

TRIBUNALE DI PALERMO

Sez. Es. Immobiliari

Ill.mo Sig. G. Es.

Dott.ssa A. TARDIO



OGGETTO: Relazione di consulenza tecnica d'ufficio relativa all'espropriazione immobiliare promossa dal BANCO DI SICILIA S.p.A. contro



#####



Ill.mo Sig. G. Es.

Lo scrivente Ing. Gaspare Salardino, con riferimento all'incarico di consulente tecnico, conferitogli in data 17/04/97, sottopone alla S.V. la seguente relazione di stima composta dai seguenti capitoli:

Premessa;

- 1) Criterio di stima;
- 2) Descrizione delle unità immobiliari;
- 3) Dati metrici delle unità immobiliari;
- 4) Regolarità urbanistica;
- 5) Valutazione delle unità immobiliari;
- 6) Conclusioni.



PREMESSA:

Con provvedimento di incarico del 23/01/97 l'ill.mo Sig. G. Es. Dott.ssa A. TARDIO nominava Consulente Tecnico il sottoscritto Ing. Gaspare SALARDINO nel procedimento indicato in oggetto.

In data 17/04/97 lo scrivente prestava il giuramento di rito e veniva incaricato di esperire le indagini tecniche necessarie alla descrizione e valutazione di beni immobili, soggetti a pignoramento immobiliare promosso dal BANCO DI SICILIA, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 18/09/90 ai n° 35499 - 26982.

Le unità immobiliari di proprietà della Signora [REDACTED] sono di seguito descritte.

- Terreno ricadente nel comune di Partinico c.da Spadafora;
- 1/3 della proprietà di un appartamento, ubicato a p. t., e di un locale sottotetto, ubicato a piano 4°, siti in Via Monti n. 1 (oggi n. 15) e di locale magazzino Via Monti n. 1/A, tutti ricadenti nel comune di Partinico;
- 1/5 della proprietà di un terreno sito nel comune di Partinico c.da Carrozza;
- Appartamento sito in Partinico, Via Monti n. 1 (oggi n. 15), piano 2°;

Lo scrivente iniziava le operazioni di consulenza con lo studio della documentazione allegata al fascicolo del procedimento.

Successivamente si faceva carico di contattare la Sig.ra [REDACTED] al fine di concordare una data per procedere ad un primo sopralluogo preliminare.

Nel corso dei sopralluoghi il sottoscritto C.T.U. prendeva visione dei luoghi, procedeva alla misurazione planimetrica delle unità immobiliari ed effettuava la documentazione fotografica ivi allegata.

Successivamente si procedeva ad acquisire la relativa documentazione catastale di ciascuna u.i. presso l'U.T.E. di Palermo.

In seguito sono stati svolti gli accertamenti tecnici inerenti la regolarità urbanistica, con l'acquisizione della relativa documentazione tecnica, sia del complesso immobiliare, in cui ricadono le u.i. in oggetto, che dei fondi rustici, attraverso specifiche ricerche presso gli Uffici Comunali competenti.

1) CRITERIO DI STIMA

L'incarico conferitomi dal Sig. G. Es. prevede oltre alle necessarie verifiche tecnico-giuridiche sugli immobili, la determinazione dei valori di mercato, ovvero formulare un giudizio di stima, che esprime la quantità di denaro che all'attualità e nelle contingenti condizioni di mercato, può essere pagato per essi.

Secondo la metodologia ricorrente, in aderenza agli schemi di dottrina, il giudizio di stima deve articolarsi nei termini di seguito riportati:

- analisi e reperimento dei parametri tecnico-economici idonei a determinare il valore dei beni oggetto della stima con un idoneo procedimento;
- analisi critica dei parametri economici ottenuti per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, ovvero valutazione della quantità di denaro che all'attualità può essere pagato per quei beni in condizioni di libero mercato e libera contrattazione.

I procedimenti adottabili per le operazioni di stima sono quelli classici dell'estimo, e quindi quello analitico e quello sintetico.

Nel caso in esame il procedimento più idoneo per la corretta impostazione della stima risulta quello sintetico in quanto quello analitico, seppure formalmente più rigoroso, è oggi viziato da una serie di elementi non generalmente definiti e lasciati quindi all'arbitrio del tecnico estimatore, che



rendono tale ultimo procedimento di fatto meno attendibile del primo.

Il procedimento sintetico si basa in pratica sulla determinazione di una serie di elementi tecnico-economici ritenuti nei vari casi significativi, quindi sulla successiva comparazione, previa elaborazione dei dati acquisiti, di tali elementi con altre realtà immobiliari già note od oggetto di una ricerca di mercato specifica.

L'indagine come è ovvio dovrà tenere conto, al fine di una corretta applicazione, delle caratteristiche intrinseche degli immobili, ma anche del contesto immobiliare in cui gli stessi sono inseriti, e non ultimo della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione.

2) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

2.1) *Terreno in Partinico c/da Spadafora*

Il fondo rustico ubicato in agro Partinico c/da Spadafora, esteso aree 6,54 è coltivato a vigneto, di forma regolare, presenta una giacitura sub-orizzontale, ed è accessibile dalla limitrofa strada interpodereale.

Confini:

Tale appezzamento di terreno confina con due lati con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED] (S.S.A.) e con proprietà [REDACTED]

Provenienza

Il fondo rustico è pervenuto a [REDACTED] forza del "contratto di restrizione di usufrutto e divisione" del 4/12/1971, rogato dal Dott. Giuseppe Randisi, notaio in Partinico, trascritto alla C.R.R.II. di Palermo il 10/12/1971 ai nn. 42772/33789.

Successivamente il fondo sopracitato è stato acquistato sia dalla Cassa Per il Mezzogiorno (CASMEZ) con atto del 31.01.83 rogato dal Dott. Francesco Gianbalvo, notaio in Palermo, e che dall' Ente Regionale E.S.A. per la posa in opera di condotte di irrigazione e di approvvigionamento idrico del territorio.

Dati Catastali

Il fondo è individuato a N.C.T. di Partinico in testa [REDACTED] alla partita 52277 del foglio 24 alle part. 491 di are 00.04, 492 di are 00.75, 493 di are 04.92, 495 di are 00.34, 496 di are 00.04.

2.2) *Appartamento in Partinico Via Monti n. 15 p. 2°*

L'appartamento in esame, inserito all'interno di un fabbricato a quattro elevazioni f.t. oltre al piano mansardato, si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione ed è stato realizzato con strutture intelaiate in c.a., muri di tamponamento in conci di tufo e solai in laterocemento.

Il fabbricato è dotato di impianto di ascensore, impianto di riscaldamento, impianto di autoclave e impianto di scarico allacciato alla fognatura comunale.

L'androne condominiale presenta le pareti tinteggiate in colore chiaro, portone a due ante in alluminio anodizzato e vetro.

Sia l'androne condominiale che il vano scala dispongono di impianto elettrico sottotraccia.

Gli infissi esterni sono stati realizzati in legno e vetro, con persiane di chiusura anch'esse in legno.

I prospetti esterni sono definiti con intonaco tipo Li Vigni, e si trovano in discrete condizioni

di conservazione e manutenzione.

L'appartamento in esame è composto da sei vani oltre accessori ed è così distribuito: dal vano di ingresso ubicato sul pianocottolo di secondo piano ci si immette nella sala. Da quest'ultima ci si immette direttamente nel locale soggiorno e nel locale cucina, e attraverso il corridoio, sulla sinistra si accede alla zona notte, composta da tre stanze da letto, due w.c., un ripostiglio ed un locale lavanderia, e sulla destra si accede ad un ampio salone ed al locale studio.

L'appartamento è inoltre dotato di ampi balconi in corrispondenza del locale studio e del salone, del soggiorno e di due stanze da letto.

Il pavimento è rivestito in ceramica maiolicata. Le pareti sono rifinite con idropittura di colore chiaro.

I locali w.c., composti da lavabo, bidet, vaso in gres porcellanato e vasca/doccia, presentano il pavimento e le pareti rivestite in piastrelle di ceramica di qualità omogenea.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico ed idrico sottotraccia.

Gli infissi interni sono in legno e vetro. Quelli esterni sono in legno e vetri, con persiane di chiusura anch'esse in legno.

L'unità immobiliare, nonostante non sia abitata da diversi anni, si presenta sostanzialmente in discrete condizioni di manutenzione e conservazione;

Confini:

L'unità immobiliare confina:

a nord con area sovrastante proprietà [redacted]

a sud con Via Monti;

ad est con proprietà [redacted]

ad ovest con strada privata.

Provenienza

L'appartamento in oggetto è pervenuto alla Signora [redacted] in forza dell'atto di divisione e donazione del 3/2/1988, rogato dalla Dott.ssa Maria Antonietta Morici, notaio in Palermo, registrato a Palermo al n. 1870 e trascritto alla C.R.R.II. di Palermo il 25/02/1988 ai n.ri 8984-8985.

Dati Catastali

L'appartamento è individuato a N.C.E.U. di Partinico in testa a [redacted] alla partita 1005136 del foglio 40, part. 1693 sub. 5.

2.3) Appartamento in Partinico Via Monti n. 1 p.t.

L'appartamento in esame è inserito all'interno del fabbricato a quattro elevazioni f.t. di cui al punto precedente.

L'appartamento in esame è composto da quattro vani oltre accessori ed è così distribuito: dal vano di ingresso ubicato nell'androne condominiale ci si immette in una piccola sala di ingresso, facente parte del corridoio disimpegno. Da quest'ultima ci si immette, sulla sinistra nel locale studio, e continuando, sulla destra, nel locale cucina-soggiorno, con annesso ripostiglio. In fondo al corridoio si riscontra un ampio locale salone, e sulla sinistra il w.c., una stanza da letto ed un ripostiglio.

