

TRIBUNALE DI PALERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARE POST LEGGE 80

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA [REDACTED]
[REDACTED] (R. GEN.
714/1999).

La presente relazione si compone dei seguenti capitoli:

1. Premessa e mandato di consulenza
2. Elenco dei beni oggetto del mandato di consulenza
3. Sopralluoghi effettuati
4. Dati e descrizione dei beni
 - 4.A. - Appartamento sito in Palermo Via Leonardo da Vinci n. 394/D;
 - 4.B. - Appartamento sito in Villabate Via Alfieri n. 19;
 - 4.C. - Terreni siti in Misilmeri fg. 29, p.lle 927, 1271 (ex 928, 929, 930, 309 e 310);
 - 4.D. - Terreni siti in Misilmeri fg. 29, p.lle 301, 302 e 376;
5. Valutazione dei beni;
6. Schede riassuntive

1. PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

Con relazione del **22.03.2022**, (v. fascicolo di causa), l'Avv. Marzia Siracusa, n.q. di custode dei beni, chiedeva al S.G.Es., Dott. G. Giuffrida, il richiamo del CTU, (Ing. Mario D'Amore), **".... per le ragioni di criticità rilevate sui beni."**

Con ordinanza del **03.01.2023**, (v. fascicolo di causa), il S.G.Es., Dott. Gigi Omar Modica, in riferimento all'istanza del 22.03.2022 avanzata dal custode delegato alla vendita **".... autorizza quanto chiesto dal custode e**



dispone che il ctu proceda entro 90 giorni agli ulteriori accertamenti indicati dal custode.”

2. ELENCO DEI BENI OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA

Con mail del **14.02.2023**, (all. 2), l'Avv. Marzia Siracusa, n.q. di custode dei beni oggetto di valutazione, inviava l'elenco dei beni oggetto del mandato di consulenza e precisamente:

- A. Piena proprietà dell'appartamento in Palermo Via L. da Vinci 394/D, piano 5°, contraddistinto al NCEU di Palermo al fg. 40, p.lla 1170, sub 9.
- B. Piena proprietà dell'appartamento in Palermo Via Ponte di Mare n. 9/A, contraddistinto al NCEU di Palermo al fg. 64, p.lla 1294, sub 57;
- C. Usufrutto dell'appartamento in Villabate (PA) Via V. Alfieri n. 19, piano 1°, contraddistinto al NCEU al fg. 2, p.lla 1218, sub 4;
- D. Usufrutto della quota pari a ½ indiviso dei terreni siti in Misilmeri (PA), C.da Don Cola, contraddistinti al NCT di Misilmeri al fg. 29, p.lle 927, 928, 929 e 930;
- E. Usufrutto dei terreni siti in Misilmeri (PA), C.da Don Cola, contraddistinti al NCT di Misilmeri al fg. 29, p.lle 301, 301, 309, 310 e 376.

3. SOPRALUOGHI EFFETTUATI

Il giorno **22.02.2023**, alle ore 11,30, lo scrivente, previo accordo telefonico con la Sig.ra [REDACTED] n.q. di attuale occupante l'appartamento sito in Via Ponte di Mare n. 9/A (così come precedentemente comunicato dall'Avv. M. Siracusa n.q.), prendeva in visione, in presenza della stessa occupante, l'immobile in oggetto. In tale data sulla scorta della planimetria catastale



dell'immobile verificava lo stato dei luoghi effettuando sia il rilievo dell'immobile che una ripresa fotografica dei luoghi (v. "*Verbale di visita*", **all. 1**).

Successivamente, sempre in data **22.02.2023**, alle ore 13,15, lo scrivente, previo accordo telefonico con il Sig. [REDACTED] n.q. di attuale occupante l'appartamento sito in Via L. da Vinci n. 394/D, prendeva in visione, in presenza dello stesso occupante, l'immobile in oggetto. In tale data verificava lo stato dei luoghi effettuando sia il rilievo dell'immobile che una ripresa fotografica dei luoghi (v. "*Verbale di visita*", **all. 1**).

Il giorno **08.03.2023**, alle ore 15,30, lo scrivente, previo accordo telefonico con il Sig. [REDACTED], si recava, con l'assistenza dello stesso, in Misilmeri C.da Don Cola per prendere visione dei terreni ivi ubicati effettuando una ripresa fotografica dei luoghi (v. "*Verbale di visita*", **all. 1**). Di seguito lo scrivente, sempre con l'assistenza del Sig. [REDACTED], si recava in Villabate per prendere visione dell'immobile sito in Via Vittorio Alfieri n. 19. Ivi sulla scorta della planimetria catastale verificava lo stato dei luoghi effettuando sia il rilievo dell'immobile che una ripresa fotografica dei luoghi (v. "*Verbale di visita*", **all. 1**).

Con nota indirizzata al S.G.Es., trasmessa telematicamente in data **17.04.2023** (v. **fascicolo di causa**), lo scrivente chiedeva una proroga per il deposito della relazione di consulenza. Con provvedimento del **18.04.2023** il S.G.Es. autorizzava la proroga richiesta (v. **fascicolo di causa**),

Con PEC del **07.06.23**, (**all. 3**), indirizzata all'Avv. Marzia Siracusa n.q., lo scrivente chiedeva notizie in merito all'odierna consistenza dell'immobile sito



in Palermo Via Ponte di Mare 67 diversa da quella riportata nella planimetria catastale. Altresì, successivamente, lo scrivente informava verbalmente il Custode in merito ai vari passaggi di proprietà dell'u.i.u., desunti dalla visura storica catastale, passaggi che indicano, alla data odierna, terze persone come proprietari dell'immobili.

