

Depositato in Cancelleria
oggi 14-08-2008

Il Cancelliere

[Signature]

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. Esecutivo: d. ssa Raffaella Vacca

Proc. Esecutive riunite n. 1335/'95- 481/'95- 197/'97

Data del rinvio 19/02/'08

Banco di Sicilia

contro

[Redacted]

“RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA”

C.T.U.

arch. Cristina Bonanno

[Signature]

[Handwritten notes]
V. numero al cel. 108 procedure
Tecnica di 30 per del. in ordine

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. Esecutivo. : d. ssa Raffaella Vacca

C.T.U. Arch. Cristina Bonanno

esecuzione immobiliare 1335\95 – 481\95 - 197\97

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

La sottoscritta Arch. **Cristina Bonanno**, iscritta all'albo degli architetti della Provincia di Palermo al N°3362, e residente in Palermo via Tramontana n.°28, è stata incaricata con **provvedimento del 16\05\07 dall'Ill. ma sig. G. es. d. ssa Raffaella Vacca, all'esecuzione immobiliare riunita n° 1335\95 - 481\95 197\97**, con creditori istanti; il Banco di Sicilia rappresentato dall'avv. Ugo Vassallo Paleologo, contro i sig. ri [REDACTED] il 21\1\1933 e la moglie la sig. ra [REDACTED] procedendo allo stimare dei beni dei sopra elencati debitori, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato.

La sottoscritta sottopone alla S.V.ill.ma la seguente relazione premettendo che, riguardo alla stima dell'immobile è valido il principio della ripetitività dei prezzi per i beni omogenei, ma come prima indicazione; sono necessarie, infatti, condizioni di assoluta omogeneità delle caratteristiche sia intrinseche che estrinseche dei beni stessi giacché, anche tra immobili simili, si rilevano delle differenze di ubicazione, esposizione, vetustà, tipologia, caratteristiche costruttive, etc.



Ai fini della perizia è necessario dunque, per il confronto estimativo individuare i parametri di valutazione sulla base dell'uguale destinazione, eguale area di mercato, periodo economico, classe economica, caratteristiche generali dell'immobile, dei suoi locali, della sua consistenza, come anche nel nostro caso sono riportati.

Per la valutazione verrà quindi esposta una descrizione degli immobili, l'ubicazione, la posizione catastale, le caratteristiche generali e peculiari, gli impianti, la consistenza, lo stato di conservazione, la provenienza della proprietà e quant'altro concorra all'espressione di un giudizio di stima. Gli immobili citati nell'atto di pignoramento sono:

- **Lotto n. 1:** appartamento sito in Palermo, in via Ciaculli n. 9, piano secondo a sinistra, interno n. 9, composto da cinque vani ed accessori, esteso mq. 119,45, fg. 103 p.lla 1101\8.

- **Lotto n. 2:** quota pari ad $\frac{1}{2}$ e comunque quanto di effettiva pertinenza e spettanza dei debitori dell'appezzamento di terreno sito in Misilmeri, c.da Mazzeria, esteso are 54,08, in catasto al fg. 42, p.lle 11\e, 404, 209, 212.

Lotto n. 3: quota pari ad $\frac{1}{2}$ e comunque quanto di effettiva pertinenza e spettanza dei debitori dell'appezzamento di terreno sito in Palermo, via Falsomiele, esteso are 5,90, in catasto al fg. 84, p.lla 661, oggi soppressa e trasformata in 1834.

La sottoscritta in data 30\05\2007, ha effettuato il primo sopralluogo in Via Ciaculli 9, in data 12\06\07 mi sono recata in Misilmeri ed in Via Falsomiele a Palermo ed ho visitato le proprietà effettuando accertamenti e rilievi sia fotografici che metrici, che hanno consentito di acquisire i dati necessari per ottemperare all'incarico ricevuto e redigere la seguente relazione di stima, così organizzata:

- 1) atto di pignoramento e formalità pregiudizievoli;
- 2) Descrizione analitica dei lotti;
- 3) criterio e metodo di stima;
- 4) valutazione dei lotti;
- 5) conclusioni;
- 6) allegati.