L'appartamento è inoltre dotato di una superficie esterna di pertinenza esclusiva, a cui si può accedere sia dalla stradella privata che dalla unità immobiliare.

Il pavimento dell'intera unità immobiliare è rivestito in ceramica maiolicata. Le pareti sono rifinite con idropittura di colore chiaro e/o con carta da parati.

Il locale w.c., composto da lavabo, bidet, vaso in gres porcellanato e vasca, presenta il

pavimento e le pareti rivestite in piastrelle di ceramica di qualità omogenea.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico ed idrico sottotraccia.

Gli infissi interni sono in legno e vetro. Quelli esterni sono in legno e vetri, con persiane di chiusura anch'esse in legno.

Confini:

L'unità immobiliare confina:
a nord con androne condominiale;
a sud con Via Monti;
ad est con proprietà [redacted]
ad ovest con strada privata.

Provenienza

La nuda proprietà dell'appartamento in oggetto è pervenuta alle germane [redacted] a poter [redacted] con atto di donazione del 20/12/1977, rogato dal Dr. Giuseppe Randisi, notaio in Partinico, registrato a Palermo il 23.12.77 al n. 21442 e trascritto alla C.R.R.II. di Palermo il 22/12/1977 ai nn. 40828/33624.

In tale atto il Sig. [redacted] era riservato il diritto di usufrutto vita natural durante.

Dati Catastali

L'appartamento è individuato a N.C.F.U. di Partinico in testa a [redacted] e Felicità per 1/3 ciascuno alla partita 9677 del fg. 40, part. 1693 sub.2.

2.4) Magazzino in Partinico Via Monti n. 1/A p.1.

L'unità immobiliare in esame è inserita all'interno del fabbricato a quattro elevazioni f.t. di cui al punto 2.2.

Il magazzino è composto da un unico ambiente della superficie di circa mq. 50,00.

Il vano di ingresso, carrabile, è munito di infisso metallico

Il pavimento dell'intera unità immobiliare è in battuto cementizio. Le pareti sono rifinite con idropittura di colore chiaro.

L'unità è dotata di impianto elettrico sottotraccia.

Confini:

L'unità immobiliare confina:
a nord con stessa ditta;
a sud con androne condominiale;
ad est con stessa ditta;
ad ovest con strada privata.

Provenienza

La nuda proprietà del locale magazzino è pervenuta alle germane [redacted] a poter [redacted] con atto di donazione del 20/12/1977, rogato dal Dr. [redacted] notaio in Partinico, registrato a Palermo il 23.12.77 al n. 21442 e trascritto alla C.R.R.II. di Palermo il 22/12/1977 ai nn. 40828/33624.

In tale atto il Sig. [redacted] era riservato il diritto di usufrutto vita natural durante.

Dati Catastali

L'unità immobiliare è individuata a N.C.F.U. di Partinico alla partita 9677 del fg. 40, part.

1693 sub.3, in testa [redacted] 1/3 ciascuno.

2.5) Locale sottotetto in Partinico Via Monti n. 1 p. 4°

Il piano mansardato, adibito a locale di sgombero, è inserito all'interno del fabbricato a quattro elevazioni f.t. di cui al p. 2.2.

Il locale è composto da un unico ambiente la cui superficie utile calpestabile, tenuto conto dell'interpiano decrescente, è stata valutata in circa mq. 50,00.

Il pavimento dell'intera unità immobiliare è lasciato in battuto cementizio.

Le pareti ed il soffitto sono al grezzo, con la muratura allo stato rustico.

In sede di stima si è ritenuto appropriato ritenere tale locale come locale di pertinenza delle unità abitative sottostanti, facenti parte del complesso condominiale, e pertanto facente parte delle parti comuni dell'edificio.

Confini:

Il locale sottotetto confina con Via Monti, con proprietà [redacted], con proprietà [redacted] con altro edificio.

Dati Catastali

Il locale sottotetto è individuato a N.C.E.U. di Partinico alla partita 9677 del foglio 40, part. 1693/7, in testa a [redacted] 1/3 ciascuno.

Provenienza

Con riferimento alle unità immobiliari descritte ai punti 2.3), 2.4) e 2.5), la nuda proprietà delle stesse è pervenuta a [redacted] alla quota parte pari ad 1/3, da potere [redacted] con atto di donazione del 20/12/1977, rogato dal Dr. Giuseppe Randisi, notaio in Partinico, trascritto alla C.R.R.II. di Palermo il 22/12/1977 ai nn. 40828/33624.

In tale atto di donazione il Sig. [redacted] riservato il diritto di usufrutto vita natural durante, su l'unità immobiliare in oggetto.

2.6) Terreno in Partinico c/da Carrozza

Il fondo rustico ubieato in Partinico c/da Carrozza, esteso Ha. 1,06,61 è coltivato in parte ad agrumeto ed in parte ad uliveto.