Con mail del **07.06.2023**, (all. 4), l'Avv. Siracusa n.q., in risposta alle richieste avanzate dal sottoscritto, così riferiva: "... *Considerate le anomalie riscontrate anche con riferimento a quanto emerso dallo storico catastale è utile acquisire un aggiornamento ipocatastale sull'immobile a carico del creditore procedente e se ritiene opportuno il progetto originario depositato all'edilizia privata.*"

Con nota indirizzata al S.G.Es., trasmessa telematicamente in data **09.06.2023** (v. **fascicolo di causa**), lo scrivente, con riferimento alle problematiche inerenti sia alla consistenza che alla titolarità dell'immobile sito in Palermo Via Ponte di Mare n. 9/A, chiedeva il corretto modus operandi valutativo.

Con successiva nota indirizzata al S.G.Es., trasmessa telematicamente in data **15.06.2023** (v. **fascicolo di causa**), lo scrivente, in attesa di un pronunciamento del S.G.Es. in merito al corretto modus operandi valutativo, chiedeva una proroga di 10 gg. (decorrente dalla data del pronunciamento del S.G.Es.), per il deposito della relazione di valutazione dei restanti beni

Con provvedimento del **16.06.2023**, notificato a mezzo PEC in data **19.06.2023** (v. **fascicolo di causa**), la S.V.Ill.ma concedeva la proroga richiesta e dava mandato allo scrivente per l'espletamento di ulteriori accertamenti in merito all'immobile sito in Palermo Via Ponte di Mare n. 9/A.



Alla luce di quanto sopra esposto i beni oggetto della presente relazione

di consulenza saranno i seguenti:

- A. Piena proprietà dell'appartamento in Palermo Via L. da Vinci 394/D,
piano 5°, contraddistinto al NCEU di Palermo al fg. 40, p.lla 1170, sub 9.
- B. Usufrutto dell'appartamento in Villabate (PA) Via V. Alfieri n. 19, piano
1°, contraddistinto al NCEU al fg. 2, p.lla 1218, sub 4;
- C. Usufrutto della quota pari a ½ indiviso dei terreni siti in Misilmeri (PA),
C.da Don Cola, contraddistinti al NCT di Misilmeri al fg. 29, p.lle 927,
928, 929 e 930;
- D. Usufrutto dei terreni siti in Misilmeri (PA), C.da Don Cola,
contraddistinti al NCT di Misilmeri al fg. 29, p.lle 301, 301, 309, 310 e
376.

4. DATI E DESCRIZIONE DEI BENI

4.A. - APPARTAMENTO SITO IN PALERMO VIA L. DA VINCI N. 394/D.

4.A.1. - TITOLARITÀ DEL BENE

L'immobile di cui in oggetto risulta di proprietà del Sig. [REDACTED]
nato a Belmonte Mezzagno il 11.07.1961 per "*successione testamentaria di*
[REDACTED] *del 17.07.2020*" così come si evince dalla "*Visura*
storica per immobile - Via L. Da Vinci" (all. 5).

A sua volta l'immobile era pervenuto alla Sig.ra [REDACTED] nata a
Belmonte Mezzagno (PA) il 01.12.1927, per atto di compravendita da potere
di [REDACTED], (n.q. di procuratore della moglie [REDACTED])
rogato in data 03.03.1976 dal Notaio Francesco Pizzuto, registrato a Corleone
il 22.03.1976 al n.ro 434 e trascritto alla Conservatoria RR. II. di Palermo il



22.03.1976 ai n.ri 10167/8430 (vedi all. 1 alla relazione di consulenza tecnica di ufficio, datata Gen. 2008, redatta dallo scrivente “*Lotto n.ro 8*”).

4.A.2. - DATI CATASTALI

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Palermo, (ex UTE), l’unità immobiliare in oggetto risulta essere contraddistinta dai seguenti identificativi catastali (**all. 5**)

Intestato : ██████████ s.p.a. a Belmonte Mezzagno il 11.07.61

Foglio : 40

Particella : 1170

Subalterno : 9

Zona Censuaria : 2;

Categoria : A/2;

Classe : 7;

Consistenza : 7,5 vani;

Rendita : € 581,01

Indirizzo : Via Leonardo da Vinci n. 394/D, piano: P5, int. 9.

4.A.3. - CONFINI

Nel suo insieme l’immobile confina (v. “*Planimetria dello stato di fatto – Via L. Da Vinci*”, all. 6):

- a S - O: con vano scala, vano ascensore e con u.i.u. di piano 5° di proprietà aliena;
- a N - O: con Via L. da Vinci;
- a S - E: con atrio condominiale.

Si precisa che non è stato possibile estrarre dall’Agenzia del Territorio la planimetria catastale dell’immobile.



4.A.4. - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

Il bene oggetto di valutazione trovasi al piano quinto dell'edificio condominiale sito in Palermo con accesso da Via L. da Vinci n. 394/D.

Descrizione dell'edificio condominiale

(Rif. "*Documentazione fotografica – Via L. Da Vinci*", all. 7).

L'edificio in cui risulta ubicata l'u.i.u. in oggetto risulta composto da una elevazione entroterra, (piano cantinato), e da 8 elevazioni fuori terra, (piano terra e n.ro 7 piani elevati).

La struttura è del tipo intelaiata in cemento armato con copertura piana non praticabile.

I prospetti sono rifiniti con intonaco per esterni del tipo Li Vigni.

Gli infissi esterni sono realizzati con struttura in alluminio anodizzato con serrande di protezione esterne in plastica.

Il balconi sono dotati di ringhiere di protezione in ferro.

L'edificio risulta dotato di: una scala, un impianto di ascensore, impianto citofonico, autoclave condominiale e gas metano; risulta sfornito di: servizio di portierato e di impianto di riscaldamento centralizzato.

L'accesso all'edificio risulta protetto da portone a due ante in alluminio anodizzato e vetri. Superato detto portone si perviene nell'androne pavimentato in marmo con le pareti intonacate e tinteggiate. Dall'androne, superati pochi gradini, si perviene, all'ascensore e al vano scala. Quest'ultimo si sviluppa su due rampe e presenta rivestimenti in marmo, ringhiera in ferro mentre le pareti d'ambito risultano intonacate e tinteggiate

Descrizione dell'appartamento

(Rif. "*Documentazione fotografica – Via L. Da Vinci*", all. 7).



L'appartamento (v. "*Planimetria dello stato di fatto – Via L. Da Vinci*",
all. 6), si compone di: sala d'ingresso, corridoio di disimpegno, ampio salone,
cinque vani, cucina, w.c. bagno, w.c. doccia, ripostiglio, balcone prospiciente
su Via L. da Vinci, un balcone ed una veranda, (ex terrazzo), entrambi
prospicienti su atrio condominiale (retrospetto).

Altezza interna utile pari a ml. 3,20.

L'immobile, alla data del sopraluogo, risultava occupato dal Sig. [REDACTED]
[REDACTED]

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'immobile sono
descritte secondo le voci di seguito elencate:

- **Pavimenti:** tutti gli ambienti presentano pavimentazione realizzata con
piastrelle di ceramica fatta eccezione per la cucina e per i servizi igienici
che presentano pavimentazione realizzata con mattoni in grès
porcellanato; i balconi presentano pavimentazione realizzata con mattoni
in gres porcellanato;
- **Rivestimenti interni:** tutte le stanze presentano le pareti rivestite con carta
da parati; i servizi igienici e la cucina presentano le pareti quasi
totalmente rivestite con piastrelle di ceramica; il ripostiglio e il soffitto
dell'intero appartamento risultano intonacati e tinteggiati;
- **Infissi esterni:** ante in alluminio anodizzato e vetro, imbotti in ferro e
avvolgibili in plastica;
- **Infissi interni:** del tipo in legno tamburato di qualità commerciale;
- **w.c. bagno:** dotato di n. 4 pezzi sanitari, lavabo a incasso, vaso, bidet, e
vasca, di qualità commerciale,;
- **w.c. doccia:** dotato di n. 4 pezzi sanitari, lavabo a incasso, vaso, bidet, e



vasca, di qualità commerciale;

- **Impianto elettrico, idrico e di riscaldamento (autonomo):** non è stata fornita certificazione degli impianti ai sensi della normativa vigente.

L'appartamento versa in normale stato di manutenzione e di conservazione.

4.A.5. - SUPERFICIE DELL'IMMOBILE.

La superficie dell'immobile, calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni, ivi incluso la superficie dei balconi computata per 1/3 secondo consuetudine commerciale, risulta pari a **mq. 168,00**.

4.A.6. - REGOLARITA' EDILIZIA

A pag. 3 dell'“*Atto di compravendita*”, (vedi all. 1 alla relazione di consulenza tecnica di ufficio, datata Gen. 2008, redatta dallo scrivente “*Lotto n.ro 8*”), si legge:

“Dichiara l'acquirente di ben conoscere che l'edificio, di cui l'appartamento fa parte, è stato costruito senza l'osservanza delle norme edilizie, e comunque di ben conoscere la situazione di fatto dell'immobile.”

Nel corso delle operazioni di consulenza effettuate il 12.07.07 parte esecutata riferiva che per l'immobile in oggetto era stata presentata istanza di sanatoria edilizia ai sensi della L. n. 47/85 e consegnava copia della documentazione relativa alla pratica di sanatoria, presentata a nome di [REDACTED] dell'immobile ubicato in Palermo Via L. da Vinci n. 394/D e precisamente (vedi all. 6 alla relazione di consulenza tecnica di ufficio, datata Gen. 2008, redatta dallo scrivente):

- Mod. 47/85 - A
- Mod. 47/85 - R
- Ricevuta raccomandata invio istanza di sanatoria



- N.ro 3 bollettini di c/c postale per pagamento oblazione

Pertanto, trattandosi di una procedura esecutiva immobiliare, chi acquista può completare l'iter tecnico amministrativo per il definitivo rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

4.B. - APPARTAMENTO SITO IN VILLABATE VIA ALFIERI N. 19

4.B.1. - TITOLARITÀ DEL BENE

L'immobile risulta essere di proprietà dei coniugi [REDACTED] (usufruttuaria), e [REDACTED] (nudo proprietario), per atto di donazione da potere di [REDACTED] rogato in data 17.06.1991 dal Notaio Maurizio Ficani, registrato a Palermo il 08.07.1991 al n. 8232 e trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Palermo 08.07.1991 ai n.ri 29991/22721 (**vedi all. 1 alla relazione di consulenza tecnica di ufficio, datata Gen. 2008, redatta dallo scrivente "Lotto n.ro 9"**),

4.B.2. - DATI CATASTALI

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Palermo, (ex UTE), l'unità immobiliare in oggetto risulta essere contraddistinta dai seguenti identificativi catastali (v. "**Visura storica per immobile – Via Alfieri**", all. 8)

Intestazione : [REDACTED] nata a Palermo il 16.03.58 Usufruttuaria

[REDACTED] nato a Palermo il 06.09.1984 Proprietario

Foglio : 2

Particella : 1218

Subalterno : 4

Categoria : A/2;

Classe : 2;



Consistenza : 5,5 vani;

Sup. catastale : Totale: mq. 116; Totale escluse aree scoperte: mq. 112

Rendita : € 383,47

Indirizzo : Via Vittorio Alfieri n. 19 Interno 4, piano 1

4.B.3. - CONFINI

Nel suo insieme l'immobile confina (v. "*Planimetria catastale - Via Alfieri*", all. 9):

- a S - O: con Via Alfieri;
- a N - O: con edificio realizzato in aderenza;
- a S - E: con vano scala e u.i.u. di piano 1° di proprietà aliena

4.B.4. - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

Descrizione dell'edificio condominiale

Il bene in oggetto trovasi al primo piano dell'edificio di tre elevazioni fuori terra, (piano terra e due piani elevati), sito in Villabate, (PA), con accesso dal civico 19 di Via V. Alfieri.

La struttura è del tipo intelaiata in cemento armato con copertura piana non praticabile.

I prospetti sono rifiniti con intonaco per esterni del tipo Li Vigni.

Gli infissi esterni sono realizzati con struttura in legno con serrande di protezione esterne in plastica.

Il balconi sono dotati di parapetto realizzato in parte in muratura ed in parte con ringhiere di protezione in ferro.

L'edificio risulta dotato di: una scala, impianto citofonico ed autoclave; risulta sfornito di: servizio di portierato e di impianto di riscaldamento centralizzato.



L'accesso all'edificio risulta protetto da portone a due ante in alluminio anodizzato e vetri. Superato detto portone si perviene nell'androne pavimentato con piastrelle di grès porcellanato e con le pareti intonacate e tinteggiate. Dall'androne si perviene direttamente al vano scala. Quest'ultima si sviluppa su due rampe e presenta rivestimenti in marmo (alzate e pedate), ringhiera in ferro mentre le pareti d'ambito sono intonacate e tinteggiate.

Descrizione dell'appartamento

(Rif. "*Documentazione fotografica – Via Alfieri*", all. 10).

L'appartamento (v. "*Planimetria dello stato di fatto – Via Alfieri*", all. 11), si compone di: ampio salone, corridoio di disimpegno, tre stanze, cucina, w.c. bagno, ripostiglio, balcone prospiciente su Via Alfieri e veranda posta sul retrospetto.

L'immobile risulta abitato dalla famiglia [REDACTED]

Altezza interna utile pari a ml. 2,90.

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'immobile sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

- **Pavimenti:** tutti gli ambienti presentano pavimentazione realizzata con piastrelle di ceramica; i balconi presentano pavimentazione realizzata con mattoni in gres porcellanato;
- **Rivestimenti interni:** tutte le stanze presentano le pareti, così come il soffitto, intonacate e tinteggiate; il servizio igienico e la cucina presentano le pareti quasi totalmente rivestite con piastrelle di ceramica;
- **Infissi esterni:** ante in legno e vetro ed avvolgibili in plastica;
- **Infissi interni:** del tipo in legno tamburato di qualità commerciale;
- **w.c. bagno:** dotato di n. 4 pezzi sanitari, lavabo a incasso, vaso, bidet, e



vasca, di qualità commerciale,;

- Impianto elettrico: sottotraccia con frutti di qualità commerciale; non a norma secondo le prescrizioni della L. 46/90 e successive modifiche ed integrazioni;
- Impianto idrico: del tipo sottotraccia risulta alimentato dalla rete dell'acquedotto comunale;

L'appartamento versa in discreto stato di manutenzione e di conservazione.

4.B.5. - SUPERFICIE DELL'IMMOBILE.

La superficie dell'immobile, calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni, ivi incluso la superficie dei balconi computata per 1/3 secondo la consuetudine commerciale locale, risulta pari a **mq. 117,00**.

4.B.6. - REGOLARITA' EDILIZIA

Dalla lettura del titolo di proprietà, (vedi all. 1 alla relazione di consulenza tecnica di ufficio, datata Gen. 2008, redatta dallo scrivente "Lotto n.ro 9"), si evince quanto segue:
"..... l'immobile in oggetto è stato realizzato giusta concessione edilizia n.ro 8 del 30 maggio 1978, che è stato dichiarato abitabile con certificato rilasciato dal Comune di Villabate il 4 maggio 1979, che il certificato di conformità, inizio e fine lavori è stato rilasciato il 4 maggio 1979"

Lo scrivente nel corso del sopralluogo ha accertato la chiusura a veranda del balcone di retrospetto con struttura precaria realizzata con struttura in alluminio anodizzato e vetri retinati.

Detto abuso edilizio può essere oggetto di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 20 della L.R. n.ro 4/2003.

4.C. - TERRENI SITI IN MISILMERI FG. 29, P.I.L.E 927, 928, 929,



930, 309 e 310

4.C.1. - TITOLARITÀ DEL BENE

- In merito alle p.lle 927, 928, 929 e 930

I terreni risultano essere di proprietà di [REDACTED], (usufruttuaria), e [REDACTED], (nuda proprietà), per atto di compravendita da potere di [REDACTED] [REDACTED] rogato in data 07.02.1992 dal Notaio Maurizio Ficani, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Palermo 26.02.1992 ai n.ri 9933/7144 (vedi all. 1 alla relazione di consulenza tecnica di ufficio, datata Gen. 2008, redatta dallo scrivente "Lotto n.ro 1I").

- In merito alle p.lle 309 e 310

I terreni risultano di proprietà di [REDACTED], (usufruttuaria), e [REDACTED] (nuda proprietà), per atto di compravendita da potere di [REDACTED] [REDACTED] rogato in data 15.06.1992 dal Notaio Maurizio Ficani, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Palermo 07.02.1992 ai n.ri 30358/21152 (vedi all. 2 alla relazione di consulenza tecnica di ufficio, datata Gen. 2008, redatta dallo scrivente "Lotto n.ro 1I")

4.C.2. - DATI CATASTALI

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Palermo, (ex UTE), lo scrivente ha rilevato che l'originaria p.lla 928 oggi risulta soppressa con la formazione della p.lla 1271. Si riportano di seguito gli identificativi catastali (v. "Visura storica per immobile - Terreni in Misilmeri - P.lle 927, 1271, 929, 930, 309 e 310", all. 12).



- In merito alla p.lla 927

Intestazione : ██████████ nata a PA il 16.03.58 usufruttuaria
██████████ nata a PA il 28.04.80 nuda proprietà

Foglio : 29

Particella : 927

Qualità : Seminativo e uliveto;

Classe : 2;

Superficie : 823,00 mq.;

Red. Dom. : € 2, 48 (uliveto) - € 2,40 (seminativo)

Red. Agr. : € 2, 07 (uliveto) - € 1,20 (seminativo)

- In merito alla p.lla 1271 (ex 928)

Intestazione : ██████████ nata a PA il 16.03.58 usufruttuaria
██████████ nata a PA il 28.04.80 nuda proprietà

Foglio : 29

Particella : 1271

Qualità : Ente urbano;

Superficie : 882,00 mq.;

- In merito alla p.lla 929

Intestazione : ██████████ nata a PA il 16.03.58 usufruttuaria
██████████ nata a Palermo il 28.04.80 nuda proprietà

Foglio : 29

Particella : 929

Qualità : Vigneto;

Classe : 2;

Superficie : 203,00 mq.;



Red. Dom. : € 1,89

Red. Agr. : € 0,52

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- In merito alla p.lla 930

Intestazione : ██████████ nata a PA il 16.03.58 usufruttuaria

██████████ nata a PA il 28.04.80 nuda proprietà

Foglio : 29

Particella : 930

Qualità : Vigneto;

Classe : 2;

Superficie : 242,00 mq;

Red. Dom. : € 2,25

Red. Agr. : € 0,62

- In merito alla p.lla 309

Intestazione : ██████████ nata a PA il 16.03.58 usufruttuaria

██████████ nata a PA il 28.04.80 nuda proprietà

Foglio : 29

Particella : 309

Qualità : Uliveto;

Classe : 2;

Superficie : 1.019,00 mq;

Red. Dom. : € 6,32

Red. Agr. : € 5,26

- In merito alla p.lla 310

Intestazione : ██████████ nata a PA il 16.03.58 usufruttuaria

██████████ nata a PA il 28.04.80 nuda proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foglio : 29

Particella : 310

Qualità : Uliveto;

Classe : 2;

Superficie : 1603,00 mq.;

Red. Dom. : € 9,93

Red. Agr. : € 8,28

4.C.3. - CONFINI

Nel suo insieme il lotto di terreno confina (v. "*Stralcio del fg. 29 del NCT di Misilmeri*", all. 13):

- a Nord: con le p.lle 307, 596 e 308 di proprietà aliena;
- a Est: con le p.lle 315 e 316 di proprietà aliena;
- a Sud: con strada vicinale Don Cola
- a Ovest: con le p.lle 296, 311 e 312 di proprietà aliena

4.C.4. - DESCRIZIONE DEL BENE

(Rif. "*Documentazione fotografica - P.lle 927, 1271, 929, 930, 309 e 310*", all. 14).

Al terreno si perviene percorrendo la strada vicinale in terra battuta denominata "*Don Cola*", dipartentesi dal Viale Paradiso, a fondo asfaltato, che a sua volta si diparte dalla SS 121 nel tratto che collega Misilmeri con Bolognetta.

Le singole particelle sono di forma regolare con giacitura in leggera pendenza nella direzione N – S. I confini sono ben definiti a mezzo recinzioni di vario tipo.

L'accesso al terreno avviene superando un ampio portone a due ante,



realizzato in ferro, ancorato lateralmente su pilastri realizzati in c.a. Oltrepassato detto portone si perviene ad una stradella in parte pavimentata con battuto di cemento ed in parte a fondo naturale attraversante longitudinalmente l'intero lotto; la parte terminale della stradella, insistente nella p.lla 309, si allarga formando uno spiazzo, utilizzato o per l'inversione di marcia o per il posteggio, sul quale risulta attestare una piccola costruzione in muratura adibita a deposito attrezzi e materiale di vario genere.

Il terreno risulta incolto e piantumato con alberi di medio fusto, (pini, abeti, ulivi, ecc.).

Nella parte centrale della p.lla 1271, ex 298, con accesso diretto dalla citata stradella, risulta posizionato, su apposito basamento in calcestruzzo, una struttura prefabbricata, con copertura a falde (H gronda ml. 2,55 – H colmo ml. 3,15), adibita ad abitazione occasionale e composta da due ambienti, un ripostiglio ed un w.c., (v. "*Planimetria dello stato di fatto – Struttura prefabbricata*", all. 15), con piccolo porticato antistante l'ingresso principale.

Detta costruzione presenta le pareti esterne trattate con intonaco cementizio e tinteggiate con latte di calce ed infissi esterni in ferro; le pareti interne risultano tinteggiate così come il soffitto, la pavimentazione risulta realizzata con grès ceramico. Infissi interni in legno del tipo tamburato. Il w.c. risulta dotato di lavabo, vaso e piatto doccia. Impianto elettrico sottotraccia non adeguato ai sensi della L. n. 46/90. La superficie commerciale, ivi compresa la superficie del porticato computata per 1/3, risulta pari a mq. 38,00.

4.C.5. – DESTINAZIONE URBANISTICA E REGOLARITA'

EDILIZIA



- In merito alla destinazione urbanistica dei terreni

Lo scrivente ha accertato, previo visita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Misilmeri che la destinazione urbanistica non risulta variata rispetto a quella indicata nella certificazione rilasciata in data 16.07.2007 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Misilmeri, (vedi all. 7 alla relazione di consulenza tecnica di ufficio, datata Gen. 2008, redatta dallo scrivente

"Lotto n.ro 11"), da dove si evince che il terreno in oggetto ricade:

" nella zona territoriale omogenea del tipo E1 verde agricolo normale ."

- In merito alla regolarità edilizia della costruzione realizzata con struttura prefabbricata.

La struttura prefabbricata amovibile risulta realizzata senza le necessarie autorizzazioni di legge.

La tipologia edilizia della costruzione, per l'appunto "***struttura prefabbricata amovibile***", prevede, per la sua realizzazione il rilascio di apposita autorizzazione comunale che può essere richiesta, visto la destinazione urbanistica dei terreni ove risulta ubicata, ai sensi dell'art. 13 della L. n. 47/85.

4.D. - TERRENI SITI IN MISILMERI FG. 29, P.LLE 301, 302 E 376

4.D.1. - TITOLARITÀ DEL BENE

I terreni risultano di proprietà di [REDACTED] (usufruttuaria), e [REDACTED] (nuda proprietà), per atto di compravendita da potere di [REDACTED] rogato in data 15.06.1992 dal Notaio Maurizio Ficani, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Palermo 07.02.1992 ai n.ri 30358/21152 (vedi all. 1 alla relazione di consulenza tecnica di ufficio, datata Gen. 2008, redatta dallo scrivente "***Lotto n.ro 12***").



4.D.2. - DATI CATASTALI

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Palermo, (ex UTE), il terreno in oggetto risulta essere contraddistinto al NCT di Misilmeri dai seguenti identificativi catastali (v. *"Visura storica per immobile – Terreni in Misilmeri - P.lle 301, 302 e 376"*, all. 16).

- In merito alla p.lla 301

Intestazione : ██████████ nata a PA il 16.03.58 usufruttuaria
██████████ nato a PA il 06.09.1984 nuda proprietà

Foglio : 29

Particella : 301

Qualità : Uliveto;

Classe : 2;

Superficie : 686,00 mq.;

Red. Dom. : € 4,25

Red. Agr. : € 13,54

- In merito alla p.lla 302

Intestazione : ██████████ nata a PA il 16.03.58 usufruttuaria
██████████ nato a PA il 06.09.1984 nuda proprietà

Foglio : 29

Particella : 302

Qualità : Uliveto;

Classe : 2;

Superficie : 1.228,00 mq.;

Red. Dom. : € 7,61



Red. Agr. : € 6,34

- In merito alla p.lla 376

Intestazione : ██████████ nata a PA il 16.03.58 usufruttuaria

██████████ nato a PA il 06.09.1984 nuda proprietà

Foglio : 29

Particella : 376

Qualità : Uliveto;

Classe : 2;

Superficie : 658,00 mq.;

Red. Dom. : € 4,08

Red. Agr. : € 3,40

4.D.3. - CONFINI

Nel suo insieme il lotto di terreno confina (v. *“Stralcio del fg. 29 del NCT di Misilmeri”*, all. 13):

- a Nord: con le p.lle 671 e 277 di proprietà aliena;
- a Est: con le p.lle 318 di proprietà aliena;
- a Ovest: con le p.lle 299 di proprietà aliena

4.D.4. - DESCRIZIONE DEL BENE

(Rif. *“Documentazione fotografica – P.lle 301, 302 e 376”*, all. 17).

Al terreno si perviene percorrendo la strada in terra battuta che parte dalla strada vicinale denominata “Don Cola”, e si dipartentesi dal Viale Paradiso, a fondo asfaltato, che a sua volta si snoda dalla SS 121 nel tratto che collega Misilmeri con Bolognetta.

Le singole particelle sono di forma regolare con giacitura in leggera pendenza nella direzione N – S. I confini sono ben definiti a mezzo recinzioni



di vario tipo.

Il terreno risulta piantumato con alberi di ulivo in normale stato vegetativo.

4.D.5. – DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo scrivente ha accertato, previo visita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Misilmeri che la destinazione urbanistica non risulta variata rispetto a quella indicata nella certificazione rilasciata in data 16.07.2007 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Misilmeri, (vedi all. 5 alla relazione di consulenza tecnica di ufficio, datata Gen. 2008, redatta dallo scrivente "Lotto n.ro 12"), da dove si evince che il terreno in oggetto ricade:

“ nella zona territoriale omogenea del tipo E1 verde agricolo normale .”

5. VALUTAZIONE DEI BENI

Oggetto della presente relazione è la determinazione del valore commerciale di una u.i.u. sita in Palermo nonché il valore dell'usufrutto di una u.i.u. sita in Villabate e di alcuni terreni siti in Misilmeri.

5.A. - IN MERITO AL VALORE COMMERCIALE DELL'U.I.U. SITA IN PALERMO VIA L. DA VINCI 394/D.

Tenuto conto di quanto riportato nel precedente capitolo il valore commerciale del bene oggetto di valutazione sarà determinato come differenza tra il valore commerciale del bene, (nell'ipotesi di normale stato di manutenzione e di conservazione e di regolarità edilizia/urbanistica/catastale con l'applicando un coefficiente di deprezzamento per tenere conto dello stato di manutenzione e di conservazione), e detratto i costi per la regolarizzazione edilizia/urbanistica/catastale.

5.A.1. – DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEL



**BENE NELL'IPOTESI DI NORMALE STATO DI
MANUTENZIONE E DI CONSERVAZIONE E DI
REGOLARITÀ EDILIZIA/URBANISTICA/CATASTALE.**

Alla determinazione del valore venale del bene descritto il sottoscritto è pervenuto adottando il metodo cosiddetto sintetico-comparativo.

Com'è noto, il metodo sintetico-comparativo si basa sulla comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe di beni aventi consimili caratteristiche estrinseche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

- Prezzo unitario medio

Al fine dell'applicazione del suddetto metodo sintetico, bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame lo scrivente ha ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale per gli immobili urbani.

Il sottoscritto ha quindi effettuato il classamento dell'immobile da stimare, ossia l'inserimento nella classe di beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche; il bene, di conseguenza, verrà ad assumere quale più probabile valore venale quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito. L'adozione del metodo sintetico, in relazione al caso in esame, ha richiesto l'analisi del mercato di immobili consimili per ubicazione e



tipologia; per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle pubblicazioni a cura degli operatori del settore (v. “*OMI – 2° Semestre 2022*”, all. 18, “*Borsino immobiliare*”, all. 19), al fine di confrontare tali dati con quelli rilevati dal sottoscritto e verificarne quindi la plausibilità.

A tal proposito si precisa che, a parere dello scrivente, i valori tabellati devono servire come supporto, come punto di partenza con il quale potersi confrontare, considerando tutta una serie di variabili ed aliquote nonché dati conoscitivi del tecnico incaricato, dati conoscitivi e soggettivi che faranno pervenire il tecnico a quello che è il reale valore del bene nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso versa all’atto del sopraluogo.

In ogni caso vale la pena sottolineare che la posizione dell’immobile, nell’ambito cittadino, è elemento predominante nella formazione del prezzo unitario, ma non è la sola componente. Lo stato d’uso, l’età, le condizioni degli impianti, il grado di finitura, la regolarità edilizia sono aspetti intrinseci che vanno debitamente tenuti in conto, essendo elementi specifici di stima. Tali elementi intrinseci possono influire o positivamente o negativamente sul prezzo unitario di stima.

In merito alle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di valutazione le stesse sono state ampiamente descritte nel capitolo precedente.

In merito alle caratteristiche estrinseche dell’immobile (quali ubicazione, servizi, infrastrutture ecc.), bisogna ricordare che l’immobile sito in Via L. Da Vinci è ubicato in zona semicentrale caratterizzata dalla presenza di attività commerciali al dettaglio, scuole, linea metropolitana, locali di culto, strutture ospedaliere e centri sportivi.



Dalla consultazione delle citate pubblicazioni si evince quanto segue:

Valutazioni OMI (all. 18)

Immobile sito in Palermo Via L. Da Vinci

Fascia/Zona: Suburbana/Baida – Angelico – Da Vinci – Ruggeri –
Castellana - Michelangelo

Codice di zona: E20

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Abitazioni civili

Valori unitari €/mq.	Min.	Max
	1.150,00	1.500,00

Borsino Immobiliare (all. 19)

Immobile sito in Palermo Via L. Da Vinci

Fascia/Zona: Periferia/Baida – Angelico – Da Vinci – Ruggeri –
Castellana - Michelangelo

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Valori unitari €/mq.	Min.	Max
	1.071,00	1.584,00

Tenuto conto dei sopracitati valori unitari nonché da informazioni assunte presso operatori del mercato immobiliare locale lo scrivente reputa equo fissare il valore unitario in € 1.500,00/mq. **considerando l'immobile alla data odierna in normale stato di manutenzione e di conservazione e in regola dal punto di vista edilizio/urbanistico/catastale:**

5.A.2. - DETERMINAZIONE DEI COSTI TECNICI E AMMINISTRATIVI PER LA REGOLARIZZAZIONE



EDILIZIA/URBANISTICA /CATASTALE.

Da calcoli effettuati in fogli separati lo scrivente, sulla scorta della documentazione fornita da parte esecutata e allegata alla precedente relazione di consulenza depositata nel Gen. 2008, ha determinato in € 15.000,00 il costo delle attività tecniche – amministrative necessarie per il conseguimento della concessione edilizia in sanatoria e successiva certificazione di abitabilità.