Risposta agli artt. 599, 498, 567 del C.P.C.

- Non risultano esserci nell'esecuzione dei comproprietari per cui l'atto di avviso ex art. 599 del c. p. c. è stato fatto solo all'esecutato. L'atto di avviso ex art. 498, è stato fatto a tutti i creditori iscritti, ma non risultano esserci altri creditori iscritti non intervenuti.

Per quanto riguarda la relazione notarile, non risulta completa. Almeno per quanto riguarda l'appartamento in Via Ciaculli n. 9, i dati rinvenuti risultano corrispondenti alle mie ricerche. Ma i dati riguardanti il lotto di terreno di Falsomiele sono discordanti, in quanto dalle mie ricerche la p.lla 661 del fg. 84 dopo la soppressione è stata volturata nella 1834. per quanto riguarda il terzo lotto non ho trovato nulla nella relazione notarile, dopo svariate ricerche risulta anch'esso venduto prima del pignoramento.

Il problema è individuabile nel fatto che trattasi di esecuzioni riunite.

Ho proceduto nel dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al creditore procedente che pensavo fosse l'avv. Paleologo che però l'indirizzo rinvenuto nel fascicolo è risultato inesistente, ed ai sig. ri Mortillaro che mi hanno permesso l'accesso ai luoghi.

Inoltre dopo avere depositato la CTU, sarà dato avviso dell'avvenuto deposito sia al creditore procedente che al debitore tramite posta ordinaria e verrà rinnovato tramite fax.

- 1) atti di pignoramento e formalità pregiudizievoli contro **Mortillaro Carlo e Pace Maria.**

1. ipoteca iscritta in data 19\06\1989 ai nn. 24237\3475 del montante di lire 156.400.000, dipendente da atto di mutuo in notar Sergio Bruno a favore della Cassa Centrale di Risparmio V.E. gestione di Credito Fondiario con sede in Palermo e contro [REDACTED] dante causa dei sig. [REDACTED] sopra l'immobile in via Ciaculli n. 9, e relativo annodamento di erogazione in data 15 aprile 1991 ai nn. 17425\1680. X

2. ipoteca volontaria iscritta in data 20\09\1991 ai nn. 40590\5785 del montante di lire 60.000.000, dipendente da atto di mutuo in notar Anna Maria Siciliano a favore del Banco di Roma S.p.A. con sede in Roma, contro i sig. [REDACTED] sopra l'immobile in via Ciaculli n. 9.

3. ipoteca giudiziale iscritta in data 24\12\1994 ai nn. 47385\6821 a favore del Banco di Sicilia, contro Mortillaro Carlo per un montante di lire 49.110.950 a garanzia di un credito di lire 26.152.436 derivato da decreto ingiuntivo del Presidente del Tribunale di Palermo del 41\12\1984.

4. iscrizione eseguita in data 28 dicembre 1994 ai nn. 47385\6821, a favore del Banco di Sicilia S.p.A. e contro [REDACTED], sopra 1\2 indiviso dell'immobile di via Ciaculli n. 9, dipendente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palermo.

5. trascrizione eseguita in data 28 dicembre 1994 ai nn. 47385\6822, a favore del Banco di Sicilia S.p.A. e contro [REDACTED] sopra 1\2 indiviso dell'immobile di via Ciaculli n. 9, dipendente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palermo.

6. pignoramento immobiliare trascritto il 12 aprile 1995 ai nn. 13973\10586, a favore del Banco di Sicilia, contro [REDACTED]

██████████ predetti su appartamento il Palermo Via Ciaculli n. 9 e contro ██████████
██████████ su 1\8 di terreno in Palermo, via Falsomiele fg. 84 p.lla 661.

7. pignoramento immobiliare del 2 dicembre 1995 ai nn. 43500\32819, dipendente da pignoramento immobiliare dell'11 novembre 1985, a favore della Banca Popolare Santangelo con sede in Licata e contro ██████████, gravante sopra l'immobile di via Ciaculli n. 9

8. pignoramento immobiliare del 12 marzo 1997 ai nn. 9109\7271 dipendente da pignoramento immobiliare del 24 febbraio 1997, a favore della ██████████ e contro ██████████, gravante sopra l'immobile di via Ciaculli n° 9.

2) Descrizione analitica delle proprietà pignorate.

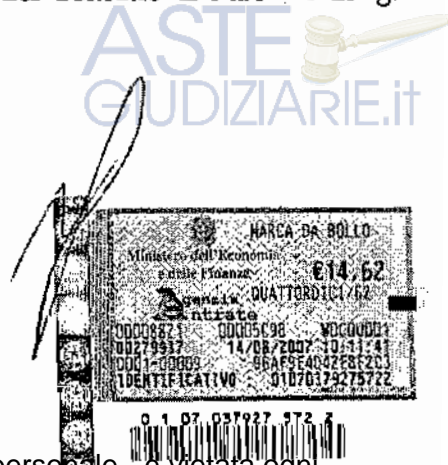
Lotto 1

- provenienza, titolo di proprietà, autorizzazioni, regolarità edilizia:

l'immobile è pervenuto ai sig. ██████████ per atto di compravendita del notaio Sergio Bruno, del 14 luglio 1989, registrato il 28 luglio 1989 e trascritto il 10 agosto 1989 ai nn. 32759\24618, dal sig. ██████████, che a sua volta aveva comprato l'appartamento per atto di compravendita del notaio Chiazzese del 28 agosto 1973 registrato a Misilmeri, trascritto l'8 settembre 1973 ai nn. 36378\30048.

- 2 a) descrizione analitica dell'appartamento sito in Via Ciaculli n. 9, 2° piano:

- piena proprietà di un appartamento sito in Palermo, via Ciaculli n. 9, composto da cinque vani, iscritto nel N.C.E.U. del Comune di Palermo al fg. 103, particella n. 1101 sub 8.



- **ubicazione, caratteristiche sommarie, caratteristiche generali della zona, caratteristiche strutturali e costruttive dell'immobile, impianti e determinazione della superficie commerciale, appartamento:**

- **ubicazione:** Comune di Palermo; indirizzo: via Ciaculli n. 9.

- **caratteristiche generali della zona:** (fot. 5, 6, 7) Ciaculli è un quartiere periferico della città di Palermo, un giorno era una zona di campagna definita "la conca d'oro" dove c'era un'enorme coltivazione di agrumeti, con il tempo è stata urbanizzata, ma non completamente, infatti ci sono ancora vaste zone verdi, con coltivazioni spurie. La via Ciaculli ove insiste l'appartamento, è urbanizzata lungo la strada, ma il retro è piena campagna (fot. 14).

- **caratteristiche sommarie:** (fot. 1, 2, 3, 14) la via Ciaculli è sorta negli anni sessanta con una tipologia di edilizia popolare di bassa densità, quindi edifici di circa tre piani, con appartamenti di minima quadratura, senza ascensori e spazi riservati per il parcheggio ed il verde come da D.M. 1444 del 1968. La zona è servita da tutte le opere di urbanizzazione primaria, poche di quella secondaria, non ci sono scuole, banche e non c'è il settore terziario, inoltre negli anni questa zona non ha avuto alcuna manutenzione, per cui attraversandola dà la piena impressione di una zona periferica in abbandono.

- **caratteristiche strutturali e costruttive dell'immobile, impianti e determinazione della superficie commerciale, appartamento:**

L'appartamento si presenta in condizioni mediocri come tutto la palazzina, vedi (fot. 3), la portineria presenta pavimenti in ceramica, una scala stretta con passamano in ferro e pareti scrostate, non c'è il corpo ascensore. L'appartamento oggi presenta tre stanze da letto, la cucina soggiorno, un bagno, un ripostiglio (fot. 9), una veranda (fot. 12) ed un balcone (fot. 13, 14) che ha una bellissima esposizione sulla campagna. La porta d'ingresso non è blindata, e