Il fondo, di forma regolare, presenta una giacitura sub-orizzontale, ed è accessibile dalla limitrofa strada provinciale Partinico-Balestrate.

Confini:

Tale appezzamento di terreno confina con strada provinciale Balestrate-Partinico, con proprietà [redacted], con proprietà [redacted] stradella interpodereale.

Provenienza

La nuda proprietà dell'appezzamento di terreno è pervenuta alla [redacted] quota pari ad 1/5, in forza dell'atto di donazione del 30/12/1985, da potere della Signora [redacted] rogato dal Dr. Giuseppe Randisi, notaio in Partinico, trascritto alla C.R.R.II. di Palermo il 9/1/1986 ai nn. 888/710.

Dati Catastali

Il fondo è individuato a N.C.T. di Partinico alla partita 69873 del foglio 24 del, partt. 166, 230 e 170, in testa a [redacted] per 1/5, [redacted] per 2/5, [redacted] per 1/5.

3) DATI METRICI DELLE UNITA' IMMOBILIARI

3.1) *Appartamento in Partinico Via Monti n. 15 p. 2°*

superficie utile interna	mq. 220,00
superficie esterna a balconi: mq. 41,50	
superficie virtuale: 41,50/5	mq. 13,80
superficie in quota parte del piano mansarda: mq. 50,00/4	
superficie virtuale: 20,00/4	mq. 3,15
Sommano	mq. 236,95

La superficie totale netta, considerate le decurtazioni percentuali in ordine alla superficie esterna dei balconi e del locale condominiale, sottotetto posto a piano quarto risulta essere complessivamente pari a:

superficie totale netta = mq. 236,95

3.2) *Appartamento in Partinico Via Monti n. 1 p.1*

superficie utile interna	mq. 136,70
superficie esterna a balconi mq. 11,00	
superficie virtuale: 11,00/3	mq. 3,65
superficie esterna: mq. 225,00	
superficie virtuale: 225,00/5	mq. 45,00
superficie in quota parte del piano mansarda: mq. 50,00/4	
superficie virtuale: 12,50/4	mq. 3,15
Sommano	mq. 188,50

La superficie totale netta, considerate le decurtazioni percentuali in ordine alla superficie dei balconi, dell'area esterna a verde e del locale condominiale sottotetto, posto a piano quarto, risulta essere complessivamente pari a:

- superficie totale netta = mq. 188,50

3.3) *Locale Magazzino in Partinico Via Monti n. 1/A p.1*

superficie utile	mq. 50,00
------------------------	-----------

4) REGOLARITA' URBANISTICA E CONCESSIONE EDILIZIA

Il fabbricato nel quale ricadono le unità immobiliari in oggetto è stato realizzato in assenza di licenza edilizia e/o concessione.

Per riguarda le unità immobiliari ubicate al piano terra, è stata presentata, dal Sig. [REDACTED] domanda di concessione edilizia in sanatoria in data 29/12/1986 prot. n. 25509 ed è stata pagata soltanto la prima rata dell'oblazione rimanendo a pagare la somma di €. 1.585.000 più interessi, mentre per riguarda l'unità immobiliare ubicata al piano secondo è stata presentata domande di concessione in sanatoria in data 01/10/1986 prot. n. 18839 sono state versate le prime rate dell'oblazione.

Dallo studio della documentazione relativa alla pratica di sanatoria non si è ravvisato alcun impedimento al rilascio della concessione edilizia in sanatoria. Inoltre da informazioni assunte presso

l'Ufficio Tecnico si è accertato che a tutt'oggi non è stato pagato l'intero importo dell'oblazione che, senza considerare gli interessi maturati, risulta mancante dell'importo di £. 660.000.

Per quanto concerne il locale mansardato, ubicato al piano quarto, non è stata richiesta la concessione in sanatoria, in quanto la stessa non ha i requisiti igienico-sanitari per essere dichiarato abitabile e/o agibile e pertanto è stato valutato come corpo tecnico accessorio alle unità immobiliari che costituiscono il complesso edilizio.

5) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il metodo che il C.T.U. seguirà per la valutazione degli immobili in questione è quello sintetico-comparativo: i valori che verranno fuori dalla presente valutazione sono riferiti alla data odierna e risentono del mercato attuale locale in ordine a beni immobili aventi caratteristiche simili e come posizione e come strutture e come vetustà.

Il C.T.U., oltre a sfruttare le cognizioni acquisite nel corso della propria attività professionale, per una valutazione che sia tanto più aderente alla realtà, ha contattato alcuni proprietari che risiedono nelle zone in cui ricadono gli immobili oggetto di stima.

5.1) *Terreno in Partinico c/da Spadafora*

Nel corso dell'espletamento dell'incarico il sottoscritto C.T.U. ha accertato che il fondo rustico risulta di proprietà in quota parte sia della Cassa per il Mezzogiorno che dell'Ente Regionale E.S.A. (attuali proprietari). Tale circostanza è avvalorata dal fatto che tali particelle costituiscono il letto di posa delle condotte idriche. Pertanto, dopo avere messo al corrente L'Avv. Li Greci, che assiste l'Istituto di Credito procedente (Banco di Sicilia), che gli spezzoni di terreno di che trattasi sono stati oggetto di trasferimento di proprietà nei primi anni '80, di comune accordo si è convenuto di non effettuare la stima.

5.2) *Appartamento in Partinico Via Monti n. 15 p. 2°*

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, il parametro di riferimento V_p oscilla tra £. 900.000/mq. e £. 1.100.000/mq.

Il C.T.U. ritiene di adottare un valore medio tra quelli indicati e cioè pari a: $V_p = £. 1.000.000/mq.$

Pertanto per una superficie complessiva pari a 236,95 mq. si ha:

$$V = mq. 236,95 \times 1.000.000 \text{ £/mq.} = \text{£. } 236.950.000$$

Con l'ausilio delle informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico si è accertato che non sono stati assolti tutti gli adempimenti tecnici-economici per l'espletamento della domanda di sanatoria dell'unità immobiliare in oggetto. Ai fini della valutazione dell'unità immobiliare si è determinato, anche se in modo non preciso in quanto il comune non ha ancora calcolato l'importo definitivo, per la definizione della pratica di sanatoria compresi gli oneri concessori e gli interessi di mora, la somma di £. 10.000.000 circa.

Pertanto in definitiva si è determinato il seguente valore di stima:

Valore dell'immobile in condizioni ordinarie	£.	236.950.000
a dedurre maggiori oneri	"	10.000.000
	restano	£. 216.950.000

5.3) *Appartamento in Partinico Via Monti n. 1 p.t*

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, il parametro di riferimento V_p oscilla tra

ft. oltre al piano mansardato, si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, ed è stato realizzato con strutture intelaiate in c.a., muri di tamponamento in conci di tufo e solai in latero-cemento.

Lo stesso è dotato di impianto di ascensore, impianto di riscaldamento, impianto di autoclave e impianto di scarico allacciato alla fognatura comunale.

La quota parte della proprietà, pari a 1/3, delle unità immobiliari di cui ai punti 1 e 2 sono pervenute a [redacted] con atto di donazione del 20/12/1977, da potere [redacted] rogato dal Dr. Giuseppe Randisi, notaio in Partinico, registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 22/12/1977 ai nn. 40828/33624.

Le unità immobiliari di cui ai punti 1 e 2 sono individuate in catasto alla partita 9677 del foglio 40 del Comune di Partinico, alle partt. 1693 sub.2, sub.3 e sub.7, in testa [redacted]

Il fondo rustico di cui al punto 4 è pervenuto a [redacted] in quota pari ad 1/5, in forza dell'atto di donazione del 30/12/1985, da potere [redacted] rogato dal [redacted] notaio in Partinico, trassistro alla C.R.R.II. di Palermo il 9/1/1986 ai nn. 888/710.

Il fondo è individuato al N.C.T. alla partita 69873 del foglio 24 del Comune di Partinico, partt. 166, 230 e 170, in testa [redacted] per 1/5, [redacted] per 2/5, [redacted] per 1/5 ed a [redacted] per 1/5.

L'appartamento di cui al punto 3 è pervenuto a [redacted] forza dell'atto di divisione del 3/2/1988, rogato dalla Dott.ssa Maria Antonietta Morici, notaio in Palermo.

L'appartamento di cui al punto 3 è individuato in catasto alla partita 9677 del foglio 40 del Comune di Partinico, part. 1693/5, in testa [redacted] per 1/3 ciascuno.

Il fabbricato, sul quale ricadono le unità immobiliari in oggetto, è stato realizzato in assenza di licenza edilizia e/o concessione.

Per l'unità immobiliare ubicata al piano terra è stata presentata domanda di concessione in sanatoria dal Sig. [redacted] in data 29/12/1985 prot. n. 25509 ed è stata versata la prima rata dell'oblazione.

Per l'unità immobiliare ubicata al piano secondo è stata presentata domanda di concessione in sanatoria dalla Sig.ra [redacted] in data 01/10/1986 prot. n. 18839 e sono state versate le prime rate dell'oblazione.

