. 197.000.000

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

BENI DI PROPRIETA' DI [REDACTED]

CASA IN GRISI' (FRAZ. DI MONREALE), VIA ABBATE
N° 2 E VIA CATALANO N° 15, COMPOSTA DA VANO
SCALA A PIANO SEMINTERRATO, DA QUATTRO VANI PIU'
ACCESSORI A PIANO TERRA, DA TRE VANI PIU'
ACCESSORI A PRIMO PIANO (RISPETTO A VIA
CATALANO); PER COMPLESSIVI MQ. 270.00.

PROVENIENZA: DONAZIONE NOTAR MORREALE
DELL'8.11.1979.

DATI CATASTALI: SCHEDE NN° 5865, 5866, 5867
DEL 20.04.1979, N.C.T. DI MONREALE.

CONFINANTE:
A NORD CON VIA ISABELLA CATALANO;
AD OVEST CON VIA ABBATE;
A SUD CON VIA VITTORIO EMANUELE.

PREZZO A BASE D'ASTA:.....£. 270.000.000

Ritenendo con ciò, in stretta aderenza allo
spirito e all'oggetto dell'incarico affidatomi, di
avere fornito tutti i dati richiestimi, rassegnò
la presente relazione, restando comunque a
disposizione per ogni chiarimento che la riguardi.

Palermo li,

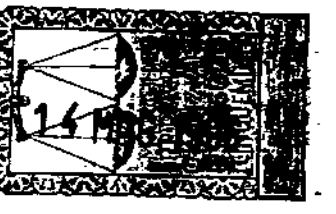
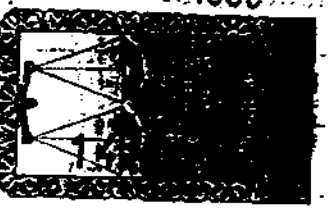
IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

GEOM. MAURIZIO



ASTE GIUDIZIARIE.IT

... Tribunale di Palermo di 25/09/1996
... 1996, il giorno 22 del mese di
... presso l'appartamento sito
... Palermo - Via delle Vigne n. 40, riprodotto
... oltre a ciò, oltre al nome in tutte le
... presenti le firme [redacted]
... [redacted] nelle firme [redacted]
... [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
... le Toponimie ed i sopralluoghi consistenti nelle
... [redacted] generali e nel rilievo tecnico in
... [redacted] dell'immagine sopra descritto, il
... [redacted] alla ore 12,30
... [redacted] [redacted]



- Base in Goro Vie Abbate n° 22 - Vie Pabiano

n° 157 con portico a piano terra, con giardino

di cui otto metri di altezza per metri 20 di piano

[redacted] di cui 10 metri di altezza

inseguenti bene con vista più di due

proprietà, e più di due in altezza

1/2 Azzo, 43 in Pavesa c/da Gelfo

Joffe 106 - P.P. 222 con Jabbato in via

- 5/12 della quota su 1/5 in Jabbato

in via Pavesa: Joffe 106 - P.P. 435;

- 3/4 in Jabbato in Goro, Vie Pavesa Gelfo

Joffe Tene e Pavesa, in via Pavesa

- Jabbato in Goro, Vie Memine n° 14/A

elano
cont
L35,
20/10/9
/A

[Redacted]

Handwritten signature

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT