

ASPEP NOTAI

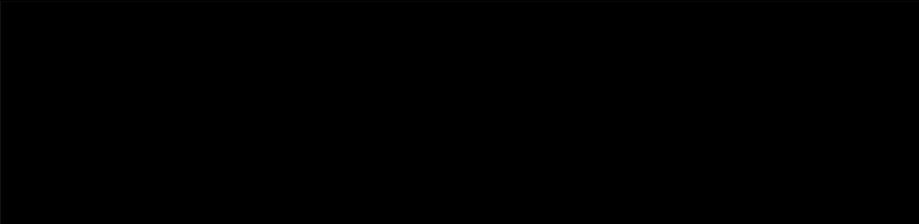
ASPEP NOTAI

TRIBUNALE DI PALERMO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
G. ES.: DOTT. GUIDO LIBRINO

\*\*\*\*\*

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 186/93 DEL RUOLO  
ESECUZIONI, RIUNITA AI PROCEDIMENTI NN° 140/81 -  
293/81 - 474/82 - 487/82 - 357/84 DEL R. ES..

PROMOSSA DA:



CONTRO



\*\*\*\*\*

ORDINANZA AMMISSIVA DELLA CONSULENZA TECNICA

Venne emessa dalla S.V. Ill.ma, Dott. Guido  
Librino, in data 08.10.1996.

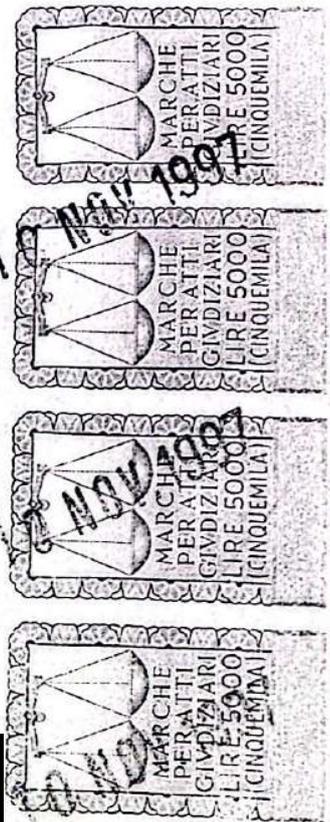
\*\*\*\*\*

GIURAMENTO DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Prestato nelle mani di V.S. Ill.ma,  
all'udienza del 28.01.1997.

\*\*\*\*\*

P R E M E S S A



Ill.mo Sig. G.Es. Dott. Guido Librino, data la complessità delle indagini peritali, e quanto richiesto dall'Avv. [REDACTED], n.q. di legale del creditore precedente [REDACTED], lo scrivente ha ritenuto opportuno presentare un primo stralcio di perizia relativo all'immobile sito in Palermo nella Via Malaspina n° 28, piano 5°.

La presente relazione riguarderà esclusivamente la descrizione e la valutazione degli immobili siti in San Cipirello, San Giuseppe Jato, Monreale e Palermo.

Il sottoscritto C.T.U. si riserva di presentare il terzo ed ultimo stralcio della relazione non appena il Sig. [REDACTED] consentirà l'accesso sugli immobili di cui al punto "A" dell'atto di pignoramento.

\*\*\*~\*\*\*~\*\*\*

#### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni di consulenza proseguirono il giorno 15 Marzo 1997, in San Cipirello.

In detta data, oltre al sottoscritto C.T.U., era presente il Sig. [REDACTED] esecutato, alla presenza del quale si periziavano i seguenti immobili:



- 1) Fabbricato già adibito a cantina, sito in San Cipirello, Via Trento nn° 74-76-78, insistente sulle particelle nn° 392-413-390-391-411-385-412-383 del foglio di mappa n° 5, N.C.T.;
- 2) Fabbricato sito in San Cipirello, Via Trento nn° 21-23 e Via Trieste n° 30, già adibito a cantina (piano terra e tre piani sottostanti) ed abitazione a primo piano (Via Trento n° 23), insistente sulle particelle nn° 304 e 36.

Le operazioni peritali sono consistite nella visione generale e nel rilievo tecnico e fotografico degli immobili sopra descritti. Le stesse venivano rinviate a data da destinarsi telefonicamente.

Il 31 Maggio 1997, in San Cipirello, si dava prosiegua ai sopralluoghi. In detta data, oltre al sottoscritto C.T.U. era presente il Sig. [REDACTED]

Si è proceduto al rilievo tecnico e fotografico dei seguenti immobili:

- 1) Appezamenti di terreno siti in agro di San Cipirello, c.da Frisella e c.da Giambascio;
- 2) Locale terrano ad uso laboratorio medico, sito in San Cipirello, Via Roma n° 221;
- 3) Locale terrano sito in San Cipirello, Via Roma



n° 164;

Appartamento sito in San Cipirello, Via Roma  
n° 166, primo piano con annessa mansarda.

Le operazioni peritali venivano rinviate al  
.06.1997 con appuntamento alle ore 9,00 in  
Lermo, nella Via Pandolfini.

Il Sig. [REDACTED] si impegnava a comunicare al  
g. [REDACTED] la data di prosecuzione delle  
erazioni.

\*\*\*\*\*

ILLUSTRISSIMO SIGNOR GIUDICE DELLE ESECUZIONI

DOTT. GUIDO LIBRINO

Il sottoscritto, Geom. Maurizio Scuderi,  
consulente Tecnico d'Ufficio, nominato dalla S.V.  
Ill.ma nella Esecuzione Immobiliare di cui  
rattesi, in espletamento dell'incarico ricevuto,  
pregia sottoporre alla S.V. Ill.ma la seguente:

#### R E L A Z I O N E

che si compendia in tre parti, ciascuna delle  
quali comprende:

- LA PARTE PRIMA      La identificazione degli  
immobili oggetto della  
presente valutazione e loro  
descrizione generale.
- LA PARTE SECONDA    La valutazione dei beni in



comune commercio.

- LA PARTE TERZA

Riepilogo dei risultati  
ottenuti.

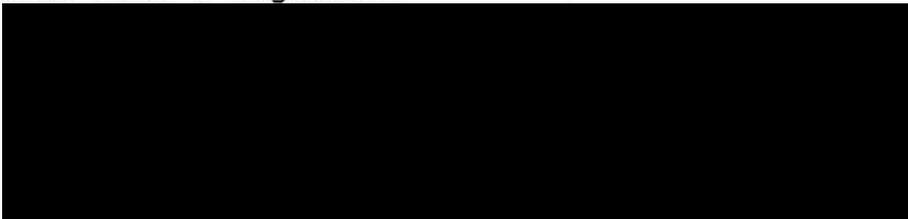
\*\*\*\*\*

PARTE PRIMA:

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

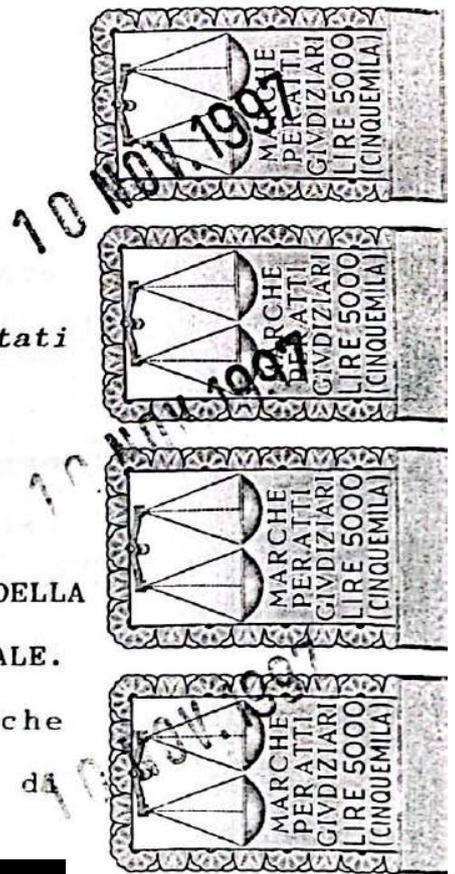
Premesso quanto sopra, gli immobili che  
saranno trattati in questo secondo stralcio di  
perizia sono i seguenti:

B)



1-2) Fabbricato sito in San Cipirello, Via Trento  
nn° 70-72-76-78, costituito da un locale  
magazzino enologico di piano terra e da  
un'area scoperta retrostante su cui sono  
stati installati n° 7 recipienti metallici,  
già adibito a cantina sociale - (Rif. atto  
di pignoramento = B/1-B/2-E-G/2).

3) Appezamento di terreno sito nel territorio  
amministrativo del Comune di Monreale,  
contrada "Frisella", costituito dalle  
particelle nn° 40-41 ed 1/2 indiviso della  
particella n° 66 del foglio di mappa n° 150



del N.C.T. del Comune di Monreale, esteso complessivamente mq. 53.024 - (Rif. atto di pignoramento = B/3-B/4-H/6-H/7).

- 4) Appezamento di terreno sito nel territorio amministrativo del Comune di Monreale, contrada "Frisella", costituito dalla particella n° 14 del foglio di mappa n° 150 del N.C.T. del Comune di Monreale, esteso complessivamente mq. 3.600 - (Rif. atto di pignoramento = B/3-B/4-H/6-H/7).

C)

- 1) Fabbricato sito in San Cipirello, Via Trento n° 21-23, costituito al piano terra, primo piano cantinato e secondo piano cantinato dai locali già sede della cantina sociale [REDACTED], piani ai quali si accede dal civico 21, ed al primo piano da appartamento di civile abitazione al quale si accede dal civico 23 - (Rif. atto di pignoramento = C-H/2-H/3-H/5).

D)

- 1) Appartamento di civile abitazione sito in Palermo, Via Croce Rossa n° 28, scala "B", piano 8°, interno posto a destra entrando nel ballatoio - (Rif. atto di pignoramento = D).



E)

Già inclusi nei beni di cui alla voce B/1-2.

F)

- 1) Locale terrano sito in San Cipirello, Via Roma n° 221 - (Rif. atto di pignoramento = F/1-I/2).
- 2) Locale terrano sito in San Cipirello, Via Caruso n° 13 - (Rif. atto di pignoramento = F/1-I/2).

G)

- 1) Appezamento di terreno sito nel territorio amministrativo del Comune di San Giuseppe Jato, costituito dalla particella n° 83 del foglio di mappa n° 15 del N.C.T. del Comune di San Giuseppe Jato, esteso mq. 1.329 - (Rif. atto di pignoramento = G/1).
- 2) Appezamento di terreno sito nel territorio amministrativo del Comune di San Giuseppe Jato, costituito dalle particelle nn° 50 e 84 del foglio di mappa n° 15 del N.C.T. del Comune di San Giuseppe Jato, esteso mq. 9.975; sulla particella n° 84 insiste un fabbricato rurale distinto con la particella



n° 85 - (Rif. atto di pignoramento = G/31).

[REDACTED]  
Fabbricato sito in San Cipirello, Via Roma  
n° 161-166, costituito al piano terra da un  
locale magazzino al quale si accede dal  
civico 161 ed al primo piano da un  
appartamento di civile abitazione al quale si  
accede dal civico 166 - (Rif. atto di  
pignoramento = H/1).

Fatta quanto sopra, al fine di rendere  
intelligibile il presente secondo stralcio di  
consulenza tecnica, gli immobili che di seguito  
saranno descritti e valutati sono:

1)

[REDACTED]

- U/A):

Fabbricato sito in San Cipirello, Via Trento  
n° 70-72-76-78, costituito da un locale  
magazzino enologico di piano terra e da  
un'area scoperta retrostante su cui sono stati  
installati n° 7 recipienti metallici, già  
adibito a cantina sociale - (Rif. atto di  
pignoramento = B/1-B/2-E-G/2).



Appartamento di terrani sito nel territorio

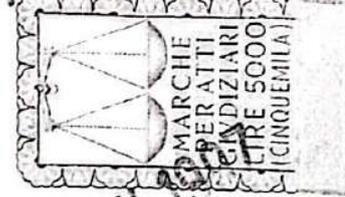
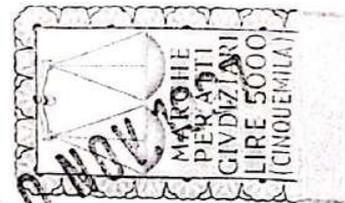
amministrativo del Comune di Monreale, contrada "Frisella", costituito dalle particelle nn° 40-41 ed 1/2 indiviso della particella n° 66 del foglio di mappa n° 150 del N.C.T. del Comune di Monreale, esteso complessivamente mq. 53.024 - (Rif. atto di pignoramento = B/3-B/4-H/6-H/7).

- 3) Appezamento di terreno sito nel territorio amministrativo del Comune di Monreale, contrada "Frisella", costituito dalla particella n° 14 del foglio di mappa n° 150 del N.C.T. del Comune di Monreale, esteso complessivamente mq. 3.600 - (Rif. atto di pignoramento = B/3-B/4-H/6-H/7).

C)

4 - 4/A):

Fabbricato sito in San Cipirello, Via Trento nn° 21-23, costituito al piano terra, primo piano cantinato e secondo piano cantinato dai locali già sede della cantina sociale "Valle dei Fiori", piani ai quali si accede dal civico 21, ed al primo piano da appartamento di civile abitazione al quale si accede dal civico 23 - (Rif. atto di pignoramento = C-H/2-H/3-H/5).



[REDACTED]  
appartamento di civile abitazione sito in  
alermo, Via Croce Rossa n° 28, scala "B",  
iano 2°, interno posto a destra entrando nel  
allatoio - (Rif. atto di pignoramento = D).

[REDACTED]  
Locale terrano sito in San Cipirello, Via Roma  
n° 221 - (Rif. atto di pignoramento = F/1-1/2).  
Locale terrano sito in San Cipirello, Via  
Caruso n° 13 - (Rif. atto di pignoramento =  
F/1-1/2).

[REDACTED]  
Appezamento di terreno sito nel territorio  
amministrativo del Comune di San Giuseppe  
Jato, contrada "Gorgo-Giambascio", costituito  
dalla particella n° 83 del foglio di mappa  
n° 15 del N.C.T. del Comune di San Giuseppe  
Jato, esteso mq. 1.329 - (Rif. atto di  
pignoramento = G/1).

Appezamento di terreno sito nel territorio  
amministrativo del Comune di San Giuseppe  
Jato, contrada "Gorgo-Giambascio", costituito  
dalla particella n° 84 del foglio di mappa  
n° 15 del N.C.T. del Comune di San Giuseppe



Jato, esteso mq. 9.352; sulla particella n° 81  
insiste un fabbricato rurale di mq. 44,00,  
distinto con la particella n° 85 - (Rif. atto  
di pignoramento = G/3).

Appezamento di terreno sito nel territorio  
amministrativo del Comune di San Giuseppe  
Jato, contrada "Gorgo-Giambascio", costituito  
dalla particella n° 50 del foglio di mappa  
n° 15 del N.C.T. del Comune di San Giuseppe  
Jato, esteso mq. 579 - (Rif. atto di  
pignoramento = G/3).

[REDACTED]

) Fabbricato sito in San Cipirello, Via Roma  
nn° 164-166, costituito al piano terra da un  
locale magazzino al quale si accede dal civico  
164 ed al primo piano da un appartamento di  
civile abitazione al quale si accede dal  
civico 166 - (Rif. atto di pignoramento =  
H/1).



\*\*\* DESCRIZIONE \*\*\*

- 1/A):

FABBRICATO SITO IN SAN CIPIRELLO, VIA TRENTO  
NN° 70-72-76-78, COSTITUITO DA UN LOCALE  
MAGAZZINO ENOLOGICO DI PIANO TERRA E DA

7  
1

UN'AREA SCOPERTA RETROSTANTE SU CUI SONO STATI  
INSTALLATI N° 7 RECIPIENTI ENOLOGICI METALLICI  
E DA ALTRO LOCALE MAGAZZINO DI PIANO TERRA AL  
QUALE SI ACCEDE DAL CIVICO N° 70.

L'immobile oggetto della presente descrizione  
è sito nel territorio amministrativo del Comune di  
Cipicello.

Esso è costituito da un locale magazzino  
enologico ad una sola elevazione fuori terra,  
avente da un'area scoperta su cui insistono n° 7  
recipienti enologici metallici e da un locale  
magazzino terrano, adiacente a detta area, al  
quale si accede dal civico n° 70 della Via Trento.

Al locale magazzino enologico si accede dai  
vici nn° 72, 76 e 78 della Via Trento (Vedansi  
allegato nn° 1-2 e 3).

Quest'ultimo occupa una superficie lorda di  
mq. 110,00 ed è composto da un unico vano  
lastrato, lasciato allo stato grezzo (Vedansi  
allegato nn° 4-5-6 e 7).

L'immobile è dotato di impianto elettrico,  
allacciato fuori traccia.

Sull'area esterna, occupante una superficie  
di mq. 835,50, vi sono stati installati n° 7  
recipienti metallici insistenti su basamenti in



12

cemento armato. Tre di essi hanno un diametro di mt. 10,50 ed un'altezza di mt. 14,00, due recipienti hanno un diametro di mt. 8,00 ed un'altezza di mt. 14,00 e le ultime due cisterne posseggono un diametro di mt. 6,00 ed un'altezza di mt. 14,00. La capacità complessiva dei recipienti è di circa 55.000 ettolitri (Vedansi foto nn° 8-9-10 e 11).

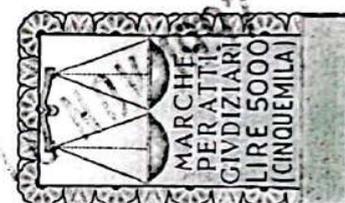
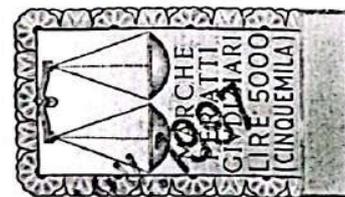
Tutta l'area è recintata con muro in cemento armato (Vedansi foto nn° 1-3-6-11-12 e 13) .

Come si evince dalla documentazione allegata (Vedasi allegato "A") per la realizzazione del complesso enologico, il Sig. [REDACTED], ha presentato al Comune di San Cipirello, in data 14.04.1979, domanda di concessione in sanatoria, protocollata al n° 1329.

A seguito di tale domanda, il Comune di San Cipirello, in data 17.06.1981, rilasciava il "permesso di abitabilità e di uso" per la costruzione adibita a magazzino enologico.

E' importante evidenziare che nel progetto relativo alla domanda di sanatoria, era indicato un primo piano, sovrastante il piano terra sopradescritto.

All'atto del sopralluogo, lo scrivente ha



constatato che il corpo di fabbrica, adibito a magazzino enologico, è costituito da un solo piano fuori terra e da un terrazzo di copertura praticabile, sul quale sono stati lasciati a vista i ferri d'armatura provenienti dai pilastri sottostanti (Vedasi foto n° 14).

L'opificio in questione, già adibito a cantina sociale, non risulta essere stato denunciato alla IV<sup>a</sup> sezione del C.E.U..

L'immobile sopra descritto (magazzino enologico ed area scoperta con recipienti enologici) insiste sulle particelle n° 383 e 385 del foglio di mappa n° 5 del N.C.T. del Comune di San Cipirello - (Rif. atto di pignoramento = E).

Esso confina:

- con la Via Trento;
- con particella n° 287;
- con locale magazzino al quale si accede dal civico n° 70 della Via Trento, insistente sulle particelle nn° 390-391 e 392

Le particelle di terreno su cui insiste l'unità immobiliare in narrativa, sono censite al N.C.T. del Comune censuario di San Cipirello alla partite n° 5715, in testa alla ditta [REDACTED]





Dati catastali:

Foglio: n° 5, Particella n° 383, Superficie: are 11.44, Qualità: canneto, Classe: 1<sup>^</sup>, Reddito dominicale: £. 7.436, Reddito agrario: £. 3.432.

Foglio: n° 5, Particella n° 385, Superficie: are 00.08, Qualità: vigneto, Classe: 3<sup>^</sup>, Reddito dominicale: £. 112, Reddito agrario: £. 36.

----- o -----

Adiacente all'area ove insistono i manufatti di cui sopra, trovasi ubicato il locale magazzino, il cui accesso avviene dal civico n° 70 della Via Trento (Vedasi foto n° 15).

Esso, che in seguito sarà identificato con il n° 1/A, è composto da un unico ambiente pilastro ed occupa una superficie totale lorda di mq. 240,00.

La pavimentazione è realizzata in battuto cementizio e le pareti sono lasciate allo stato grezzo.

Così come l'opificio sopra descritto, anche il locale magazzino de quo non è stato allibrato al C.E.U. del Comune censuario di San Cipirello;



LOTTO 2

Il locale magazzino di che trattasi ricade sulle particelle nn° 390, 391 e 392 del foglio di mappa n° 5 del Comune di San Cipirello - (Rif. atto di ignoramento = B/1-G/2).

Il magazzino in esame confina:

- con Via Trento;
- con le particelle nn° 389 e 434;
- con il complesso enologico precedentemente descritto al quale si accede dai civici nn° 72-76-78 della Via Trento, insistente sulle particelle nn° 383 e 385.

Per il locale magazzino in questione, che di seguito sarà valutato separatamente, non è stata inoltrata presso gli Uffici Tecnici del Comune di San Cipirello alcuna richiesta di concessione edilizia e/o domanda di condono edilizio.

Le particelle di terreno su cui insiste il suddetto locale magazzino, sono censite al V.C.T. del Comune censuario di San Cipirello:

Partita n° 5812, in testa alla ditta

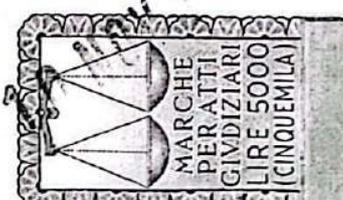
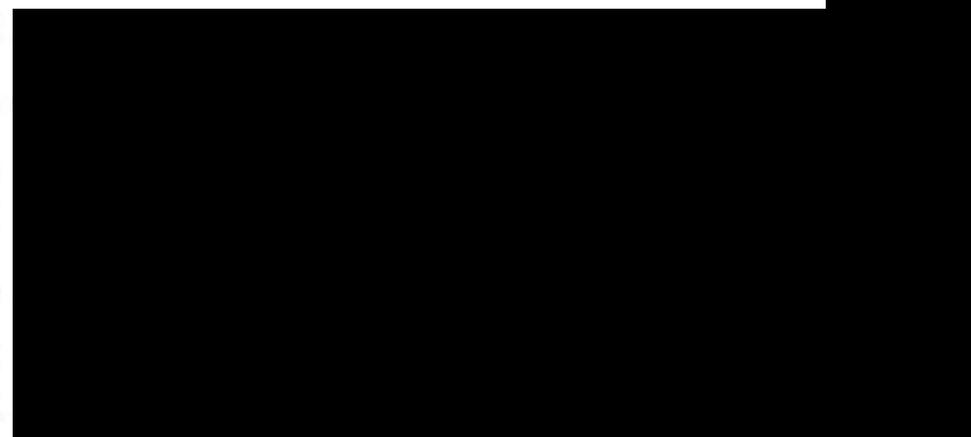


Dati catastali:

Foglio: n° 5, Particella n° 390, Superficie: are 02.48, Qualità: canneto, Classe: 1^, Reddito dominicale: £. 1.612, Reddito agrario: £. 744.

Foglio: n° 5, Particella n° 391, Superficie: are 00.36, Qualità: vigneto, Classe: 3^, Reddito dominicale: £. 504, Reddito agrario: £. 162.

\* Partita n° 5813, in testa alla ditta



Dati catastali:

Foglio: n° 5, Particella n° 392, Superficie: are 00.18, Qualità: vigneto, Classe: 2^, Reddito dominicale: £. 297, Reddito agrario: £. 81.

----- o -----

Come si evince dall'estratto di mappa e dal grafico allegato, fa parte integrante dell'area oggetto della presente esecuzione e su cui insistono entrambi i manufatti sopra descritti (particelle nn° 383-385-390-391-392), una striscia



terreno costituita dalle particelle di terreno  
411-412 e 413 - (Rif. atto di pignoramento -

Essa è la stradella di servizio retrostante  
redetti corpi.

Le particelle di terreno costituenti la detta  
della di servizio, sono censite al N.C.T. del  
catastro di San Cipirello:

Partita n° 5815, in testa alla ditta

Dati catastali:

Lic: n° 5, Particella n° 411, Superficie: are  
38, Qualità: vigneto, Classe: 3°, Reddito  
censuale: f. 532, Reddito agrario: f. 171.

Lic: n° 5, Particella n° 412, Superficie: are  
24, Qualità: canneto, Classe: 1°, Reddito  
censuale: f. 906, Reddito agrario: f. 372.

Partita n° 5816, in testa alla ditta



(concedente".

Dati catastali:

Foglio: n° 5, Particella n° 413, Superficie: are 00.29, Qualità: vigneto, Classe: 3<sup>^</sup>, Reddito dominicale: £. 406, Reddito agrario: £. 145.

Successivamente, nella parte valutativa della presente, lo scrivente attribuirà le particelle nn° 411 e 412, al locale magazzino enologico si accede di Via Trento nn° 72, 76 e 78 e la particella n° 413 al locale terrano di Via Trento n° 70.

Le particelle di terreno nn° 383 e 385 del foglio di mappa n° 5, su cui ricade il corpo di fabbrica destinato a cantina enologica, pervennero alla Sig.ra [REDACTED] ed al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] da potere di [REDACTED], giusto atto di compravendita del 12.03.1975, rogato in Notar Dott. Matteo Pennisi e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 15.04.1975, ai nn° 10954/8997.

La nuda proprietà delle particelle di terreno nn° 390 e 391 pervenne ai Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] da potere di [REDACTED], giusto atto di compravendita del 18.02.1976, rogato in Notar Dott. Matteo Pennisi e trascritto





ARTICELLE NN° 40-41 E 1/2 INDIVISO DELLA  
ARTICELLA N° 66 DEL FOGLIO DI MAPPA N° 150  
EL N.C.T. DEL COMUNE DI MONREALE, ESTESO  
COMPLESSIVAMENTE MQ. 53.024.

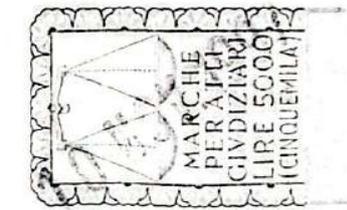
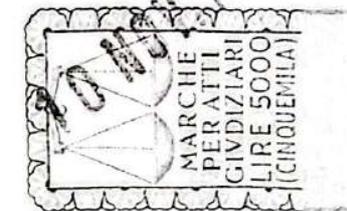
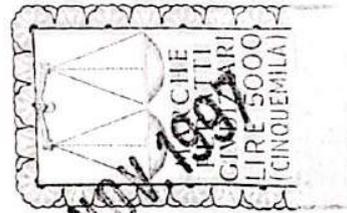
L'immobile in oggetto è un appezzamento di terreno ubicato in agro di Monreale, provincia di Palermo, c.da "Frisella" - (Rif. atto di compravendita = B/3-B/4-H/6-H/7).

Ad esso si giunge percorrendo la Strada Provinciale n° 4 che si diparte da San Cipirello; successivamente, imboccando la Strada Provinciale n° 42, in direzione del Santuario della Madonna di Corleone, proseguendo verso Corleone, immediatamente dopo il bivio per Piana degli Albanesi.

Esso occupa una superficie complessiva di mq. 53.024 ed è composto da tre lotti costituiti dalle particelle nn° 40, 41 ed 1/2 indiviso della particella n° 66 del foglio di mappa n° 150 del N.C.T. del Comune di Monreale (Vedansi foto nn° 17-18-19-20-21 e 22).

Tale appezzamento, all'atto del sopralluogo, si presentava coltivato a vigneto a spalliera (trebbiano) ma non recintato.

Le particelle di terreno in esame ricadono in



La zona destinata dal vigente strumento urbanistico del Comune di Monreale destinata a zona Agricola ove viggono le seguenti prescrizioni urbanistiche:

densità edilizia fondiaria massima: 0,03 mc./mq.;

prescrizioni particolari: gli edifici a servizio

dell'agricoltura sono

concessi oltre i

limiti di densità;

distanza minima tra fabbricati.....15,00 ml.;

distanza minima dal confine.....7,50 ml.;

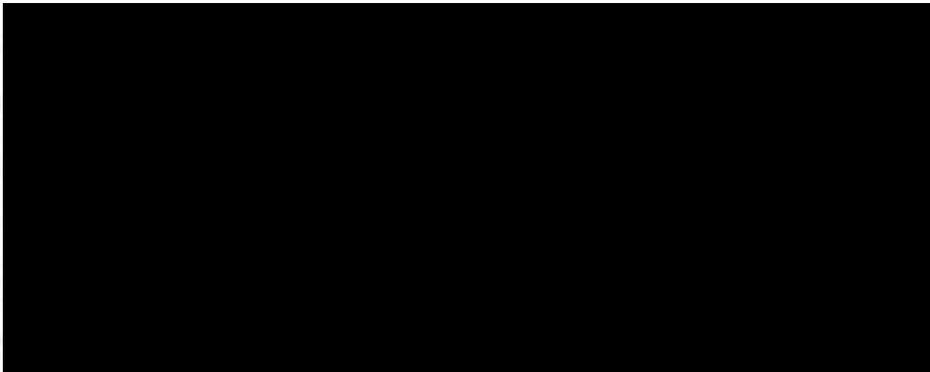
dimensione minima lotto.....3.500 mq..

La consistenza delle singole particelle risulta essere di mq. 29.894 relativamente alla particella n° 40, di mq. 22.330 relativamente alla particella n° 41 e di mq. 800 (1/2 indiviso di mq. 1.600) relativamente alla particella n° 66.