Dallo studio della documentazione relativa alla pratica di sanatoria non si è ravvisato alcun impedimento al rilascio della concessione edilizia in sanatoria, salvo il pagamento degli oneri connessi e completamento della documentazione.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, si sono determinati, per le singole u.i., i seguenti valori:

1) Appartamento sito al piano terra:

$V = \text{£. } 128.375.000$

Valore della quota parte di proprietà [redacted] (1/3):

$Vq = 1/3 \times \text{£. } 128.375.000 = \text{£. } 34.504.000$
(diconsi trentaquattromilionicinquecentoquattromila)

2) Locale magazzino sito al piano terra:

$V = \text{£. } 30.000.000$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore della quota parte di proprietà di [REDACTED] (1/3):

$$Vq = 1/3 \times \text{£. } 30.000.000 = \text{£. } 10.000.000$$

(diconsi diecimilioni)

3) fondo rustico sito in Partinico c.da Carrozza:

$$V = \text{£. } 143.923.500$$

Valore della quota parte di proprietà di [REDACTED] (1/5):

$$Vq = 1/5 \times \text{£. } 143.923.500 = \text{£. } 28.784.700$$

(diconsi ventitottomilionisettecentottraquattromila/700)

4) Appartamento sito al piano secondo:

$$V = \text{£. } 216.950.000$$

Valore della quota parte di proprietà di [REDACTED]

$$Vq = \text{£. } 216.950.000$$

(diconsi duecentosedicimilininovecentocinquantamila)



Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Gaspare Salardino

[Handwritten signature]

OSSERVAZIONI

Nel corso dell'espletamento dell'incarico si è accertato quanto segue:

- il fondo rustico sito in Partinico c/da Spatafora, tuttora individuato a N.C.T. in testa a [REDACTED] la partita 52277 del foglio 24 del Comune di Partinico, partt. 491, 492, 493, 495, 496, giusta tipo di frazionamento del 01.06.79 n. 30348, è stato oggetto di trasferimento di proprietà nei primi anni '80, a favore sia dell'E.S.A. che della Cassa per il Mezzogiorno.

Il sottoscritto C.T.U. è venuto a conoscenza del trasferimento sopra riportato soltanto in seguito agli accertamenti svolti inizialmente sui luoghi e successivamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Partinico e gli uffici tecnici dell'E.S.A., in quanto nel fascicolo di causa è riportato solo un atto di trasferimento e precisamente quello a favore della Cassa per il Mezzogiorno relativo alla part. 492 (ex 451/b) del fg. 24.

In seguito ha contattato il Prito [REDACTED] ha effettivamente eseguito il frazionamento delle particelle per la posa delle condotte idriche tubazioni.

Pertanto il sottoscritto C.T.U., in considerazione a quanto sopra riportato, di comune accordo con l'Avv. Li Greci, ha ritenuto prescindere il fondo rustico sopracitato, che si estende per una superficie tutto sommato limitata pari a mq. 654,00, nella stima dei cespiti immobiliari di cui alla presente relazione.

Avendo assolto al mandato conferitomi rassegno la presente restando a Vs. disposizione per eventuali chiarimenti.

Depositato in Cancelleria
oggi - 3 NOV. 1998

Il Cancelliere

[Handwritten signature]



Il Consulente Tecnico
Ing. Gaspare Salardino

[Handwritten signature]



Studio di Ingegneria - Via Ciullo D'Alcamo 17 - Tel. 091 6372441 - 90143 PALERMO

Delega al Notaio /
G. V. S. / 18/3/98

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

G. Ex. Dott. ssa Angela LARDIO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

relativa alla causa civile n° 626/90

Promossa da

BANCO DI SICILIA S.p.A.

Rappresentata e difesa dall'Avv. Giuseppe L. GIBONI

Contro

[REDACTED]

ALLEGATI TECNICI FOTOGRAFICI

- 1) Atto di divisione delle u.i. ubicate in Partinico Via Monti n.1 (oggi n. 15);
- 2) Atto di donazione del 30.12.85;
- 3) Nota di trascrizione atto vendita a favore di [REDACTED];
- 4) Nota di trascrizione atto vendita a favore della Cassa per il Mezzogiorno;
- 5) domanda di sanatoria dell'u.i. ubicata in Via Monti n.15 - P.T.;
- 6) domanda di sanatoria dell'u.i. ubicata in Via Monti n.15 - P.2°;
- 7) Visure catastali delle unità immobiliari ubicate in Via Monti n.15 - P. T/2/4;
- 8) Planimetrie catastali delle unità immobiliari ubicate in Via Monti n.15 - P. T/2/4;
- 9) Visura catastale del fondo rustico sito in Partinico c/da Carrozza;
- 10) Estratto di mappa relativo al fondo rustico sito in Partinico c/da Carrozza;
- 11) Visura catastale del fondo rustico sito in Partinico c/da Spatafora;
- 12) Estratto di mappa relativo al fondo rustico sito in Partinico c/da Spatafora;
- 13) Frazionamento tipo relativo al fondo rustico sito in Partinico c/da Spatafora;
- 14) N° 20 fotografie.

N. Rep. 14309 N. Racc. 3590

DIVISIONE E DONAZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentottantotto;

il giorno tre febbraio

in Partinico via V. Monti 15

Davanti a me dott. Maria Antonietta Morici,

Notaio in Palermo, con studio in via Umberto

Giordano n. 55, iscritto al Collegio Notarile

di Palermo, alla presenza dei sigg.:

mo, diplomato, nato a

[REDACTED]

sono presenti

[REDACTED], nata a

[REDACTED]

[REDACTED] pensionato, nato

[REDACTED] o.f.

[REDACTED] residenti

[REDACTED] quali mi dichiarano

di essere in regime di comunione legale;

[REDACTED] casalinga, nata a

[REDACTED] residente in

Registrato a Palermo

il 16-2-88

al n. 1840

L. 2.461.000
500.000

Trascritto il 25-2-88

al nn. 8984/4001

8885/4002



ASTE GIUDIZARIE.IT

ASTE GIUDIZARIE.IT

2

[redacted] qual
mi dichiara di essere coniugata ed in regime
di comunione legale.

[redacted] insegnante, nata a [redacted]
il [redacted] ivi residente in [redacted]

[redacted] la quale mi dichiara
di essere coniugata ed in regime di comunione
legale;

[redacted] casalinga, nata
[redacted] ivi residente

[redacted] la
quale mi dichiara di essere coniugata ed in
regime di comunione legale.

Detti componenti della cui identità personale
io Notaio sono certo, convengono e stipulano
quanto segue e innanzi tutto mi premettono:

- che con atto Notaio Randisi del 28 ottobre
1972, registrato a Partinico il 6 novembre 1972
al n. 1661, trascritto il 6 novembre 1972 al
nn. 39571/31731 la signora [redacted] Lucrezia
ebbe ad acquistare uno spezzone di terreno sito
in Partinico contrada Ramo, distinto all NCT
nel fog. 40 part. 1693 (ex 82/b) di are 4,76;

- che nell'anno 1974, fu realizzato sul predetto
terreno senza le prescritte autorizzazioni urbani-

stiche un edificio composto di piano terra, primo, secondo, terzo e quarto, meglio descritto nel prosieguo del presente atto;

che con atto ai rogiti Notaio Randisi del 20 dicembre 1977 registrato a Palermo il 23 dicembre 1977 al n. 21442 trascritto il 22 dicembre 1977 al nn. 40828/53624, la signora [redacted]

donò indivisamente alle nipoti ex [redacted] la nuda proprietà del terreno, con ogni accessione, su cui sorge il predetto immobile, riservandosi l'usufrutto sua vita natural durante;

che con atto sempre Notaio Randisi in pari data registrato il 23/12/1977 al n. 21443 trascritto il 29 dicembre 1977 al nn. 41436/34154 la suddetta signora [redacted] donò al proprio coniuge sig. [redacted] la quota di metà del diritto di usufrutto alla medesima spettante;

che le signore [redacted] sono venute nella determinazione di sciogliere lo stato di comunione intercorse fra loro e ciò esclusivamente per gli appartamenti di piano primo, secondo e terzo restando la proprietà indivisa relativamente agli appartamenti di piano terra e quarto;

successivamente i sigg. Garofalo Lucrezia

e [redacted] intendono donare
favore della signora [redacted] al diritto
di usufrutto ai medesimi spettante e ciò esclusiva-
mente per l'appartamento di secondo piano.

Tutto ciò premesso, che viene a far parte inte-
grante e sostanziale del presente atto, le parti
convengono e stipulano quanto segue:

In Primo Luogo

ART. 1)- La signora [redacted] con il
consenso degli altri condividenti, adotta in
proprietà esclusiva il diritto di nuda proprietà
sopra il seguente immobile: appartamento sito
in Partinico via Monti n.1 oggi n.15 posto al piano primo
composto di sei vani oltre accessori.

Confini: detta via, Bondia Briguglia, appartamento
di cui sub 2).

Al NCEU partita 9677 fog. 40 part. 1693 sub
4 (scheda di presentazione 4/8/1986 n. 66002)

con livello all'Amministrazione del Fondo per
il Culto per il terreno.

Valore L. 40.000.000

ART. 2)- La signora [redacted] con il consenso
degli altri condividenti, adotta in proprietà
esclusiva il diritto di nuda proprietà sopra
l'appartamento sito come sopra, posto al piano

secondo, composto di sei vani oltre accessori.

Confini: via Monti, Bondi, Briguglia, appartamento

di cui sub 1). Al NCEU partita 9677 fog. 40

part. 1693 sub 5 (scheda 4/8/86 n. 66002) con

Livello all'Amministrazione del Fondo per il

Culto per il terreno.

Valore L. 40.000.000

ART. 3)- La signora [redacted] con

il consenso degli altri dividendi, adotta in

proprietà esclusiva il diritto di nuda proprietà

sopra l'appartamento sito come sopra, posto al

piano terzo, composto di sei vani oltre accessori

Confini: via Monti, Bondi, Briguglia, appartamento

di cui sopra.

Al NCEU partita 9677 fog. 40 part. 1693 sub 6

(scheda 4/8/86 n. 66002) con Livello all'Ammini-

strazione per il culto per il solo terreno.

Valore L. 40.000.000

ART. 4)- Dichiarano le parti di avere già regolato

tra loro ogni pendenza e contabilità relative

allo stato di comunione fino ad oggi esistente;

si prestano ogni garanzia anche per i casi di

evizione e molestia e dichiarano che il valore

della massa è di L. 120.000.000 (centoventi-

milioni).



In Secondo Luogo,

ART. 5)- I coniugi [REDACTED]

[REDACTED] con ogni garanzia di legge donano lamente e irrevocabilmente in favore della nuda proprietaria signora [REDACTED] che accetta al diritto di usufrutto ai medesimi spettante sopra l'appartamento di cui al Primo Luogo del presente articolo. 2) la cui descrizione deve intendersi letteralmente trascritta e riprodotta.

ART. 6)- Ai fini fiscali dichiarano le parti che il valore della presente donazione è di L. 22.000.000 (ventiduemilioni) e che i donanti sono zii della donataria

ART. 7)- Da oggi le parti vengono immesse nella proprietà esclusiva e nel possesso di quanto adottato, con tutti i relativi diritti, azioni e ragioni, pertinenze, dipendenze, accessori, accessioni, servitù attive e delle passive, solo quelle legalmente costituite e trascritte, tutto incluso e nulla escluso, con la quota di proprietà delle parti comuni come per legge.

ART. 8)- Dichiarano e garantiscono le parti la proprietà e libera disponibilità di quanto rispettivamente adottato, nonché la libertà da pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni comunque pregiudizievoli.

Le parti dichiarano che, stante quanto sopra
precisato in premessa, sono state presentate al
Comune di Partinico le seguenti istanze di sanato-
ria:

a) in data 29 luglio 1986 prot. n. 13363 per
l'appartamento di primo piano relativamente al
quale in data 29/7/1986 è stata pagata la 1^a
rata della prevista oblazione pari a L. 1.010.000

(unomilionediecimila); in data 13/11/86 è stata
pagata la II^a rata pari a L. 150.000 (centocinquan-
tamila), e in data 8/1/1988 è stata pagata la
III rata pari a L. 500.000 (cinquecentomila)

Copia di detta istanza e ricevuta del pagamento
di detta oblazione si allegano, al presente atto
rispettivamente marcate di lettere "A" "B" "C"
e "D";

b) in data primo ottobre 1986 prot. n. 18839
per l'appartamento di secondo piano relativamente
al quale è stata pagata una rata di oblazione
per L. 282.000 (duecentottantaduemila) il 30
dicembre 1986, altra rata di L. 1.250.000 (un milio-
neduecentocinquantamila) il 27 gennaio 1988;

copia dell'istanza e bollettini di versamento si
allegano rispettivamente di lettere E e F e G;
c) in data 30/9/1986 prot. n. 17687 per l'appar-

tamento di piano terzo relativamente al quale
 in data 30/9/1986 è stata pagata la I rata della
 prevista oblazione pari a L. 274.000 (duecentoset-
 tantaquattromila), che in data 27/11/1986 è stata
 pagata la II rata pari a L. 279.000 (duecento-
 settantanovemila) e che in data 10/11/1987 è
 stata versata la II rata pari a L. 288.000 (due-
 centottantotto) che in data 19/11/1987 è stata
 pagata la IV rata pari a L. 580.000 (cinquecen-
 tottantamila); che in data 29/4/1987 è stata
 pagata la V rata pari a L. 285.000 (duecentottan-
 tacinquemila).

Copia di detta istanza e delle ricevute del paga-
 mento di detta oblazione si allegano al presente
 atto, marcate di lettere H, trattandosi di unico
 documento.

I comparenti ai sensi e per gli effetti della
 legge 4/1/1968 n.15 resi edotti delle consequen-
 ze penali delle dichiarazioni false o retigenti
 e assumendone ogni responsabilità, dichiarano
 che le predette istanze di sanatoria non hanno
 ancora ottenuto definizione.

ART. 9)- Le parti dichiarano che il valore della
 presente donazione ammonta a L. 22.000.000
 (ventidue milioni).

ART.

Rosa

dell

ART.

ca

ART

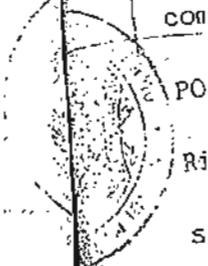
con

PO

Ri

S

e



ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ART. 10)- Dichiarano le signore [REDACTED]

[REDACTED] essere nipoti ex fratre
della signora [REDACTED] a.

ART. 11)- Si rinuncia a qualsiasi diritto di ipote-
ca legale nascente dal presente atto.

ART. 12)- Spese del presente e conseguenziali
come per legge.

POSTILLE

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente,
scritto da persona di mia fiducia da me diretta
e da me Notaio su tre fogli per facciate dieci.
Da me letto, alla presenza dei testimoni, ai
comparenti che l'approvano, omessa la lettura
degli allegati per espressa concorde volontà
delle parti che dichiarano di ben conoscerli.

F.to: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Copia conforme all'originale che si rilascia per gli
usi consentiti.

Palermo, 31 MAG. 1988

ASTE
GIUDIZIARIE.it




ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it