si accede direttamente al corridoio che fa da disimpegno delle varie stanze (fot. 4). La pavimentazione in quasi tutte le stanze è rivestita con piastrelle di marmo 40x40, le pareti sono tutte intonacate. Il solo bagno presente, dispone di vasca e sanitari in condizioni mediocri completati da rubinetteria seriale, pareti e pavimenti sono rivestite con piastrelle decorate di dimensione e fattura differente (pareti 15x15 e pavimenti 20x20, vedi fot. 6). Gli infissi interni sono in legno impiallacciato e vetro, quelli esterni sono in alluminio. La casa è stata modificata in qualche parte rispetto alla struttura originaria, (fot. 5) il salotto è stato diviso in due per ricavare un'ulteriore stanza da letto, (fot. 8) il balcone della cucina è stato verandato, così il soggiorno è stato diviso in cucina soggiorno con una suddivisione virtuale, nel senso che ad un certo punto il pavimento e le pareti cambiano i rivestimenti come da (fot 13).

Gli impianti presenti sono:

1. elettrico non a norma 46\90
2. idrico comunale
3. fognario comunale
4. televisivo
5. citofonico
6. impianto di riscaldamento condominiale non funzionante o non attivo.

La superficie commerciale dell'appartamento è di mq. 132,43, con balconi di mq. 5, 7.

Destinazione d'uso urbanistica, autorizzazioni e regolarità edilizia.

Secondo la variante del P.R.G. (strumento urbanistico vigente in Palermo) questa zona è individuata come "Pozzi d'acqua potabile e fascia di rispetto, nella quale non è consentita alcuna antropizzazione". In tal senso è stato emesso un parere del Genio Civile del 2\2\74 in riferimento all'art. 13 della l. 64\74, si

precisa che : "la zona non può essere oggetto di destinazione urbanistica, sono queste delle aree stralciate", oltre tutto siamo all'interno del parco urbano.

Si presentano come allegati, stralcio della variante generale del P.R.G. scala 1/5000.

In ogni caso l'immobile ha giusta concessione edilizia ed è stato reso abitabile dalla ripartizione igiene e sanità, con certificato n. 4900 del 10 aprile 1973, invece il certificato di conformità è stato rilasciato in data 31 marzo 1973.

- Stato di possesso dell'immobile e pertinenze.

L'appartamento è abitato dal sig. [REDACTED] e dalla moglie la sig. [REDACTED] non vi è servizio di portierato, ed i costi condominali si aggirano intorno ai 30 euro al mese. Non c'è posto macchina numerato, ma davanti il portone ci sono svariati posteggi.

2) - Criterio e metodo di stima dell'appartamento:

La stima è stata preceduta da accurate indagini di mercato, attraverso le quali si è cercato di conoscere i prezzi che normalmente sono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, a quel certo tipo d'immobile che più o meno si avvicina, per le sue caratteristiche costruttive e di posizione, a quello in esame.

Oggetto di indagini sono stati anche i fitti medi di locazione che normalmente si realizzano per immobili analoghi nella zona circostante, il parametro tecnico adottato per tale determinazione è il metro quadrato.

La presente stima è stata svolta tenendo in considerazioni due fasi caratteristiche, che vengono definite oggettiva e soggettiva.

La fase oggettiva è quella tendente a rilevare tutti i dati tecnici inerenti al bene, grandezza, stato di conservazione, distanza dalla strada principale, esposizione.

La fase soggettiva è quella nella quale si attribuiscono al bene in oggetto, saggio di capitalizzazione, scelta dei beni messi a confronto, e quindi del valore

unitario, e determinazione delle eventuali aggiunte e detrazioni al valore di stima, scelta dei metodi di stima.

3) Criterio e metodo di stima dei fattori influenti nelle stime:

Fattori intrinseci. L'esposizione. Le rifiniture e lo stato di conservazione
L'esistenza di strutture condominiali. Fattori estrinseci. Salubrità de luoghi.
L'ubicazione rispetto alle strade, per la transitabilità.

4) Valutazione:

PARAMETRI PER LA STIMA DEI FABBRICATI

I parametri sono unità di misura relative al bene da stimare, in rapporto diretto e costante col valore del bene stesso. Essi si suddividono in tecnici ed economici, i primi esprimono la quantità fisica, mentre i secondi l'attitudine del bene a creare utilità o ricchezza. Per l'odierna stima si adottano i seguenti:

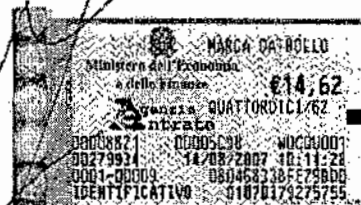
parametri tecnici: metro quadrato.

parametri economici: fitto medio.

TASSO DI CAPITOLIZZAZIONE

Data la particolare funzione del tasso di capitalizzazione "r", è facile immaginare quanto ne sia delicata la scelta, infatti nelle stime, operare ad esempio col tasso 0,03 anziché 0,04 o viceversa, significa approdare a risultati notevolmente diversi, poiché aumentando il tasso diminuisce il valore del capitale da ricercarsi.

La ricerca di questo dovrebbe essere fatta da ciascun estimatore, in quanto il mercato dei beni immobili si presenta diverso da zona a zona di una stessa città. Tuttavia, consapevole delle difficoltà che ricerche del genere comportano, sulla scorta d'esperienze svolte nell'ambito del territorio di Palermo e provincia si adottano in linea di massima, i seguenti tassi di capitalizzazione: 0,030 / 0,04 per le case, negozi, magazzini, ecc.



ANALISI DI STIMA DELL'UNITA'OGGETTO DI STIMA

Scelta del metodo di stima:

Essendo nella zona avvenute compravendite di fabbricati aventi, più o meno, le medesime caratteristiche di quello da stimare, ed essendosi potuti reperire i parametri tecnici indispensabili per l'effettuazione di una stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti; si è potuto procedere allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente stima seguendo il metodo che alla luce delle precedenti esperienze della scrivente si è rilevato più aderente alla realtà di mercato, detto metodo consiste nella media dei valori assurti da una *stima sintetica* in base a parametri tecnici e, da una *stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti*.

•Stima sintetica:

Per la determinazione del valore di commercio, si è applicata una procedura sintetica di stima, giustificata dall'esistenza dei beni comparabili a quello in esame. Per una corretta applicazione della suddetta procedura di stima, si è svolta un'accurata indagine di mercato, intesa ad accertare beni similari oggetto di contrattazioni recenti. Successivamente, attraverso una serie d'indagini presso proprietari, operatori economici e mediante lo studio e l'esame critico delle informazioni, attinte a sicura fonte, sono stati ricavati i prezzi medi di mercato, escludendo i valori massimi e minimi imputabili, a contrattazioni viziate.

1° lotto

Appartamento di Via Ciaculli n. 9 secondo piano in Palermo: avendo ottenuto, dalle predette indagini, un valore unitario, pari ad € 1.100,00 al m².; si è proceduto al calcolo del valore globale, considerando delle superfici virtuali da stimare di m² 138,13.

$m^2 138,13 \times \text{€ } 1.100,00 / m^2 = \text{€ } 151.943,50.$
--

• **Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti:**

Le operazioni di stima sono le seguenti:

Esame dei fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato;

• **Determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale presunto, ma che sia ordinario nella zona, realizzabile dal fabbricato;**

- Determinazione delle spese annue (S);
- Scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- Capitalizzazione del reddito netto medio annuo;
- Aggiunte e detrazioni al valore di stima;

Per la scelta del saggio di capitalizzazione, si è già proceduto nella parte terza a darne ampia giustificazione, esso è stato fissato al **0,033**.

1° lotto appartamento via Ciaculli n. 9 Palermo

- fitto lordo mensile	€ 430,00
- Fitto lordo medio annuo attribuibile	€ 5.160,00
- Spese medie annui facenti carico al proprietario, il 10% del fitto lordo	€ 516,00
FIITO NETTO	€ 4.644,00
V = fitto netto/r	
V = 4.644,00/0,033=	€ 140.727,27
VALORE DI MERCATO	€ 140.727,27

Appartamento via Ciaculli n. 9

_ Dal calcolo per stima sintetica	€ 151.943,00
_ Dal calcolo per stima analitica	€ 140.727,27
SOMMANO	€ 292.670,27

VALORE DELL'IMMOBILE (292.670,27/2)=

€ 146.335,13

Lotto 2

- 2 b) descrizione analitica del terreno in Misilmeri, c.da Mazzeria fg. 42 p.lle 11, 404, 209 e, 212.

Da atto di pignoramento del Banco di Sicilia del 6\4\1995:

- quota pari ad 1\2 e comunque quanto di effettiva pertinenza e spettanza dei debitori dell'appezzamento di terreno sito in Misilmeri, c.da Mazzeria, esteso are 54,08, in catasto al NCT del Comune di Palermo al fg. 42, p.lle 11\ (questa p.lla è stata soppressa per diventare ente urbano), 404, 209, 212.

- Stato di possesso dell'inmobile e vendibilità.

Non ritengo che la proprietà sia vendibile, in quanto non appartenente agli esecutati da un periodo antecedente all'atto di pignoramento.

Dalle visure storiche catastali, si vede che la proprietà ha subito diversi movimenti e che sono state vendute prima dell'emissione del pignoramento. Sebbene in principio i sig. ri [REDACTED] e [REDACTED], disconoscevano l'esistenza di questa proprietà, in un secondo momento hanno farfugliato qualcosa in merito ai passaggi di proprietà a terze persone con le quali avevano perso i contatti. Infine hanno dichiarato di avere venduto questa proprietà al sig. [REDACTED] prima dell'atto di pignoramento e ciò è confermato dagli atti di proprietà del 14\7\1989 con voltura n. 3832. 1\1990 in atti dal 10\10\1991 repertorio n. 45092 rogante Notaio Sergio Bruno con sede in Palermo del 28\7\1989.

- **caratteristiche generali della zona:** la proprietà è sita nel Comune di Misilmeri, in una zona di campagna abbastanza esterna rispetto al paese, difficilissima da trovare, ed è coltivata. Come campagna ha una limitata

quadratura, ed essendo verde agricolo non può avere altra destinazione. Per il resto è poco appetibile perché lontana da servizi vari, che sono raggiungibili solo con l'ausilio dell'automobile. Il terreno è stato coltivato per la p.lla 212 a seminativo e le 404 e 209 a vigneto.

- Conformità urbanistica:

Secondo la variante al P.R.G. questa zona è prevista in parte come verde agricolo "E" (in parte come sede stradale), con densità 0,0,3 mc/mq. essenzialmente destinata all'esercizio dell'agricoltura e delle attività ad esse connesse.

Si presentano come allegati, stralcio della variante generale del P.R.G. scala 1/5000.

Essendo stata la proprietà coltivata a limoneto (permane l'utilizzo agricolo) risulta conforme alle previsioni dello strumento urbanistico.

- Ubicazione: Comune di Misilmeri; indirizzo: c.da Mazzeria, fg. 42 p.lle 11, 209, 404 e 212.

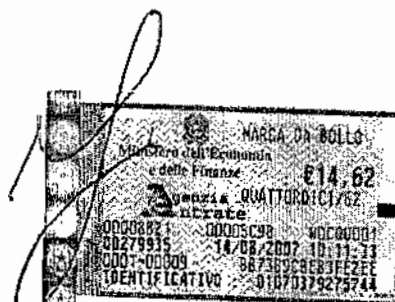
- La p.lla 11 è stata soppressa in data 1\8\2006 n. 16275.1\2006 (prot. N. PA0220003).

- La p.lla 209 oggi, dall'ultimo frazionamento, n. 14282 in atti dal 21\3\1991 misura 491 mq. ed è coltivata a vigneto. Intestata dal 24\09\1992 a

_____ nata _____ e _____ nato _____

- La p.lla 404 oggi, dall'ultimo frazionamento, n. 14282 in atti dal 21\3\1991 misura 438 mq. ed è coltivata a vigneto. Intestata dal 24\09\1992 a

_____ nata _____ e _____



- La p.lla 212 oggi, dall'ultimo frazionamento, strumento del 24\5\2000, n. 5119 in atti dal 27\6\2000 misura 303 mq. ed è coltivata a seminativo. Intestata dal 24\5\2000 a [REDACTED]
[REDACTED]
nato [REDACTED]

Lotto 3

- 2 b) descrizione analitica del terreno in via Falsomiele, fg. 84 p.lla 661.

- 2 b) descrizione analitica del terreno in Misilmeri, c.da Mazzeria fg. 42 p.lle 11, 404, 209 e, 212.

Da atto di pignoramento del Banco di Sicilia del 6\4\1995:

- 1\8 di are 5,48 di terreno sito in Palermo, via Falsomiele catastato fg. 84 p.lla 661.

Ad oggi la p.lla 661 risulta soppressa, quindi è stata volturata nella p.lla 1834 del N.C.E.U., del Comune di Palermo.

- **caratteristiche generali della zona:** Falsomiele è un altro quartiere periferico della città di Palermo, è ancora una zona di campagna in parte urbanizzata, dove c'è una predominanza di coltivazione di agrumeto, con il tempo è stata urbanizzata ma non completamente infatti ci sono ancora vaste zone verdi, con coltivazioni spurie. Nel terreno oggetto di pignoramento oggi vi è stato costruito e vi insiste un fabbricato ad uso falegnameria (fot. 15, 16, 17, 18).

- **caratteristiche sommarie:**

In realtà il terreno è stato venduto alla famiglia [REDACTED] che vi hanno costruito un fabbricato adibito a falegnameria.

- **conformità urbanistica :**

Secondo la variante al P.R.G. questa zona è prevista in parte come verde agricolo "E" (in parte come sede stradale), con densità 0,03 mc/mq. essenzialmente destinata all'esercizio dell'agricoltura e delle attività ad esse connesse.

Si presentano come allegati, stralcio della variante generale del P.R.G. scala 1/5000.

Essendo stata la proprietà stata trasformata in falegnameria, non risulta conforme, ma la struttura ha ottenuto sia la concessione edilizia che l'agibilità con regolare iter di sanatoria edilizia.

Stato di possesso e vendibilità del terreno.

Non ritengo che la proprietà sia vendibile in quanto non appartenente agli esecutati da un periodo antecedente all'atto di pignoramento.

Difatti il terreno è stato venduto con regolare atto di compravendita del 2/5/1991 (allegato) redatto dal Notaio Chiazzese di Misilmeri, dai sig. ri

[REDACTED]

[REDACTED] nato [REDACTED]

[REDACTED] nato [REDACTED]

nato [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] il

[REDACTED] ai sig. [REDACTED] nato [REDACTED]

[REDACTED] che oggi vi hanno realizzato una falegnameria come da fotografie allegate.

5) Conclusioni:

In risposta ai quesiti del Giudice si ritiene espletato l'incarico conferitomi.

Palermo li,

il C.T.U.

Antonio Suman

(arch. Cristina Bonanno)

6 a)- Allegati, 1 °2° 3° lotto:

1. Rilievo fotografico del 1 lotto.
2. Rilievo fotografico del 2 lotto.
3. Rilievo fotografico del 3 lotto.
4. verbale di sopralluogo del 30 maggio 2007.
5. rilievo grafico dell'appartamento di via Ciaculli n. 9.
6. copia del mappale catastale di Ciaculli.
7. copia del mappale catastale di Falsomiele.
8. copia del mappale catastale di Misilmeri.
9. visure storiche catastali del appartamento di Via Ciaculli
10. visure storiche catastali del terreno di Falsomiele
11. ispezione ipotecaria del terreno in Falsomiele.
12. visure storiche catastali del terreno di Misilmeri
13. Copia fotostatica dell'aerofotogrammetria della zona di Via Ciaculli.
14. Copia fotostatica del P.R.G. di via Ciaculli
15. Copia fotostatica dell'aerofotogrammetria della zona di Falsomiele, Via del Levriere n. 44.
16. copia dell'aerofotogrammetria del terreno in Misilmeri
17. copia dell'atto di compravendita del terreno in Falsomiele