Dalle visite esperite presso l'U.T.E. di Palermo è emerso che le suddette particelle di terreno in esame sono allibrata al N.C.T. del Comune censuario di Monreale:

\* Partita n° 101445, in testa alla ditta



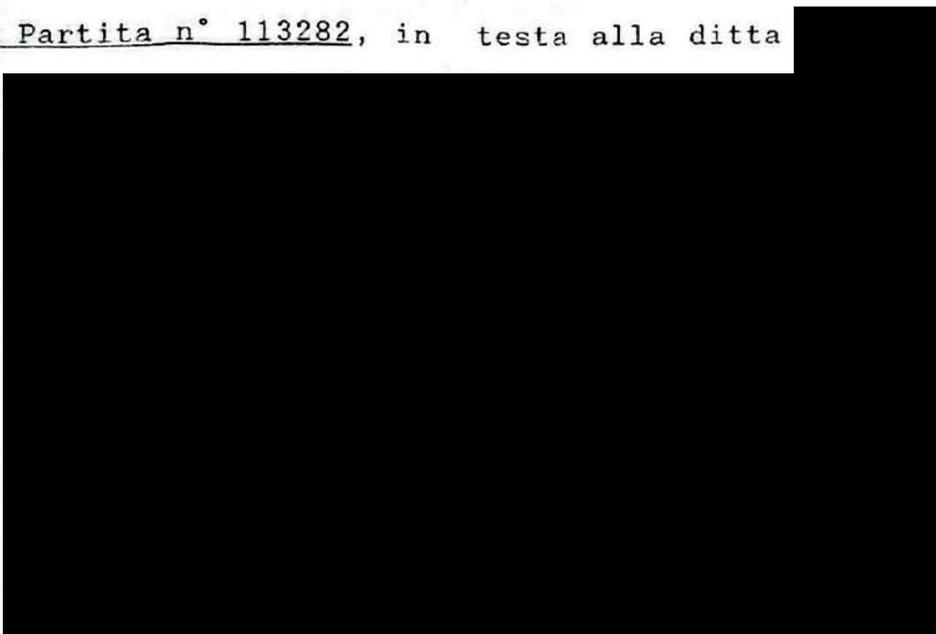


Dati catastali:

Foglio: n° 150, Particella n° 40, Superficie:  
ettari 2.98.94, Qualità: seminativo, Classe: 4^,  
Reddito dominicale: £. 149.470, Reddito agrario:  
£. 59.788.

Foglio: n° 150, Particella n° 41, Superficie:  
ettari 2.23.30, Qualità: seminativo, Classe: 4^,  
Reddito dominicale: £. 111.650, Reddito agrario:  
£. 44.660.

\* Partita n° 113282, in testa alla ditta



[REDACTED]

Dati catastali:

Foglio: n° 150, Particella n° 66, Superficie: are 16,00, Qualità: seminativo, Classe: 4<sup>^</sup>, Reddito dominicale: £. 8.000, Reddito agrario: £. 3.200.

L'intero fondo agricolo costituito dalle particelle nn° 40, 41 e 66, confina:

- con Regia Trazzera denominata "Pietralonga";
- con le particelle nn° 67 e 65;
- con la particella n° 27;
- con la particella n° 9.

La nuda proprietà del fondo in esame, costituito dalle particelle nn° 40, 41 e 66 del foglio di mappa n° 150, pervenne ai Sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED], giusto atto di compravendita del 20.07.1979, rogato in Notar Dott. Guido Mancuso e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 17.08.1979



no° 30518/25934. Dette particelle di terreno appartengono ai rispettivi coniugi, in ragione 1/2 indiviso ciascuno, ai sensi dell'art. 177

L'usufrutto pervenne alla Sig.ra [REDACTED]

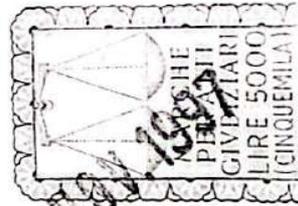
[REDACTED], a mezzo del predetto atto.

\*\*\*\*\*

APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO NEL TERRITORIO AMMINISTRATIVO DEL COMUNE DI MONREALE, CONTRADA "FRISELLA" COSTITUITO DALLA PARTICELLA N° 14 DEL FOGLIO DI MAPPA N° 150 DEL N.C.T. DEL COMUNE DI MONREALE, ESTESO COMPLESSIVAMENTE MQ. 3.600.

L'immobile in oggetto è un appezzamento di terreno ubicato in agro di Monreale, provincia di Palermo, c.da Frisella - (Rif. atto di pignoramento = B/1-H/7).

Così come per l'appezzamento di cui al superiore punto n° 2, al terreno in esame si giunge percorrendo la Strada Provinciale n° 4 che si diparte da San Cipirello; successivamente, imboccando la Strada Provinciale n° 42, in direzione del Santuario della Madonna di Tagliavia proseguendo verso Corleone, immediatamente dopo il bivio per Piana degli Albanesi.



Esso, occupante una superficie complessiva di mq. 3.600 è costituito dalla particella n° 14 del foglio di mappa n° 150 del N.C.T. del Comune censuario di Monreale (Vedasi foto n° 23).

Tale appezzamento, all'atto del sopralluogo, si presentava attivato a vigneto a spalliera (trebbiano) ma non recintato.

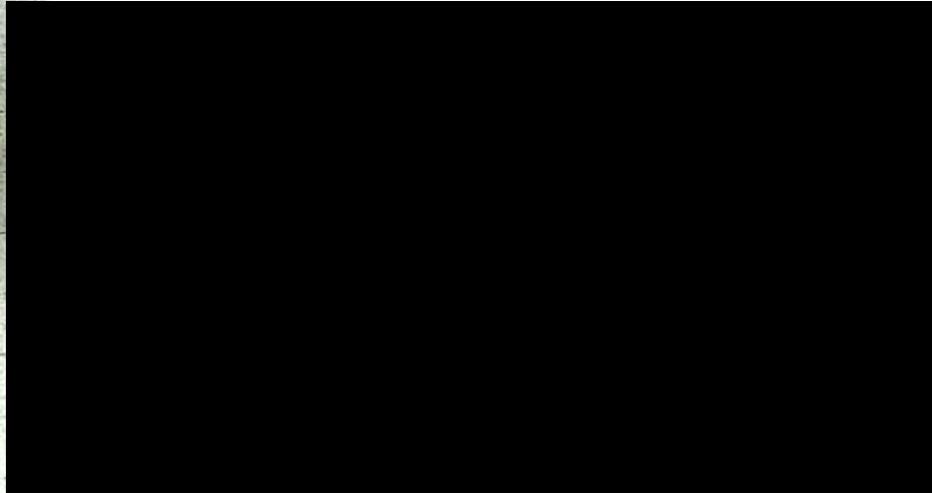
Anche detta particella di terreno ricade in una zona destinata del vigente strumento urbanistico del Comune di Monreale destinata a Verde Agricolo ove viggono le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- densità edilizia fondiaria massima: 0,03 mc./mq.;
- prescrizioni particolari: gli edifici a servizio dell'agricoltura sono concessi oltre i limiti di densità;
- distanza minima tra fabbricati:.....15,00 ml.;
- distanza minima dal confine:.....7,50 ml.;
- dimensione minima lotto:.....3.500 mq..

A seguito delle ricerche eseguite presso l'U.T.E. di Palermo è emerso che la particella di terreno in esame è allibrata al N.C.T. del Comune censuario di Monreale:

\* Partita n° 101445, in testa alla ditta XXXXXXXXXX





Dati catastali:

Foglio: n° 150, Particella n° 14, Superficie: are 36.00, Qualità: seminativo, Classe: 4^, Reddito dominicale: £. 18.000, Reddito agrario: £. 7.200.

La nuda proprietà del fondo in esame, costituito dalla particella n° 14 del foglio di mappa n° 150, pervenne ai Sigg.ri [redacted] e [redacted], da potere di [redacted], giusto atto di compravendita del 20.07.1979, rogato in Notar Dott. Guido Mancuso e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 17.08.1979 ai nn° 30518/25934. Dette Particelle di terreno si appartengono ai rispettivi coniugi, in ragione di 1/2 indiviso ciascuno, ai sensi dell'art. 177 c.c..

L'usufrutto della particella in esame n° 14



foglio n° 150) pervenne alla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] a mezzo del predetto atto.

\*\*\*\*\*

FABBRICATO SITO IN SAN CIPIRELLO, VIA TRENTO  
NN° 21-23, COSTITUITO AL PIANO TERRA, PRIMO  
PIANO CANTINATO E SECONDO PIANO CANTINATO DAI  
LOCALI GIA' SEDE DELLA CANTINA SOCIALE "VALLE  
DEI FIORI", PIANI AI QUALI SI ACCEDE DAL  
CIVICO 21, ED AL PRIMO PIANO DA APPARTAMENTO  
DI CIVILE ABITAZIONE AL QUALE SI ACCEDE DAL  
CIVICO 23.

Trattasi di un corpo di fabbrica sito nel  
comune di San Cipirello con accessi dai civici  
n° 21 e 23 della Via Trento e dal civico n° 30  
della Via Trieste, rispetto al cui accesso risulta  
costituita da piano terra, primo e secondo  
(Rif. atto di pignoramento = C-H/2-H/3-H/5) -  
Vedansi foto nn° 24-25-26-27-28-29 e 30).

Rispetto all'ingresso dalla Via Trento,  
l'immobile è costituito:

da un piano secondo cantinato (al quale si  
accede sia dal civico n° 30 della Via Trieste,  
sia dalla scala interna che si diparte dal piano  
terra il cui accesso avviene dal civico n° 21  
della Via Trento) composto da un unico vano

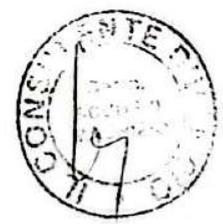
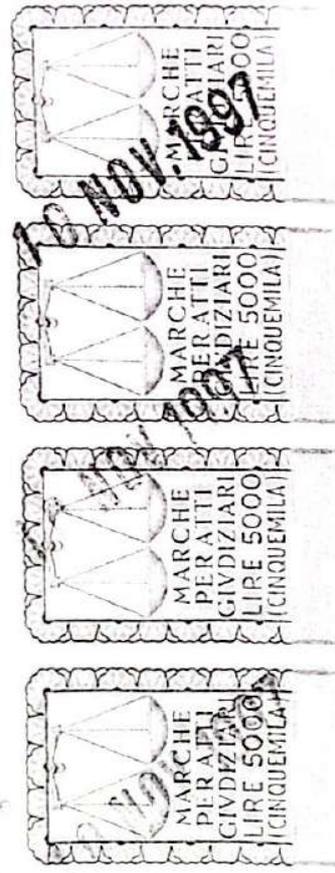


occupante una superficie totale lorda di  
l. 235,00 (adibito a cantina);

a un piano primo cantinato (comunicante con i  
restanti piani a mezzo di una scala interna)  
composto da un unico vano occupante una  
superficie lorda di mq. 160,00 (adibito a  
cantina);

da un piano terra (al quale si accede dal civico  
n° 21 della Via Trento) composto da un grande  
vano destinato a cantina, tre vani destinati ad  
uffici, un vano d'ingresso, un vano adibito a  
laboratorio ed un vano ove è alloggiato il  
torchio, il tutto occupa una superficie lorda di  
mq. 160,00.

da un piano primo (al quale si accede a mezzo  
della scala che si diparte dal civico n° 23 di  
Via Trento), composto da ingresso, un salone  
pari a due vani, cinque vani, cucina, un  
balcone prospiciente la Via Trento ed un ampio  
terrazzo, il tutto occupante una superficie  
lorda di mq. 263,00 (per la determinazione  
della superficie si è tenuto conto  
dell'aliquota standard per il balcone pari ad  
1/4 della superficie totale di esso e  
dell'aliquota standard del terrazzo pari ad 1/5



alla superficie totale di esso).

Il corpo di fabbrica de quo, esteso in totale mq. 1.418,00, si affaccia su Via Trento, via esta che rappresenta una delle arterie principali del centro abitato di San Cipirello.

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

L'intero corpo di fabbrica, la cui epoca di realizzazione risale all'anno 1966, presenta la struttura portante in cemento armato con compagnamento in conci di tufo, 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 parzialmente del tipo "Li Vigni" e parzialmente allo stato grezzo. Il tutto si presenta in normale stato di conservazione e di manutenzione (*Vedansi foto nn° 24 e 31*).

#### RIFINITURE

#### PIANO 2° CANTINATO, PIANO 1° CANTINATO, PIANO TERRA

- Pavimenti: con mattoni di graniglia e con piastrelle di ceramica;
- Pareti e soffitti: intonacati al civile e tinteggiati con idropittura del tipo lavabile



ad eccezione delle pareti del W.C. bagno le quali sono rivestite a tutt'altezza con piastrelle di ceramica;

Infissi esterni: in ferro e vetro;

Infissi interni: in legno tamburato e verniciato.

*(Vedansi foto dal n° 32 al n° 45)*

#### RIFINITURE

##### PIANO PRIMO

L'appartamento di primo piano, che in seguito sarà distinto con il n° 4/A e valutato separatamente, presenta le seguenti rifiniture:

Pavimenti: con piastrelle di ceramica smaltate e decorate;

Pareti e soffitti: intonacati al civile e tinteggiati 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 e delle pareti del vano salone, le quali sono rivestite da carta da parati *(Vedansi foto nn° 46-47-48-49-50-51-52-53 e 54)*

Infissi esterni: in legno douglas e vetro, protetti da gelosie in legno;

Infissi interni: in legno tamburato e verniciato.



(Vedansi foto dal n° 55 al n° 61)

DATI CATASTALI

Il fabbricato sopra descritto, in atto e nella sua attuale consistenza, non è stato denunciato al N.C.E.U. di San Cipirello.

Il corpo di fabbrica insiste sulle particelle nn° 304, 36 e 290/d del foglio di mappa n° 5 del N.C.T. del Comune censuario di San Cipirello.

Dalle visure eseguite presso l'U.T.E. di Palermo è emerso che le particelle di terreno in esame sono allibrate al N.C.T. del Comune censuario di San Cipirello:

\* Partita n° 7000, in testa alla ditta [REDACTED]

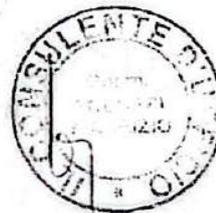
Dati catastali:

Foglio: n° 5, Particella n° 36, Superficie: are 06.60, Qualità: seminativo, Classe: 2°, Reddito dominicale: L. 5.610, Reddito agrario: L. 2.210.

\* Partita n° 1670, in testa alla ditta [REDACTED]

Dati catastali:

\* Foglio: n° 5, Particella n° 304, Superficie: are



04.45. Qualità: seminativo, Classe: 2°, Reddito  
dominicale: f. 3.782, Reddito agrario: f. 1.557.

La particella n° 290/d, di mq. 56, a  
tutt'oggi non risulta essere stata caricata in  
partita e pertanto essa è ancora considerata  
nell'originaria particella n° 290 da cui è stata  
derivata a seguito di frazionamento.

----- o -----  
E' doveroso specificare che originariamente  
l'immobile era costituito da un ampio locale  
terrano con sovrastante lastrico solare,  
rispettivamente denunciati al N.C.E.U. di San  
Cipirello con schede Mod. 97 nn° 1860/75 e 1861/75.

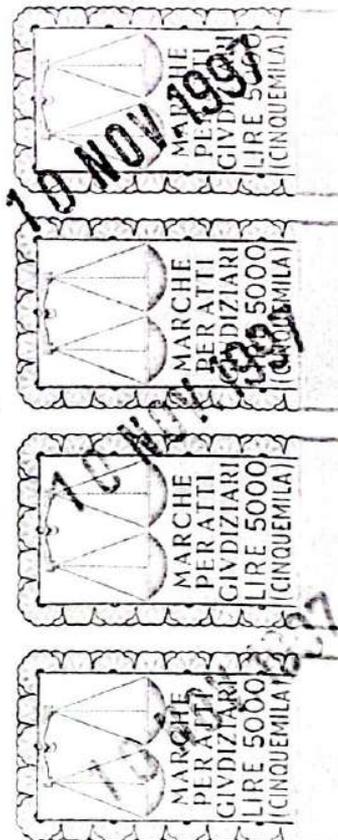
#### CONFINI

Il fabbricato confina:

- con proprietà Di Leonardo Pasquale;
- con Via Trento;
- con Via Trieste;
- con proprietà Simonetti Giuseppe.

#### TITOLO DI PROPRIETA'

La piena proprietà della particella n° 36 del  
foglio di mappa n° 5, pervenne alla Sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED] da potere di [REDACTED], in virtù di  
atto di compravendita del 05.05.1952, atto rogato  
in Notar Dott. Alcimo e trascritto presso la



Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 20.06.1952  
ai nn° 18804/12224.

La particella n° 304 del foglio di mappa n° 5,  
pervenne alla Sig.ra [REDACTED], a mezzo del  
predetto atto e per affrancazione del canone  
enfiteutico del 27.03.1968, rogato in Notar Dott.  
Guido Mancuso e trascritto presso la Conservatoria  
dei RR.II. di Palermo il 23.04.1968 ai  
nn° 12199/10208.

La particella n° 290/d del foglio di mappa  
n° 5, pervenne alla Sig.ra [REDACTED], giusto  
atto di compravendita del 02.06.1977, da potere di  
[REDACTED], rogato in Notar Dott.  
Alessandro Coffari e trascritto presso la  
Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 9.6.1977 ai  
nn° 19291/15760.

Il corpo di fabbrica di cui alla scheda  
n° 1860 del 05.02.1975 pervenne alla Sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED], da potere di [REDACTED],  
giusto atto di compravendita del 10.02.1975,  
rogato in Notar Dott. Emanuele e trascritto presso  
la Conservatoria dei RR.II. di Palermo il  
22.02.1975 ai nn° 6585/5342.

#### REGOLARITA' EDILIZIA

Per il corpo di fabbrica in esame fu





una sala di ingresso, tre vani, cucina, W.C.  
bagno, W.C. doccia, ripostiglio, tre balconi, il  
tutto disimpegnato da un corridoio.

La determinazione della superficie totale  
dell'appartamento de quo è stata effettuata  
tenendo conto dell'aliquota standard per il  
balcone (1/4 della superficie totale di essi).

La conformazione planimetrica e la  
distribuzione interna attribuiscono all'immobile  
ottime possibilità di fruizione.

L'unità immobiliare è parte integrante di un  
intero edificio composto da quindici elevazioni  
f.t. (Vedansi foto nn° 62 e 63).

#### CARATTERISTICHE POSIZIONALI

Il corpo di fabbrica, cui è parte integrante  
l'unità in titolo, prospetta sulla Via Croce Rossa  
e ricade in una delle zone semiperiferiche della  
città di Palermo, zona, questa, comunque, fornita  
di servizi sociali e commerciali.

#### ACCESSIBILITÀ E COMODITÀ DI SOSTA

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

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



36

### EPOCA DI COSTRUZIONE

L'epoca di costruzione del fabbricato, di cui parte integrante l'unità che interessa la presente relazione, risale intorno all'anno 1970.

### CARATTERISTICHE STRUTTURALI

L'intero edificio presenta:

struttura portante costituita da telai in c.a. (pilastri e travi);

telai del tipo misto in latero-cemento (travetti tralicciati);

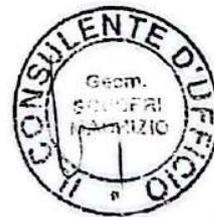
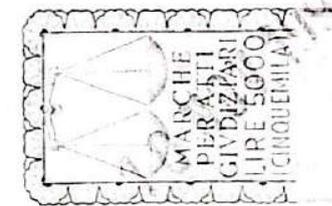
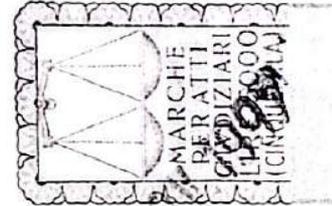
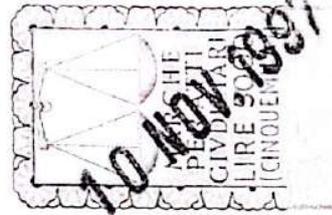
scala e soletta rampante in c.a. con alzate e pedate rivestite con lastre di marmo botticino; balconi a soletta aggettante in c.a. e pignette; intonaco murale esterno di tipo "Li Vigni".

All'epoca del sopralluogo erano in corso le opere di ristrutturazione dei prospetti del corpo di fabbrica (Vedansi foto nn° 62 e 63).

### IMPIANTI E SERVIZI

L'intero complesso immobiliare di Via Croce Rossa n° 28, è provvisto di n° 2 ascensori ed usufruttuario del servizio di portierato.

L'appartamento in esame è dotata di: impianto elettrico sotto traccio con canalizzazione in P.V.C., condotta di derivazione ad incasso, completa di fili e



87

frutti;

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 citofonico munito di microtelefono a parete.

impianto termico centralizzato, in atto non funzionante.

#### RIFINITURE

- pavimenti:
- tutti gli ambienti in marmo ad eccezione delle due stanze da rivestite da piastrelle di ceramiche;
  - W.C. bagno, W.C. doccia e cucina con piastrelle di ceramiche;
- pareti:
- stanze con intonaco a stabilizzazione al gesso;
  - pareti lisciate con



- tonachino e fodera di gesso e rivestite con carta da parati ad eccezione del salone che è rivestito da stoffa da parati;
- W.C. bagno, e cucina con piastrelle di ceramica;
  - soffitto:
    - stanze intonaco a stabilizzazione al civile liscio con tonachino e fodera di gesso e tinteggiato con idropittura;
  - serramenti esterni:
    - legno verniciato con avvolgibili in P.V.C.
  - serramenti interni:
    - legno tamburato, verniciato, tipo "Douglas" e vetri.

#### CONDIZIONI GENERALI

Dall'esame dello stato generale dei luoghi si è potuto rilevare che le condizioni degli impianti, della pavimentazione, delle pareti e dei soffitti risultano buone (Vedansi foto nn° 64-65-



66-67-68-69-70-71 e 72).

#### DATI CATASTALI

Dalle visure esperite presso l'U.T.E. di Palermo è emerso che l'alloggio è annotato al N.C.E.U. di Palermo alla partita n° 111774, in testa alla ditta [REDACTED]

#### Dati catastali:

Foglio: n° 30, Particella: n° 1587, Subalterno: n° 49, Ubicazione: Via Croce Rossa n° 28, Piano: 8°, Scala: B, Zona Censuaria: 4^, Categoria catastale: A/2, Classe: 9^, Consistenza: vani 6,5, Rendita Catastale f. 1.170.000.

#### CONFINI

L'unità oggetto della presente valutazione confina:

- con proprietà [REDACTED];
- con cortile interno;
- con Via Croce Rossa;
- con proprietà [REDACTED].

#### REGOLARITA' EDILIZIA

L'abitazione in esame è stata dichiarata abitabile dal Municipio di Palermo in data 03 Agosto 1972.

#### TITOLO DI PROPRIETA'



L'immobile di proprietà dell'odierno  
esecutato, Sig. [REDACTED], è pervenuto allo  
stesso da potere di [REDACTED], giusto atto di  
compravendita del 09.11.1972, rogato in Palermo,  
presso lo studio del Notaio Dott. Francesco  
Mazzamuto, trascritto alla Conservatoria dei  
RR.II. di Palermo il 18.11.1972 ai nn° 41400/33220.

\*\*\*\*\*

6) LOCALE TERRANO SITO IN SAN CIPIRELLO, VIA ROMA  
N° 221.

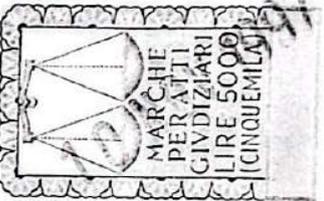
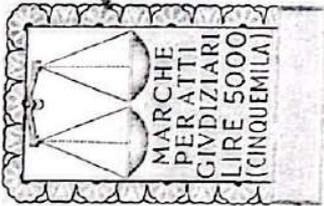
L'immobile che interessa la presente  
valutazione è sito in San Cipirello, Via Roma  
n° 221, piano terra - (Rif. atto di pignoramento =  
F-I/2) - (Vedasi foto n° 73).

Esso occupa una superficie complessiva di  
circa mq. 56,50.

Trattasi di un locale adibito ad ambulatorio  
medico, composto da un vano di ingresso destinato  
a sala d'attesa, da un vano adibito a sala visite  
con annesso W.C. e da un piccolo ripostiglio  
realizzato nel sottoscala (Vedansi foto nn° 74-75-  
76-77-78 e 79).

Si accede tramite un ampio accesso protetto  
da una saracinesca metallica.

L'intero immobile è stato pavimentato con



piastrelle di ceramica, le pareti sono state intonacate al civile, lisciate e tinteggiate con idropittura del tipo lavabile.

E' importante evidenziare che all'atto del sopralluogo, le pareti mostravano tracce di umidità di risalita lungo la parte basamentale.

L'immobile presenta tutti gli impianti tecnologici realizzati sotto traccia.

#### CARATTERISTICHE STRUTTURALI

L'edificio cui è parte integrante il locale di cui trattasi (Vedasi foto n° 76) è stato realizzato con:

- struttura portante in muratura;
- solai del tipo misto in latero-cemento (travetti tralicciati);
- OMPAGNAMENTO in blocchi di tufo arenario.

#### IMPIANTI

L'immobile in esame è dotato di:

- impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte fuori traccia, con canalizzazione in P.V.C., cassette di derivazione ad incasso, completo di fili e frutti;
- impianto idrico sottotraccia, con approvvigionamento dalla rete idrica comunale, servito di autoclave;



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

La conformazione planimetrica e l'altezza del locale attribuiscono allo stesso buone possibilità di fruizione.

#### ACCESSIBILITA' E COMODITA' DI SOSTA

Sono delle caratteristiche che incidono notevolmente sull'apprezzamento commerciale dell'immobile.

Il sito ove esso ricade è raggiungibile sia a piedi che con mezzi meccanici, pubblici e privati.

#### CONDIZIONI GENERALI

Dall'esame dello stato generale dei luoghi si è potuto rilevare che le condizioni degli impianti, della pavimentazione, delle pareti e dei soffitti risultano mediocri, come già detto, infatti, la parte basamentale delle pareti era compromessa da tracce di umidità di risalita.

#### DATI CATASTALI

Dalle visure esperite presso l'U.T.E. di Palermo è emerso che l'immobile è annotato al N.C.T. di San Cipirello alla partita n° 1011, in testa alla ditta [REDACTED]

Dati catastali:



Foglio: n° 2, Particella: n° 365, Subalterno: n° 2,  
Qualità: Porzione di fabbricato rurale.

#### CONFINI

L'unità in titolo confina:

- con Via Roma;
- con proprietà [REDACTED];
- con proprietà [REDACTED];
- con proprietà [REDACTED].

#### TITOLO DI PROPRIETA'

La nuda proprietà dell'immobile in esame è  
pervenuto al Sig. [REDACTED], da potere di  
[REDACTED], giusto atto di  
compravendita in Notar Dott. Stella del  
21.03.1979, trascritto alla Conservatoria dei  
RR.II. di Palermo in data 5.4.1979 ai  
nn° 14195/12374. La quota pari ad 1/2 della nuda  
proprietà si appartiene alla Sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED], ai sensi dell'art. 177 c.c..

L'usufrutto pervenne ai Sigg.ri [REDACTED]  
[REDACTED] a mezzo del predetto  
atto.

#### REGOLARITA' EDILIZIA

Poichè l'intero immobile è stato realizzato  
antecedentemente al 1939, ai sensi del Regio  
Decreto n° 652 del 13 Aprile 1939, esso si ritiene



regola con le prescrizioni tecnico-comunali  
dell'epoca e con le vigenti norme urbanistiche.

\*\*\*\*\*

LOCALE TERRANO SITO IN SAN CIPIRELLO, VIA  
CARUSO N° 13.

L'immobile che interessa la presente  
valutazione è sito in San Cipirello, Via Caruso  
n° 13, piano terra - (Rif. atto di pignoramento =  
n° I/2) - (Vedasi foto n° 80).

Esso occupa una superficie complessiva di  
circa mq. 36,00.

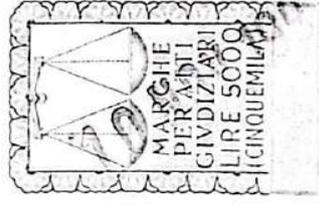
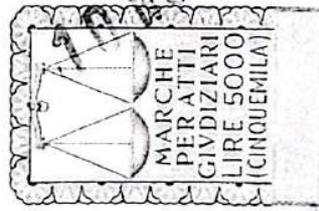
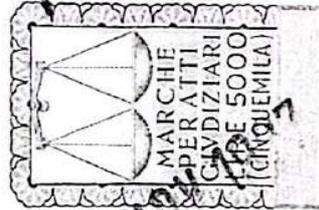
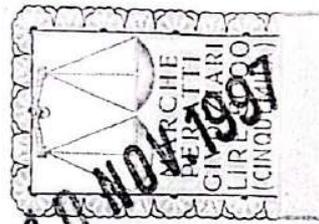
Trattasi di un locale magazzino, all'atto del  
sopralluogo non utilizzato, composto da un unico  
vano soppalcato e piccolo vano W.C.. Al soppalco  
si accede a mezzo di una scala in legno (Vedansi  
foto nn° 81-82 e 83).

Si accede tramite un accesso protetto da una  
saracinesca metallica.

L'intero immobile pavimentato con marmette  
in cemento, le pareti sono intonacate al civile,  
lisciate e finite a gesso scagliola ad eccezione  
delle pareti del vano W.C. che sono ancora da  
rifinire.

**CARATTERISTICHE STRUTTURALI**

L'edificio cui è parte integrante il locale



di cui trattasi (Vedasi foto n° 83) è stato realizzato con:

- struttura portante in muratura;
- solai del tipo misto in latero-cemento (travetti tralicciati);
- OMPAGNAMENTO in blocchi di tufo arenario.

La conformazione planimetrica e l'altezza del locale attribuiscono allo stesso buone possibilità di fruizione.

#### ACCESSIBILITA' E COMODITA' DI SOSTA

Sono delle caratteristiche che incidono notevolmente sull'apprezzamento commerciale dell'immobile.

Il sito ove esso ricade è raggiungibile sia a piedi che con mezzi meccanici, pubblici e privati.

#### CONDIZIONI GENERALI

Dall'esame dello stato generale dei luoghi si è potuto rilevare che le condizioni degli impianti, della pavimentazione, delle pareti e dei soffitti risultano mediocri.

#### DATI CATASTALI

Dalle visure esperite presso l'U.T.E. di Palermo è emerso che l'alloggio è annotato al N.C.E.U. di San Cipirello alla partita n° 1000733, in testa alla ditta XXXXXXXXXX





Dati catastali:

Foglio: n° 2, Particella: n° 365, Subalterno: n° 1,  
Ubicazione: Via Caruso n° 9, Piano: terra,  
Categoria catastale: A/4, Classe: 3<sup>^</sup>, Consistenza:  
vani 1,5, Rendita Catastale £. 94.050.

CONFINI

L'unità in titolo confina:

- con Via Caruso;
- con proprietà [REDACTED];
- con proprietà [REDACTED];
- con proprietà [REDACTED].

TITOLO DI PROPRIETA'

La nuda proprietà dell'immobile in esame è



pervenuto al Sig. [REDACTED], da potere di [REDACTED], giusto atto di compravendita in Notar Dott. Stella del 21.03.1979, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Palermo in data 5.4.1979 ai nn° 14195/12374. La quota pari ad 1/2 della nuda proprietà si appartiene alla Sig.ra [REDACTED], ai sensi dell'art. 177 c.c..

L'usufrutto pervenne ai Sigg.ri [REDACTED] a mezzo del predetto atto.

#### REGOLARITA' EDILIZIA

Poichè l'intero immobile è stato realizzato antecedentemente al 1939, ai sensi del Regio Decreto n° 652 del 13 Aprile 1939, esso si ritiene in regola con le prescrizioni tecnico-comunali dell'epoca e con le vigenti norme urbanistiche.

\*\*\*\*\*

- 8) APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO NEL TERRITORIO AMMINISTRATIVO DEL COMUNE DI SAN GIUSEPPE JATO, CONTRADA "GORGO-GIAMBASCIO", COSTITUITO DALLA PARTICELLA N° 83 DEL FOGLIO DI MAPPA N° 15 DEL N.C.T. DEL COMUNE DI SAN GIUSEPPE JATO, ESTESO MQ. 1.329.

L'immobile in oggetto è un appezzamento di



terreno ubicato in agro di San Giuseppe Jato, provincia di Palermo, in Contrada Gorgo-Giambascio - (Rif. atto di pignoramento = G/1).

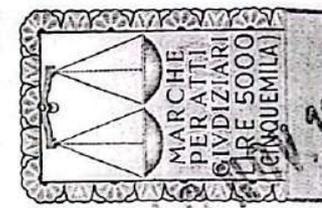
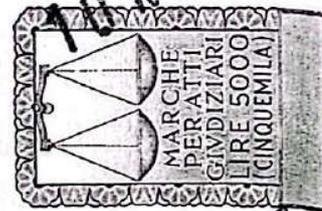
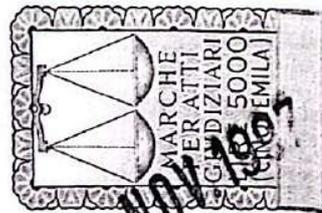
Ad esso vi si giunge percorrendo la Strada Provinciale 136 in direzione Partinico.

Esso, occupante una superficie di mq. 1.329, all'atto del sopralluogo si presentava attivato a vigneto (trebbiano a filiera) ma non recintato (Vedansi foto nn° 84-85 e 86).

La particella di terreno in esame ricade in una zona destinata del vigente strumento urbanistico del Comune San Giuseppe Jato destinata a Verde Agricolo ove viggono le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- densità edilizia fondiaria massima: 0,03 mc./mq.;
- prescrizioni particolari: gli edifici a servizio dell'agricoltura sono concessi oltre i limiti di densità;
- distanza minima tra fabbricati:.....15,00 ml.;
- distanza minima dal confine:.....7,50 ml.;
- dimensione minima lotto:.....3.500 mq..

A seguito delle ricerche eseguite presso l'U.T.E. di Palermo è emerso che la particella di terreno in esame è allibrata al N.C.T. del Comune



censuario di San Giuseppe Jato:

\* Partita n° 2546, in testa alla ditta

Dati catastali:

Foglio: n° 15, Particella n° 83, Superficie:  
are 13.29, Qualità: vigneto, Classe: 4<sup>^</sup>, Reddito  
dominicale: £. 10.632, Reddito agrario: £. 4.651.

Il fondo agricolo in oggetto confina:

- con le particelle nn° 82, 62, 101 e 105;
- con la particella n° 84;
- con strada Gorgo-Giambascio;
- con la particella n° 79.

TITOLO DI PROPRIETA'

Il terreno in esame pervenne al Sig. [REDACTED]

[REDACTED], da potere di [REDACTED]  
[REDACTED], giusto atto di compravendita del  
9.12.1959, rogato in Notar Dott. Bruno e  
trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di  
Palermo il 04.01.1960 ai nn° 238/202.



\*\*\*\*\*

9) APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO NEL TERRITORIO  
AMMINISTRATIVO DEL COMUNE DI SAN GIUSEPPE  
JATO, CONTRADA "GORGO-GIAMBASCIO", COSTITUITO

DALLA PARTICELLA N° 84 DEL FOGLIO DI MAPPA  
N° 15 DEL N.C.T. DEL COMUNE DI SAN GIUSEPPE  
JATO, ESTESO MQ. 9.352; CON FABBRICATO RURALE  
DI MQ. 44,00, DISTINTO CON LA PARTICELLA N° 85.

L'immobile in oggetto è un appezzamento di terreno ubicato in agro di San Giuseppe Jato, provincia di Palermo, c.da Gorgo-Giambascio - (Rif. atto di pignoramento = G/3).

All'appezzamento di terreno de quo si giunge percorrendo la Strada Provinciale 136, in direzione Partinico. Esso, occupante una superficie complessiva di mq. 9.352, all'atto del sopralluogo si presentava attivato a vigneto (trebbiano a filiera) e quindici alberi di ulivo e non si presentava recintato (Vedansi foto nn° 84-85 e 86).

Su detto terreno è stato rinvenuto un fabbricato rurale, distinto in catasto dalla particella n° 85, occupante una superficie lorda di mq. 44,00 (Vedansi foto nn° 87-88 e 89)

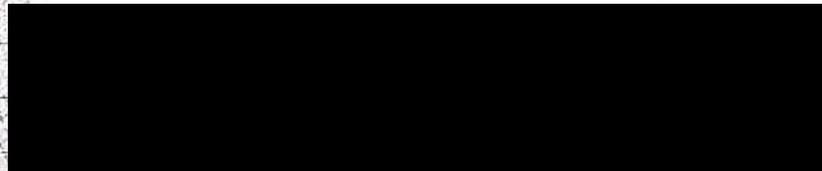
Il terreno in esame ricade in una zona destinata del vigente strumento urbanistico del Comune di San Giuseppe Jato destinata a Verde Agricolo ove viggono le seguenti prescrizioni urbanistiche:



- densità edilizia fondiaria massima: 0,03 mc./mq.;
- prescrizioni particolari: gli edifici a servizio dell'agricoltura sono concessi oltre i limiti di densità;
- distanza minima tra fabbricati:.....15,00 ml.;
- distanza minima dal confine:.....7,50 ml.;
- dimensione minima lotto:.....3.500 mq..

A seguito delle ricerche eseguite presso l'U.T.E. di Palermo è emerso che la particella di terreno in esame è allibrata al N.C.T. del Comune censuario di San Giuseppe Jato:

\* Partita n° 5447, in testa alla ditta



Dati catastali:

Foglio: n° 15, Particella n° 84, Superficie: are 93.52, Qualità: seminativo, Classe: 3<sup>^</sup>, Reddito dominicale: £. 65.464, Reddito agrario: £. 23.380.

Foglio: n° 15, Particella n° 85, Superficie: are 00.44, Qualità: fabbricato rurale, Reddito dominicale: £. 0, Reddito agrario: £. 0.

Il fondo in esame confina:



per tre lati con strada Gorgo-Giambascio;  
con le particelle nn° 83, 82 e 81.

#### TITOLO DI PROPRIETA'

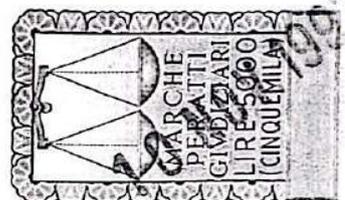
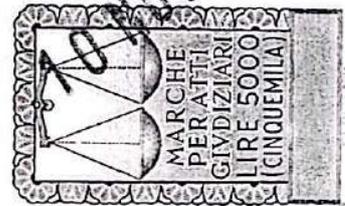
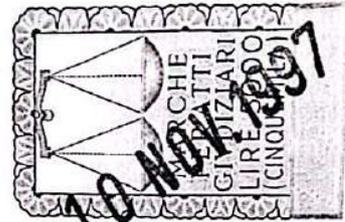
L'appezzamento di terreno in esame, costituito dalla particella n° 84 e dal fabbricato rurale contraddistinto dal mappale n° 85, pervenne al Sig. [REDACTED], giusto atto di donazione e divisione, entrambi del 21.12.1950, rogati in Notar Dott. Alaimo e trascritti alla Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 24.01.1951 ai nn° 1921/1741 e 1922/1742.

\*\*\*\*\*

10) APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO NEL TERRITORIO AMMINISTRATIVO DEL COMUNE DI SAN GIUSEPPE JATO, CONTRADA "GORGO-GIAMBASCIO", COSTITUITO DALLA PARTICELLA N° 50 DEL FOGLIO DI MAPPA N° 15 DEL N.C.T. DEL COMUNE DI SAN GIUSEPPE JATO, ESTESO MQ. 579.

L'immobile in oggetto è un appezzamento di terreno ubicato in agro di San Giuseppe Jato provincia di Palermo, c.da Gorgo-Giambascio - (Rif. atto di pignoramento = G/3).

Vi si giunge percorrendo la Strada Provinciale 136, in direzione Partinico (Vedansi foto nn° 90 e 91).



Tale appezzamento, all'atto del sopralluogo, presentava attivato a vigneto (trebbiano a era) e non recintato.

La particella di terreno in esame ricade in zona destinata del vigente strumento urbanistico del Comune San Giuseppe Jato destinata Verde Agricolo ove viggono le seguenti prescrizioni urbanistiche:

densità edilizia fondiaria massima: 0,03 mc./mq.;

prescrizioni particolari: gli edifici a servizio dell'agricoltura sono concessi oltre i limiti di densità;

- distanza minima tra fabbricati:.....15,00 ml.;
- distanza minima dal confine:.....7,50 ml.;
- dimensione minima lotto:.....3.500 mq..

La particella di terreno in esame è allibrata al N.C.T. del Comune censuario di San Giuseppe Jato:

\* partita n° 5447, in testa alla ditta



Dati catastali:

Foglio: n° 15, Particella n° 50, Superficie:

5.79, Qualità: seminativo, Classe: 3<sup>^</sup>,  
to dominicale: £. 4.053, Reddito agrario:  
.447.

Il fondo agricolo confina:

in strada Contrada Gorgo-Giambascio;  
in la particella n° 80;  
con la particella n° 80;  
con la particella n° 49.

#### TITOLO DI PROPRIETA'

L'appezzamento di terreno in esame,  
costituito dalla particella n° 50, pervenne al  
Sig. [REDACTED], giusto atto di donazione e  
divisione, entrambi del 21.12.1950, rogati in  
Notar Dott. Alaimo e trascritti alla Conservatoria  
dei RR.II. di Palermo il 24.01.1951 ai  
nn° 1921/1741 e 1922/1742.

°°°\*\*\*\*\*°°°

- 11) FABBRICATO SITO IN SAN CIPIRELLO, VIA ROMA  
NN° 164-166, COSTITUITO AL PIANO TERRA DA UN  
LOCALE MAGAZZINO AL QUALE SI ACCEDE DAL CIVICO  
164 ED AL PRIMO PIANO DA UN APPARTAMENTO DI  
CIVILE ABITAZIONE AL QUALE SI ACCEDE DAL  
CIVICO 166.

L'immobile oggetto della presente descrizione  
è un fabbricato di civile abitazione, sito nel



une di San Cipirello, Via Roma nn° 164-166 -  
f. atto di pignoramento = H/1).

Esso è costituito da piano terra e primo  
dansi foto nn° 92 e 93).

#### CARATTERISTICHE POSIZIONALI

Il corpo di fabbrica de quo, che prospetta  
a su Via Via Roma che su Via Mandalà, vie poste  
l'interno del centro abitato del Comune di  
n Cipirello, ricade in una zona urbanizzata  
mpletamente e dotata di infrastrutture primarie  
secondarie.

#### CARATTERISTICHE STRUTTURALI

L'immobile in esame, la cui epoca di  
alizzazione risale intorno all'anno 1900, è  
ato edificato con muratura portante, solai a  
ltine con incannucciato e fodera di gesso e  
pertura in parte a due falde ed in parte a  
erazzo praticabile.

#### IMPIANTI E SERVIZI

Le unità immobiliari costituenti l'intero  
edificio (piano terra e primo), in atto tutte  
occupate, sono dotate di:  
- impianto elettrico sotto traccia con  
canalizzazione in P.V.C., cassette di  
derivazione ad incasso;



- impianto idrico sotto traccia, con approvvigionamento dalla rete idrica comunale, servito di autoclave;
- impianto di smaltimento liquami allacciato alla rete fognaria comunale.

Le unità abitative in questione si presentavano in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

#### CONFINI

Il fabbricato confina:

- con Via Roma;
- con Via Mandalà;
- con proprietà [REDACTED];
- con proprietà [REDACTED].

----- o -----

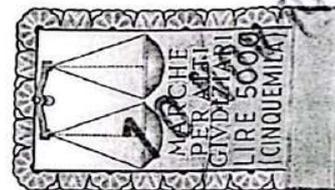
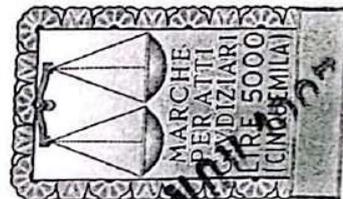
#### DESCRIZIONE LOCALE DI PIANO TERRA - VIA ROMA N° 164.

L'unità immobiliare di cui in titolo è un locale magazzino adibito a cantinetta enologica, sito a piano terra.

Esso si compone di un unico vano in cui trovano posto n° 4 cisterne in cemento dalla capacità di 100 quintali ciascuna, ed occupa una superficie lorda di mq. 58,00 circa.

#### RIFINITURE

- pavimenti: - in battuto di cemento



pareti e soffitti: - in mattoncini di  
laterizio;

infissi esterni: - in legno verniciato  
a due ante;

infissi interni: - in legno.

(Vedansi foto nn° 94-95-96-97-98 e 99).

#### DATI CATASTALI

Il piano terra in esame è allibrato al  
N.C.E.U. di San Cipirello alla partita n° 1343, in  
testa alla ditta

#### Dati catastali:

Foglio: n° 2, Particella: n° 24, Subalterno: n° 1,  
Ubicazione: Via Roma n° 130, Piano: terra,  
Categoria catastale: C/2, Classe: 3<sup>^</sup>, Consistenza:  
mq. 63, Rendita Catastale f. 100.800.

-----o-----

#### DESCRIZIONE APPARTAMENTO DI PIANO PRIMO CON ANNESSA MANSARDA SOTTO TETTO - VIA ROMA N° 166.

Fa parte integrante del fabbricato  
precedentemente descritto il primo piano.

Ad esso si accede dalla scala che si diparte  
dal civico n° 166 della Via Roma (Vedansi foto



100 e 101).

L'appartamento è composto da ingresso, quattro vani, cucina, W.C. bagno corridoio di disimpegno e due balconi, il tutto occupante una superficie lorda di mq. 125,40 in essa compresa la superficie del balcone computata ad 1/4) (Vedansi foto nn° 102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112 e 113).

Come si evince dal grafico allegato, da una scala in muratura realizzata internamente all'appartamento si accede ad un locale mansarda, realizzato nel sottotetto, composto da un unico vano, ove vi è stato realizzato un forno a legna ed un terrazzo. Il tutto occupa una superficie lorda di mq. 14,00 (in essa compresa la superficie del balcone computata ad 1/4) (Vedansi foto nn° 114-115-116-117-118 e 119).

Pertanto la superficie complessiva dell'appartamento, comprensivo della mansarda, risulta essere di mq. 139,40.

Il suddetto appartamento è abitato dal Sig. Cimino Giovanni.

#### RIFINITURE

L'appartamento di primo piano possiede le seguenti rifiniture:



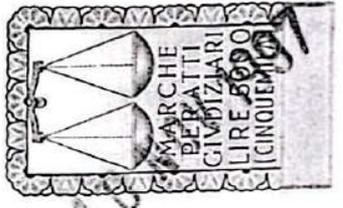
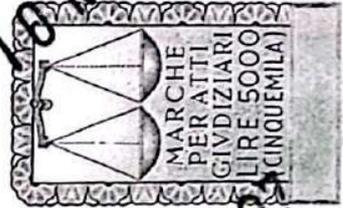
- avimenti vani: - in mattoni di graniglio decorato;
- avimenti cucina: - in ceramica smaltata e decorata;
- avimenti W.C. bagno: - in ceramica smaltata e decorata;
- pareti e soffitti: - intonacati al civile e rivestiti con carta da parati ad eccezione delle pareti del W.C. bagno e della cucina le quali sono rivestite con piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: - in legno verniciato con vetri, protetti da scuri e persiane;
- infissi interni: - in legno verniciato;
- scala: - la scala che conduce al primo piano possiede le alzate e le pedate rivestite da lastre di marmo.
- la scala che conduce alla mansarda possiede



le pedate rivestite da  
mattoni di graniglio.

#### DATI CATASTALI

Il piano primo in esame è allibrato al  
N.C.T. di San Cipirello alla partita n° 1872, in  
testa alla ditta



#### Dati catastali:

Foglio: n° 2, Particella: n° 24, Subalterno: n° 2,  
Qualità: Porzione di fabbricato rurale.

#### REGOLARITA' EDILIZIA

Poiché l'intero immobile è stato realizzato  
antecedentemente al 1939, ai sensi del Regio  
Decreto n° 652 del 13 Aprile 1939, esso si ritiene  
in regola con le Prescrizioni Comunali dell'epoca,  
e con le vigenti Norme Urbanistiche.

#### TITOLO DI PROPRIETA'

L'immobile in esame, composto da piano terra  
e primo piano, pervenne alla Sig.ra [redacted]  
[redacted] da potere di [redacted], giusto atto  
di compravendita del 15.10.1946, rogato in Notar  
Tanteri e trascritto alla Conservatoria dei RR.II.  
di Palermo il 04.11.1946 ai nn° 22976/20902.



°°°\*\*\*\*\*°°°

#### PARTE SECONDA:

## LA VALUTAZIONE DEI BENI IN COMUNE COMMERCIO.

### premessa:

Si ritiene importante ai fini applicativi, chiarire che il valore che verrà determinato non si riferisce a quello specifico di mercato del bene, bensì al più probabile valore venale che il bene stesso potrebbe assumere qualora fosse immesso in un ordinario mercato a libera contrattazione.

In definitiva, il valore venale ricercato si conferma in un valore puramente ipotetico dotato comunque di mera attendibilità.

Specificato tale traguardo estimativo da raggiungere a soddisfacimento delle richieste riportate in riferimento, si sono analizzate le varie possibilità di indagine attese alla identificazione di tutte le caratteristiche estimo-tecniche e dei parametri economici indispensabili alla conseguente formulazione valutativa.

In campo generale, il perito estimatore, a risoluzione di una problematica valutativa, seleziona tra le varie modalità di intervento, quelle che maggiormente si prestano a soddisfare l'obiettivo di stima e che in modo concorrente,



possano 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 esplicazione con modalità diverse, devono conseguire medesime quantificazioni economiche.

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

Per il metodo sintetico è necessario, pertanto, rilevare dal mercato una scala di valori



ntificare il livello a cui potrà riferirsi  
ne da stimare, estrapolando successivamente i  
unitari più significativi da applicare alla

La metodologia preposta della stima sintetica  
chiede una operatività di indagine più  
mediata e l'assunzione di parametri estimativi  
semplice acquisizione.

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

-----  
\* \* \* STIMA \* \* \*

) FABBRICATO SITO IN SAN CIPIRELLO, VIA TRENTO  
NN° 72-76-78, COSTITUITO DA UN LOCALE  
MAGAZZINO ENOLOGICO DI PIANO TERRA E DA  
UN'AREA SCOPERTA RETROSTANTE SU CUI SONO STATI  
INSTALLATI N° 7 RECIPIENTI ENOLOGICI METALLICI.

METODO ANALITICO

-Reddito annuo lordo=L. 2.000.000x12= L.24.000.000

-Detrazione 25% per spese, imposte.

tasse, manutenzione, affitti, ass.nc= L. 6.000.000

REDDITO ANNUO NETTO = L. 18.000.000

CAPITALIZZAZIONE AL TASSO DEL 5,00 %



L. 18.000.000 / 5,00 % =

L. 360.000.000

°°°\*\*\*\*\*°°°

1/A) LOCALE MAGAZZINO DI PIANO TERRA, ADIACENTE AL  
PRECEDENTE, SITO IN SAN CIPIRELLO, VIA TRENTO  
N° 70.

**METODO SINTETICO**

Il mercato attuale, per immobili del tipo in  
esame, ubicati in zone similari ed aventi le  
stesse caratteristiche segnala:

L./Mq. 400.000 - 500.000

per cui mediando si ottiene:

L./Mq. 450.000

L./Mq. 450.000 x Mq. 240,00 =

L. 108.000.000

**METODO ANALITICO**

-Reddito annuo lordo=L. 500.000 x 12=L. 6.000.000

-Detrazione 20% per spese, imposte,

tasse, manutenzione, sfitti, ass.ne= L. 1.200.000

REDDITO ANNUO NETTO = L. 4.800.000

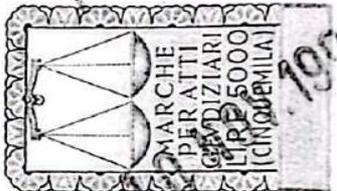
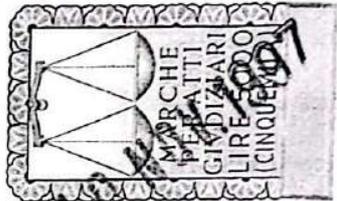
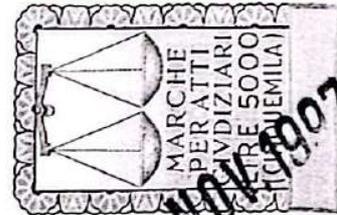
CAPITALIZZAZIONE AL TASSO DEL 5,00 %

L. 4.800.000 / 5,00 % =

L. 96.000.000

**MEDIA DEI RISULTATI OTTENUTI**

( L. 108.000.000 + L. 96.000.000 ) / 2 =



L. 102.000.000

----- o -----

CONDONO EDILIZIO

Dalle visure esperite presso gli Uffici tecnici del Comune di San Cipirello si è accertato che il locale in questione, realizzato con struttura in c.a., è stato edificato in assenza di concessione edilizia. Si è accertato, inoltre, che la stessa non è conforme alle norme ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

-----ooooo-----

CALCOLO OBLAZIONE ED ONERI CONCESSORI

Per opere del tipo in esame (ad uso diverso da abitazione) realizzate successivamente al 15.03.1985 in Comuni (Palermo) con popolazione non superiore ai 100.000 abitanti, il costo dell'oblazione è di L./mq. 36.000.

All'importo sopra elencato, l'aggiudicatario dovrà aggiungere inoltre le spese tecniche relative alla nuova pratica di sanatoria consistenti in:

- perizia giurata sulle dimensioni e stato delle opere;
- certificato attestante l'idoneità statica delle opere eseguite;



- atto dell'opera realizzata, comprendente:
- piano del rilievo aerofotogrammetrico;
  - piano catastale quotato;
  - piano dello strumento urbanistico vigente;
  - ortofotografia;
  - planimetria del lotto in scala 1:500 quotata ed orientata, riportante l'ubicazione del fabbricato e lo stato di fatto circostante;
  - prospetti, piante e sezioni, indicazione dei volumi tecnici (tutto quotato) in scala non inferiore a 1:100;
  - disegni opere smaltimento liquami;
  - relazione tecnica illustrativa comprendente:
    - \* superficie lotto, destinazione urbanistica e relativa densità, calcoli volumetrici, calcolo della superficie coperta, area destinata a parcheggio, indicazione d'uso e della superficie utile dei vani e calcolo delle S.U. e delle S.n.r. ai fini del pagamento dell'oblazione, modalità di approvvigionamento idrico e scarico delle acque reflue;
  - documentazione catastale in originale.



Per la documentazione sopra calcolata, il C.T.U. riferisce che l'importo sarà forfettariamente di L. 2.500.000.

estrarre:

se tecniche per pratica

condono edilizio (Legge

4/94:.....L. 2.500.000 +

olazione:

q. 240,00 x L./mq. 36.000:.....L. 8.640.000 +

Contributo di concessione:

mq. 240,00 x L./mq. 60.000:.....L. 14.400.000 =

Somma: L. 25.540.000

per cui:

L. 102.000.000 - L. 25.540.000 =

L. 76.460.000

che in c.t. si arrotondano a:

L. 76.500.000

\*\*\*\*\*

2) APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO NEL TERRITORIO  
AMMINISTRATIVO DEL COMUNE DI MONREALE,  
CONTRADA "FRISELLA", COSTITUITO DALLE  
PARTICELLE NN° 40-41 E 1/2 INDIVISO DELLA  
PARTICELLA N° 66 DEL FOGLIO DI MAPPA N° 150  
DEL N.C.T. DEL COMUNE DI MONREALE, ESTESO  
COMPLESSIVAMENTE MQ. 53.024.

METODO SINTETICO

Il mercato attuale, per immobili del tipo in  
esame, ubicati in zone similari ed aventi le



caratteristiche segnalate:

L./Mq. 10.000 - 15.000

mediando si ottiene:

L./Mq. 12.500

L./Mq. 12.500 x Mq. 53.021,00 =

L. 662.800.000

c.t. si arrotondano a:

L. 663.000.000

\*\*\*\*\*

PEZZAMENTO DI TERRENO SITO NEL TERRITORIO  
MINISTRATIVO DEL COMUNE DI MONREALE,  
INTRADA "FRISELLA" COSTITUITO DALLA  
ARTICELLA N° 14 DEL FOGLIO DI MAPPA N° 150  
DEL N.C.T. DEL COMUNE DI MONREALE, ESTESO  
COMPLESSIVAMENTE MQ. 3.600.

METODO SINTETICO

Il mercato attuale, per immobili del tipo in  
questo, ubicati in zone similari ed aventi le  
sempre caratteristiche segnalate:

L./Mq. 10.000 - 15.000

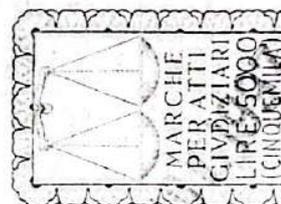
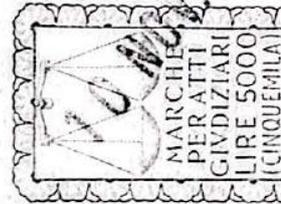
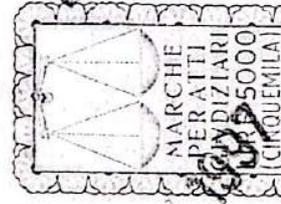
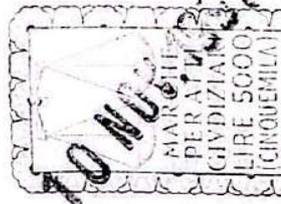
cui mediando si ottiene:

L./Mq. 12.500

L./Mq. 12.500 x Mq. 3.600,00 =

L. 45.000.000

\*\*\*\*\*



FABBRICATO SITO IN SAN CIPIRELLO, VIA TRENTO  
NN° 21-23, COSTITUITO AL PIANO TERRA, PRIMO  
PIANO CANTINATO E SECONDO PIANO CANTINATO DAI  
LOCALI GIA' SEDE DELLA CANTINA SOCIALE "VALLE  
DEI FIORI", PIANI AI QUALI SI ACCEDE DAL  
CIVICO 21, ESTESO COMPLESSIVAMENTE MQ. 1.155,00.

METODO SINTETICO

Il mercato attuale, per immobili del tipo in  
ame, ubicati in zone similari ed aventi le  
esse caratteristiche segnala:

L./Mq. 700.000 - 900.000

er cui mediando si ottiene:

L./Mq. 800.000

L./Mq. 800.000 x Mq. 1.155,00 =

L. 924.000.000

METODO ANALITICO

-Reddito annuo lordo=L.5.000.000x12= L. 60.000.000

-Detrazione 25% per spese, imposte,

tasse, manutenzione, sfitti, ass.ne=L. 15.000.000

REDDITO ANNUO NETTO= L. 45.000.000

CAPITALIZZAZIONE AL TASSO DEL 5,00 %

L. 45.000.000 / 5,00 % =

L. 900.000.000

MEDIA DEI RISULTATI OTTENUTI

( L. 924.000.000 + L. 900.000.000 ) / 2 =



L. 912.000.000

\*\*\*\*\*

4/A) APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE,  
SOVRASTANTE IL CORPO DI FABBRICA DI CUI AL  
PRECEDENTE PUNTO N° 4, SITO IN SAN CIPIRELLO,  
VIA TRENTO N° 23, PRIMO PIANO, ESTESO  
COMPLESSIVAMENTE MQ. 263,00.

METODO SINTETICO

Il mercato attuale, per immobili del tipo in  
esame, ubicati in zone similari ed aventi le  
stesse caratteristiche segnala:

L./Mq. 600.000 - 800.000

per cui mediando si ottiene:

L./Mq. 700.000

L./Mq. 700.000 x Mq. 263,00 =

L. 184.100.000

METODO ANALITICO

-Reddito annuo lordo=L.1.000.000x12= L. 12.000.000

-Detrazione 20% per spese, imposte,

tasse, manutenzione, sfitti, ass.ne=L. 2.400.000

REDDITO ANNUO NETTO = L. 9.600.000

CAPITALIZZAZIONE AL TASSO DEL 5,00 %

L. 9.600.000 / 5,00 % =

L. 192.000.000

MEDIA DEI RISULTATI OTTENUTI



( L. 184.100.000 + L. 192.000.000 ) / 2 =

L. 188.050.000

che in c.t. si arrotondano a:

L. 188.000.000

°°°\*\*\*\*\*°°°

- 5) APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE SITO IN PALERMO, VIA CROCE ROSSA N° 28, SCALA "B", PIANO 8°, INTERNO POSTO A DESTRA ENTRANDO NEL BALLATOIO, ESTESO COMPLESSIVAMENTE MQ. 135,00.

METODO SINTETICO

Il mercato attuale, per immobili del tipo in esame, ubicati in zone similari ed aventi le stesse caratteristiche segnala:

L./Mq. 1.900.000 - 2.100.000

per cui mediando si ottiene:

L./Mq. 2.000.000

L./Mq. 2.000.000 x Mq. 135,00 =

L. 270.000.000

METODO ANALITICO

-Reddito annuo lordo=L.1.200.000x12= L. 14.400.000

-Detrazione 20% per spese, imposte,

tasse, manutenzione, sfitti, ass.ne=L. 2.880.000

REDDITO ANNUO NETTO = L. 11.520.000

CAPITALIZZAZIONE AL TASSO DEL 5,00 %

L. 11.520.000 / 5,00 % =



L. 230.400.000

MEDIA DEI RISULTATI OTTENUTI

( L. 270.000.000 + L. 230.400.000 ) / 2 =

L. 250.200.000

che in c.t. si arrotondano a:

L. 250.000.000

\*\*\*\*\*

6) LOCALE TERRANO SITO IN SAN CIPIRELLO, VIA ROMA  
N° 221.

METODO SINTETICO

Il mercato attuale, per immobili del tipo in  
esame, ubicati in zone similari ed aventi le  
stesse caratteristiche segnala:

L./Mq. 800.000 - 1.000.000

per cui mediando si ottiene:

L./Mq. 900.000

L./Mq. 900.000 x Mq. 56,50 =

L. 50.850.000

METODO ANALITICO

-Reddito annuo lordo=L. 300.000x12 = L. 3.600.000

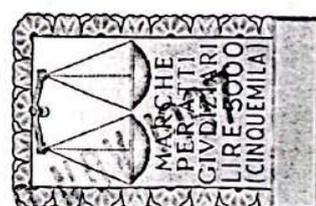
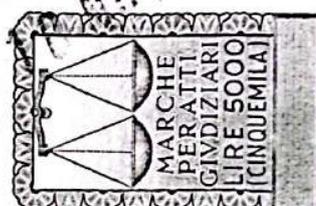
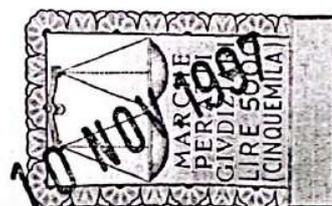
-Detrazione 20% per spese, imposte,

tasse, manutenzione, sfitti, ass.ne=L. 720.000

REDDITO ANNUO NETTO = L. 2.880.000

CAPITALIZZAZIONE AL TASSO DEL 5,00 %

L. 2.880.000 / 5,00 % =



L. 57.600.000

MEDIA DEI RISULTATI OTTENUTI

( L. 50.850.000 + L. 57.600.000 ) / 2 =

L. 54.225.000

che in c.t. si arrotondano a:

L. 54.000.000

\*\*\*\*\*

7) LOCALE TERRANO SITO IN SAN CIPIRELLO, VIA  
CARUSO N° 13.

METODO SINTETICO

Il mercato attuale, per immobili del tipo in  
esame, ubicati in zone similari ed aventi le  
stesse caratteristiche segnala:

L./Mq. 500.000 - 700.000

per cui mediando si ottiene:

L./Mq. 600.000

L./Mq. 600.000 x Mq. 36,00 =

L. 21.600.000

METODO ANALITICO

-Reddito annuo lordo=L. 100.000x12 = L. 1.200.000

-Detrazione 20% per spese, imposte,

tasse, manutenzione, sfitti, ass.ne=L. 240.000

REDDITO ANNUO NETTO = L. 960.000

CAPITALIZZAZIONE AL TASSO DEL 5,00 %

L. 960.000 / 5,00 % =



L. 19.200.000

MEDIA DEI RISULTATI OTTENUTI

( L. 21.600.000 + L. 19.200.000 ) / 2 =

L. 20.400.000

\*\*\*\*\*

APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO NEL TERRITORIO  
AMMINISTRATIVO DEL COMUNE DI SAN GIUSEPPE  
JATO, CONTRADA "GORGO-GIAMBASCIO", COSTITUITO  
DALLA PARTICELLA N° 83 DEL FOGLIO DI MAPPA  
N° 15 DEL N.C.T. DEL COMUNE DI SAN GIUSEPPE  
JATO, ESTESO MQ. 1.329.

METODO SINTETICO

Il mercato attuale, per immobili del tipo in  
esame, ubicati in zone similari ed aventi le  
stesse caratteristiche segnala:

L./Mq. 10.000 - 15.000

per cui mediando si ottiene:

L./Mq. 12.500

L./Mq. 12.500 x Mq. 1.329,00 =

L. 16.612.500

che in c.t. si arrotondano a:

L. 16.500.000

\*\*\*\*\*



9) APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO NEL TERRITORIO  
AMMINISTRATIVO DEL COMUNE DI SAN GIUSEPPE

JATO, CONTRADA "GORGO-GIAMBASCIO", COSTITUITO  
DALLA PARTICELLA N° 84 DEL FOGLIO DI MAPPA  
N° 15 DEL N.C.T. DEL COMUNE DI SAN GIUSEPPE  
JATO, ESTESO MQ. 9.352; CON FABBRICATO RURALE  
DI MQ. 44,00, DISTINTO CON LA PARTICELLA N° 85.

**METODO SINTETICO**

Il mercato attuale, per immobili del tipo in  
esame, ubicati in zone similari ed aventi le  
stesse caratteristiche segnala:

L./Mq. 10.000 - 15.000

per cui mediando si ottiene:

L./Mq. 12.500

L./Mq. 12.500 x Mq. 9.352,00 =

L. 116.900.000

**FABBRICATO RURALE**

**METODO SINTETICO**

Il mercato attuale, per immobili del tipo in  
esame, ubicati in zone similari ed aventi le  
stesse caratteristiche segnala:

L./Mq. 100.000 - 200.000

per cui mediando si ottiene:

L./Mq. 150.000

L./Mq. 150.000 x Mq. 44,00 =

L. 6.600.000

----- o -----



VALORE VENALE COMPLESSIVO

L. 116.900.000 + L. 6.600.000 =

L. 123.500.000

\*\*\*\*\*

- 10) APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO NEL TERRITORIO AMMINISTRATIVO DEL COMUNE DI SAN GIUSEPPE JATO, CONTRADA "GORGO-GIAMBASCIO", COSTITUITO DALLA PARTICELLA N° 50 DEL FOGLIO DI MAPPA N° 15 DEL N.C.T. DEL COMUNE DI SAN GIUSEPPE JATO, ESTESO MQ. 579.

METODO SINTETICO

Il mercato attuale, per immobili del tipo in esame, ubicati in zone similari ed aventi le stesse caratteristiche segnala:

L./Mq. 10.000 - 15.000

per cui mediando si ottiene:

L./Mq. 12.500

L./Mq. 12.500 x Mq. 579,00 =

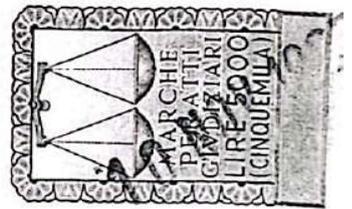
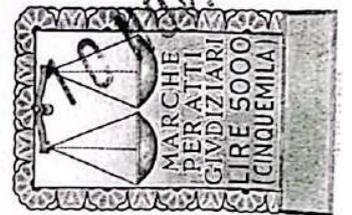
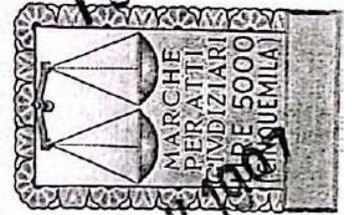
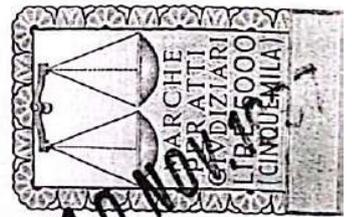
L. 7.237.500

che in c.t. si arrotondano a:

L. 7.200.000

\*\*\*\*\*

- 11) FABBRICATO SITO IN SAN CIPIRELLO, VIA ROMA NN° 164-166, COSTITUITO AL PIANO TERRA DA UN LOCALE MAGAZZINO AL QUALE SI ACCEDE DAL CIVICO



ED AL PRIMO PIANO DA UN APPARTAMENTO DI  
VILE ABITAZIONE AL QUALE SI ACCEDE DAL  
VICO 166.

LOCALE TERRANO

METODO SINTETICO

mercato attuale, per immobili del tipo in  
ubicati in zone similari ed aventi le  
caratteristiche segnala:

L./Mq. 500.000 - 700.000

mediando si ottiene:

L./Mq. 600.000

L./Mq. 600.000 x Mq. 58,00 =

L. 34.800.000

METODO ANALITICO

reddito annuo lordo=L. 200.000 x 12=L. 2.400.000

riduzione 20% per spese, imposte,

manutenzione, sfitti, ass.ne= L. 480.000

REDDITO ANNUO NETTO = L. 1.920.000

CAPITALIZZAZIONE AL TASSO DEL 5,00 %

L. 1.920.000 / 5,00 % =

L. 38.400.000

MEDIA DEI RISULTATI OTTENUTI

L. 34.800.000 + L. 38.400.000 ) / 2 =

L. 36.600.000



APPARTAMENTO DI PRIMO PIANO CON ANNESSA MANSARDA

METODO SINTETICO

Il mercato attuale, per immobili del tipo in esame, ubicati in zone similari ed aventi le stesse caratteristiche segnala:

L./Mq. 700.000 - 900.000

per cui mediando si ottiene:

L./Mq. 800.000

L./Mq. 800.000 x Mq. 139,40 =

L. 111.520.000

METODO ANALITICO

-Reddito annuo lordo=L. 600.000 x 12=L. 7.200.000

-Detrazione 20% per spese, imposte,

tasse, manutenzione, sfitti, ass.ne= L. 1 440.000

REDDITO ANNUO NETTO = L. 5.760.000

CAPITALIZZAZIONE AL TASSO DEL 5,00 %

L. 5.760.000 / 5,00 % =

L. 115.200.000

MEDIA DEI RISULTATI OTTENUTI

( L. 111.520.000 + L. 115.200.000 ) / 2 =

L. 113.360.000

----- o -----

VALORE VENALE COMPLESSIVO

L. 36.600.000 + L. 113.360.000 =

L. 149.960.000



che in c.t. si arrotondano a:

L. 150.000.000

\*\*\*\*\*

PARTE TERZA:

RIEPILOGO DEI RISULTATI OTTENUTI.

1) FABBRICATO SITO IN SAN CIPIRELLO, VIA TRENTO  
NN° 72-76-78, COSTITUITO DA UN LOCALE  
MAGAZZINO ENOLOGICO DI PIANO TERRA E DA  
UN'AREA SCOPERTA RETROSTANTE SU CUI SONO STATI  
INSTALLATI N° 7 RECIPIENTI ENOLOGICI METALLICI,  
INSISTENTE SULLE PARTICELLE NN° 383 E 385 DEL  
FOGLIO DI MAPPA N° 5 DEL N.C.T. DEL COMUNE DI  
SAN CIPIRELLO - AL FABBRICATO SONO ATTRIBUITE  
LE PARTICELLE DI TERRENO NN° 411 E 412 DEL  
FOGLIO DI MAPPA N° 5 DEL N.C.T. DEL COMUNE DI  
SAN CIPIRELLO.

- \* IL LOCALE MAGAZZINO OCCUPA UNA SUPERFICIE LORDA DI MQ. 110,00.
- \* COMPOSTO DA UN UNICO VANO PILASTRATO, LASCIATO ALLO STATO GREZZO.
- \* L'AREA ESTERNA OCCUPA UNA SUPERFICIE DI MQ. 835,50.
- \* SULL'AREA ESTERNA SONO STATI INSTALLATI N° 7 RECIPIENTI METALLICI INSISTENTI SU BASAMENTI IN CEMENTO ARMATO, PER UNA CAPACITA'

LOTTO 1



COMPLESSIVA DI CIRCA 55.000 ETTOLITRI.

\* L'IMMOBILE (MAGAZZINO ENOLOGICO ED AREA SCOPERTA CON RECIPIENTI ENOLOGICI) INSISTE SULLE PARTICELLE N° 383 E 385 DEL FOGLIO DI MAPPA N° 5 DEL N.C.T. DEL COMUNE DI SAN CIPIRELLO.

\* CONFINANTE:

- CON LA VIA TRENTO;

- CON PARTICELLA N° 287;

- CON LOCALE MAGAZZINO AL QUALE SI ACCEDE DAL CIVICO N° 70 DELLA VIA TRENTO, INSISTENTE SULLE PARTICELLE NN° 390-391 E 392

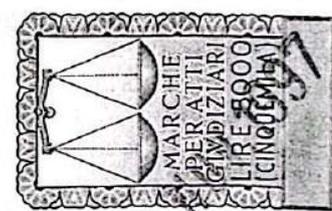
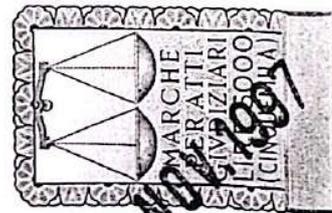
\* L'INTERO COMPLESSO NON E' STATO DENUNCIATO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI SAN CIPIRELLO.

\* L'INTERO COMPLESSO ENOLOGICO E' STATO DICHIARATO AGIBILE IN DATA 17.06.1981.

\* PREZZO A BASE D'ASTA:.....L. 360.000.000

\*\*\*\*\*

1/A) LOCALE MAGAZZINO DI PIANO TERRA, ADIACENTE AL PRECEDENTE, SITO IN SAN CIPIRELLO, VIA TRENTO N° 70, INSISTENTE SULLE PARTICELLE NN° 390, 391 E 392 DEL FOGLIO DI MAPPA N° 5 DEL N.C.T. DEL COMUNE DI SAN CIPIRELLO - AL FABBRICATO E'ATTRIBUITA LA PARTICELLA DI TERRENO N° 413 DEL FOGLIO DI MAPPA N° 5 DEL N.C.T. DEL



LOTTO 2



COMUNE DI SAN CIPIRELLO.

OCCUPANTE UNA SUPERFICIE TOTALE LORDA DI  
MQ. 240,00.

COMPOSTO DA UN UNICO AMBIENTE PILASTRATO.

NON DENUNCIATO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI SAN  
CIPIRELLO.

INSISTENTE SULLE PARTICELLE NN° 390, 391 E 392  
DEL FOGLIO DI MAPPA N° 5 DEL COMUNE DI SAN  
CIPIRELLO.

CONFINANTE:

CON VIA TRENTO;

CON LE PARTICELLE NN° 389 E 434;

CON IL COMPLESSO ENOLOGICO PRECEDENTEMENTE  
DESCRITTO AL QUALE SI ACCEDE DAI CIVICI  
NN° 72-76-78 DELLA VIA TRENTO, INSISTENTE SULLE  
PARTICELLE NN° 383 E 385.

EDIFICATO IN ASSENZA DI CONCESSIONE EDILIZIA  
E/O CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA.

PREZZO A BASE D'ASTA: .....L. 76.500.000

\*\*\*\*\*

APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO NEL TERRITORIO  
AMMINISTRATIVO DEL COMUNE DI MONREALE,  
CONTRADA "FRISELLA", COSTITUITO DALLE  
PARTICELLE NN° 40-41 ED 1/2 INDIVISO DELLA  
PARTICELLA N° 66 DEL FOGLIO DI MAPPA N° 150



LOTTO 3

DEL N.C.T. DEL COMUNE DI MONREALE, ESTESO  
COMPLESSIVAMENTE MQ. 53.024.

\* CONFINANTE:

- CON REGIA TRAZZERA DENOMINATA "PIETRALONGA";
- CON LE PARTICELLE NN° 67 E 65;
- CON LA PARTICELLA N° 27;
- CON LA PARTICELLA N° 9.

\* RICADENTE IN UNA ZONA DESTINATA DEL VIGENTE  
STRUMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MONREALE  
DESTINATA A VERDE AGRICOLO.

\* PREZZO A BASE D'ASTA:.....L. 663.000.000

°°°\*\*\*\*\*°°°

3) APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO NEL TERRITORIO  
AMMINISTRATIVO DEL COMUNE DI MONREALE,  
CONTRADA "FRISELLA" COSTITUITO DALLA  
PARTICELLA N° 14 DEL FOGLIO DI MAPPA N° 150  
DEL N.C.T. DEL COMUNE DI MONREALE, ESTESO  
COMPLESSIVAMENTE MQ. 3.600.

\* CONFINANTE:

- CON LA PARTICELLA N° 10;
- CON LA PARTICELLA N° 13;
- CON LA PARTICELLA N° 15;
- CON LA PARTICELLA N° 11.

\* RICADENTE IN UNA ZONA DESTINATA DEL VIGENTE  
STRUMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MONREALE

Lotto 6



DESTINATA A VERDE AGRICOLO.

\* RICADENTE IN UNA ZONA DESTINATA DEL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI MONREALE DESTINATA A VERDE AGRICOLO.

\* PREZZO A BASE D'ASTA:.....L. 45.000.000

°°°\*\*\*\*\*°°°

4) FABBRICATO SITO IN SAN CIPIRELLO, VIA TRENTO NN° 21-23, COSTITUITO AL PIANO TERRA, PRIMO PIANO CANTINATO E SECONDO PIANO CANTINATO DAI LOCALI GIA' SEDE DELLA CANTINA SOCIALE "VALLE DEI FIORI", PIANI AI QUALI SI ACCEDE DAL CIVICO 21, ESTESO COMPLESSIVAMENTE MQ. 1.155,00.

LOTTO 5

\* COSTITUITO:

- DA UN PIANO SECONDO CANTINATO (AL QUALE SI ACCEDE SIA DAL CIVICO N° 30 DELLA VIA TRIESTE, SIA DALLA SCALA INTERNA CHE SI DIPARTE DAL PIANO TERRA IL CUI ACCESSO AVVIENE DAL CIVICO N° 21 DELLA VIA TRENTO) COMPOSTO DA UN UNICO VANO OCCUPANTE UNA SUPERFICIE TOTALE LORDA DI MQ. 235,00 (ADIBITO A CANTINA);

- DA UN PIANO PRIMO CANTINATO (COMUNICANTE CON I RESTANTI PIANI A MEZZO DI UNA SCALA INTERNA) COMPOSTO DA UN UNICO VANO OCCUPANTE UNA SUPERFICIE LORDA DI MQ. 460,00



(ADIBITO A CANTINA);

DA UN PIANO TERRA (AL QUALE SI ACCEDE DAL CIVICO N° 21 DELLA VIA TRENTO) COMPOSTO DA UN GRANDE VANO DESTINATO A CANTINA, TRE VANI DESTINATI AD UFFICI, UN VANO D'INGRESSO, UN VANO ADIBITO A LABORATORIO ED UN VANO OVE E ALLOGGIATO IL TORCHIO, IL TUTTO OCCUPA UNA SUPERFICIE LORDA DI MQ. 460,00.

\* IL FABBRICATO SOPRA DESCRITTO, IN ATTO E NELLA SUA ATTUALE CONSISTENZA, NON E' STATO DENUNCIATO AL N.C.E.U. DI SAN CIPIRELLO.

IL CORPO DI FABBRICA INSISTE SULLE PARTICELLE NN° 304, 36 E 290/D DEL FOGLIO DI MAPPA N° 5 DEL N.C.T. DEL COMUNE CENSUARIO DI SAN CIPIRELLO.

\* IL FABBRICATO CONFINA:

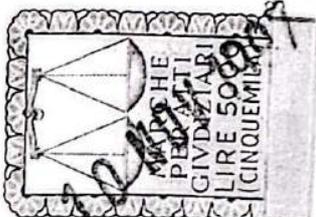
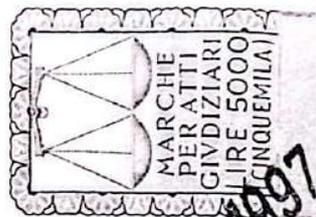
- CON PROPRIETA' DI LEONARDO PASQUALE;
- CON VIA TRENTO;
- CON VIA TRIESTE;
- CON PROPRIETA' SIMONETTI GIUSEPPE.

\* DICHIARATO AGIBILE IN DATA 28.01.1981.

\* PREZZO A BASE D'ASTA:.....L. 912.000.000

\*\*\*~\*\*\*~\*\*\*

4/A) APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE,  
SOVRASTANTE IL CORPO DI FABBRICA DI CUI AL



LOTTO 6

DENTE PUNTO N° 4, SITO IN SAN CIPIRELLO,  
TRENTO N° 23, PRIMO PIANO, ESTESO  
ESSIVAMENTE MQ. 263,00.

STO DA INGRESSO, UN SALONE PARI A DUE  
CINQUE VANI, CUCINA, UN BALCONE  
ICIENTE LA VIA TRENTO ED UN AMPIO  
ZZO, IL TUTTO OCCUPANTE UNA SUPERFICIE

ABBRICATO CUI ESSO E' PARTE INTEGRANTE, IN  
E NELLA SUA ATTUALE CONSISTENZA, NON E'  
O DENUNCIATO AL N.C.E.U. DI SAN CIPIRELLO.  
SUDDETTO CORPO DI FABBRICA INSISTE SULLE  
ICELLE NN° 304, 36 E 290/D DEL FOGLIO DI  
PA N° 5 DEL N.C.T. DEL COMUNE CENSUARIO  
SAN CIPIRELLO.

FABBRICATO CONFINA:

I PROPRIETA' DI [REDACTED];

N VIA TRENTO;

ON VIA TRIESTE;

ON PROPRIETA' [REDACTED]

ICHIARATO ABITABILE IN DATA 28.01.1981.

PREZZO A BASE D'ASTA: .....L. 188.000.000

\*\*\*\*\*

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE SITO IN  
PALERMO, VIA GROCE ROSSA N° 28, SCALA "B".



LOTTO 7

PIANO 8°, INTERNO POSTO A DESTRA ENTRANDO NEL BALLATOJO, ESTESO COMPLESSIVAMENTE MQ. 135,00.

COMPOSTO DA UNA SALA DI INGRESSO, TRE VANI, CUCINA, W.C. BAGNO, W.C. DOCCIA, RIPOSTIGLIO, TRE BALCONI, IL TUTTO DISIMPEGNATO DA UN CORRIDOIO.

ANNOTATO AL N.C.E.U. DI PALERMO ALLA PARTITA N° 111774, FOGLIO N° 30, PARTICELLA N° 1587, SUBALTERNO N° 49.

CONFINANTE:

CON PROPRIETA' [REDACTED];

- CON CORTILE INTERNO;

- CON VIA CROCE ROSSA;

- CON PROPRIETA' [REDACTED].

\* DICHIARATO ABITABILE DAL MUNICIPIO DI PALERMO IN DATA AGOSTO 1972.

\* PREZZO A BASE D'ASTA:.....L. 250.000.000

\*\*\*\*\*

6) LOCALE TERRANO SITO IN SAN CIPIRELLO, VIA ROMA N° 221, DI MQ. 56,50.

\* COMPOSTO DA UN VANO DI INGRESSO DESTINATO A SALA D'ATTESA, DA UN VANO ADIBITO A SALA VISITE CON ANNESSO W.C. E DA UN PICCOLO RIPOSTIGLIO REALIZZATO NEL SOTTOSCALA.

\* ANNOTATO AL N.C.T. DI SAN CIPIRELLO ALLA



PARTITA N° 1011, FOGLIO N° 2, PARTICELLA N° 365,  
SUBALTERNO N° 2.

\* CONFINANTE:

- CON VIA ROMA;
- CON PROPRIETA' [REDACTED];
- CON PROPRIETA' [REDACTED];
- CON PROPRIETA' [REDACTED].

\* REGOLARE AI FINI URBANISTICI.

\* PREZZO A BASE D'ASTA:.....L. 54.000.000

\*\*\*\*\*

7) LOCALE TERRANO SITO IN SAN CIPIRELLO, VIA  
CARUSO N° 13, DI MQ. 36,00.

\* COMPOSTO DA UN UNICO VANO SOPPALCATO E PICCOLO  
VANO W.C.. AL SOPPALCO SI ACCEDE A MEZZO DI  
UNA SCALA IN LEGNO.

\* ANNOTATO AL N.C.E.U. DI SAN CIPIRELLO ALLA  
PARTITA N° 1000733, FOGLIO N° 2, PARTICELLA  
N° 365, SUBALTERNO N° 1.

\* CONFINANTE:

- CON VIA CARUSO;
- CON PROPRIETA' [REDACTED];
- CON PROPRIETA' [REDACTED];
- CON PROPRIETA' [REDACTED].

\* REGOLARE AI FINI URBANISTICI.

\* PREZZO A BASE D'ASTA:.....L. 20.400.000



LOTTO 10

°°°\*\*\*\*\*°°°

8) APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO NEL TERRITORIO  
AMMINISTRATIVO DEL COMUNE DI SAN GIUSEPPE  
JATO, CONTRADA "GORGO-GIAMBASCIO", COSTITUITO  
DALLA PARTICELLA N° 83 DEL FOGLIO DI MAPPA  
N° 15 DEL N.C.T. DEL COMUNE DI SAN GIUSEPPE  
JATO, ESTESO MQ. 1.329.

\* CONFINANTE:

- CON LE PARTICELLE NN° 82, 62, 101 E 105;
- CON LA PARTICELLA N° 84;
- CON STRADA GORGO-GIAMBASCIO;
- CON LA PARTICELLA N° 79.

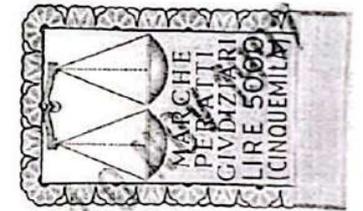
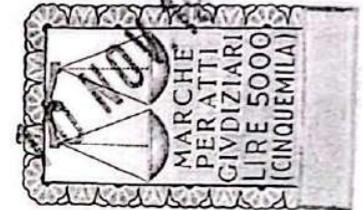
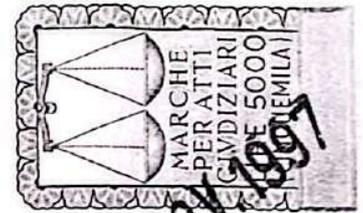
\* RICADENTE IN UNA ZONA DESTINATA DEL VIGENTE  
STRUMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SAN  
GIUSEPPE JATO DESTINATA A VERDE AGRICOLO.

\* PREZZO A BASE D'ASTA:.....L. 16.500.000

°°°\*\*\*\*\*°°°

9) APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO NEL TERRITORIO  
AMMINISTRATIVO DEL COMUNE DI SAN GIUSEPPE  
JATO, CONTRADA "GORGO-GIAMBASCIO", COSTITUITO  
DALLA PARTICELLA N° 84 DEL FOGLIO DI MAPPA  
N° 15 DEL N.C.T. DEL COMUNE DI SAN GIUSEPPE  
JATO, ESTESO MQ. 9.352; CON FABBRICATO RURALE  
DI MQ. 44,00, DISTINTO CON LA PARTICELLA N° 85.

\* CONFINANTE:



LOTTO 11



TRE LATI CON STRADA GORGO-GIAMBASCIO;

LE PARTICELLE NN° 83, 82 E 81.

CADENTE IN UNA ZONA DESTINATA DEL VICENTE  
STRUMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SAN  
GIUSEPPE JATO DESTINATA A VERDE AGRICOLO.

PREZZO A BASE D'ASTA:.....L. 123.500.000

\*\*\*\*\*

PEZZAMENTO DI TERRENO SITO NEL TERRITORIO  
AMMINISTRATIVO DEL COMUNE DI SAN GIUSEPPE  
TO, CONTRADA "GORGO-GIAMBASCIO", COSTITUITO  
NELLA PARTICELLA N° 50 DEL FOGLIO DI MAPPA  
15 DEL N.C.T. DEL COMUNE DI SAN GIUSEPPE  
TO, ESTESO MQ. 579.

LOTTO 12

DEFINANTE:

CON STRADA CONTRADA GORGO-GIAMBASCIO;

CON LA PARTICELLA N° 80;

CON LA PARTICELLA N° 80;

CON LA PARTICELLA N° 49.

CADENTE IN UNA ZONA DESTINATA DEL VICENTE  
STRUMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI SAN  
GIUSEPPE JATO DESTINATA A VERDE AGRICOLO.

PREZZO A BASE D'ASTA:.....L. 7.200.000

\*\*\*\*\*



LOTTO 13

FABBRICATO SITO IN SAN CIPIRELLO, VIA ROMA  
N° 164-166, COSTITUITO AL PIANO TERRA DA UN

LOCALE MAGAZZINO AL QUALE SI ACCEDE DAL CIVICO  
164 ED AL PRIMO PIANO DA UN APPARTAMENTO DI  
CIVILE ABITAZIONE AL QUALE SI ACCEDE DAL  
CIVICO 166.

\* COSTITUITO:

- AL PIANO TERRA, AL QUALE SI ACCEDE DAL CIVICO  
N° 164, DA UN LOCALE MAGAZZINO ADIBITO A  
CANTINETTA ENOLOGICA, SITO A PIANO TERRA, DI  
MQ. 58,00 CIRCA.

- AL PRIMO PIANO, AL QUALE SI ACCEDE DALLA SCALA  
CHE SI DIPARTE DAL CIVICO N° 166, DA  
INGRESSO, QUATTRO VANI, CUCINA, W.C. BAGNO  
CORRIDOIO DI DISIMPEGNO E DUE BALCONI, IL  
TUTTO OCCUPANTE UNA SUPERFICIE LORDA DI  
MQ. 125,40 E DA PIANO SOTTOTETTO, COMPOSTO DA  
UN UNICO VANO ED UN TERRAZZO, IL TUTTO  
OCCUPANTE UNA SUPERFICIE DI MQ. 14,00

\* IL PIANO TERRA E' ALLIBRATO AL N.C.E.U.  
DI SAN CIPIRELLO ALLA PARTITA N° 1343, FOGLIO  
N° 2, PARTICELLA N° 24, SUBALTERNO N° 1.

\* IL PIANO PRIMO E' ALLIBRATO AL N.C.T. DI SAN  
CIPIRELLO ALLA PARTITA N° 1872, FOGLIO N° 2,  
PARTICELLA N° 24, SUBALTERNO N° 2.

\* IL FABBRICATO CONFINA:

- CON VIA ROMA;



CON VIA MANDALA';

CON PROPRIETA' [REDACTED];

CON PROPRIETA' [REDACTED].

REGOLARE AI FINI URBANISTICI.

PREZZO A BASE D'ASTA:.....L. 150.000.000

\*\*\*\*\*

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

Palermo li, 10 NOV. 1997

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

MAURIZIO SCUDERI



Depositato in Cancelleria  
oggi 10 NOV. 1997  
Il Cancelliere

*Scuderi*