5.A.3. - DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DI DEPREZZAMENTO PER TENERE CONTO DELLO STATO DI MANUTENZIONE E DI CONSERVAZIONE

Lo scrivente tenuto conto dello stato dei luoghi, ampiamente descritti nel Capitolo 4 e dello stato di manutenzione e di conservazione dell'immobile ritiene equo applicare un coefficiente di deprezzamento pari a 0,95.

5.A.4. - VALUTAZIONE

Tenuto conto della metodologia di stima indicata nelle premesse al Cap. 4 il valore commerciale dell'immobile in oggetto sarà pari a

$$V = (\text{mq. } 168,00 \times \text{€ } 1.500,00/\text{mq.} \times 0,95 - \text{€ } 15.000,00) = \text{€ } 237.000,00$$

5.B. – IN MERITO AL VALORE DELL'USUFRUTTO DI UNA U.I.U. SITA IN VILLABATE E DEI TERRENI SITI IN MISILMERI.

Il valore dell'usufrutto sarà determinato nel seguente modo:

- A. determinazione del valore della piena proprietà;
- B. determinazione del valore dell'usufrutto moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (5,00%) e per il "coefficiente" stabilito in base all'età del beneficiario;

I beni oggetto di calcolo dell'usufrutto sono:

1. appartamento per civile abitazione sito in Villabate, Via Alfieri;



2. terreni siti in Misilmeri, C.da Don Cola

**5.B.A.1. – DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE
DELLA PIENA PROPRIETA'**

Il valore commerciale dell'u.i.u. in oggetto sarà determinato come differenza tra il valore commerciale dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui versa e nell'ipotesi di regolarità edilizia detratti i costi per la regolarizzazione edilizia/urbanistica/catastale (veranda realizzata abusivamente).

- Determinazione del valore commerciale dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui versa e nell'ipotesi di regolarità edilizia.

Alla determinazione del valore venale del bene descritto il sottoscritto è pervenuto adottando il metodo cosiddetto sintetico – comparativo così come ampiamente descritto nel precedente Cap. 5.A.1.

Pertanto tenuto conto che l'immobile in oggetto è ubicato in zona semicentrale del Comune di Villabate caratterizzata dalla presenza di numerose attività commerciali, centri sportivi e ricreative, dalla presenza di banche, scuole, uffici comunali e privati e di locali di culto.

Dalla consultazione delle citate pubblicazioni si evince quanto segue:

Valutazioni OMI (all. 18)

Immobile sito in Villabate – Via Alfieri

Fascia/Zona: Semiperiferia/Zone di sviluppo del centro storico

Codice di zona: D2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Abitazioni civili

Valori unitari €/mq. Min. Max



850,00 1.200,00

Borsino Immobiliare (all. 19)

Immobile sito in Villabate – Via Alfieri

Fascia/Zona: Semiperiferia/Zone di sviluppo del centro storico

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Valori unitari €/mq.	Min.	Max
	982,00	1.320,00

Pertanto lo scrivente alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima, (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, esposizione ecc.), nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq. relative ad immobili consimili a quelli in esame, dalle ricerche di mercato effettuate in loco ed in base alla conoscenza del mercato immobiliare di Villabate ritiene equo fissare il valore unitario di mercato in € **1.000,00/mq.**

– Determinazione dei costi derivanti dall'applicazione dell'art. 20 della

L.R. n. 4/2003

Detti costi si suddividono in

- a) Sanzione e diritti amministrativi
- b) Competenze tecniche

- In merito alle sanzioni amministrative

L'art. 20 della LR n. 4/2003 prevede che per sanare l'abuso presente nell'immobile in oggetto, (chiusura con struttura precaria di un balcone per una superficie pari a mq. 3,90), occorre effettuare un versamento pari a € 25,00/mq. oltre ai diritti amministrativi pari a € **150,00.**



Pertanto si avrà:

$$\text{mq. } 3,90 \times \text{€}/\text{mq. } 25,00 + \text{€ } 150,00 = \text{€ } 247,50$$

- In merito alle competenze tecniche

Le spese tecniche per l'istruzione della pratica di cui al succitato art. 20, consistente, da parte di un professionista abilitato alla progettazione, nella presentazione della pratica, (redazione di relazione tecnica + elaborati grafici + eventuale documentazione fotografica + nuova catastazione, ecc.), e nell'asseverazione che le opere siano state realizzate nel rispetto delle norme di sicurezza e delle norme urbanistiche nonché delle norme igienico sanitarie, da conteggi effettuati in fogli separati, risulterebbero pari a € 2.500,00 circa.

- Valore commerciale del bene

Tenuto conto di quanto precedentemente riportato il valore commerciale del bene in oggetto sarà pari a:

- Valore dell'immobile commerciale dell'immobile

$$\text{mq. } 117,00 \times \text{€ } 1.000,00/\text{mq.} = \text{€ } 117.000,00$$

a detrarre

- Costi derivanti dall'applicazione dell'art. 20 della L.

$$\text{n. } 4/2003 \quad \text{€ } 247,50$$

$$\text{- Costi per l'istruttoria della pratica di sanatoria} \quad \text{€ } 2.500,00$$

$$\text{Totale} \quad \text{€ } 114.252,50$$

e in cifra tonda € 114.250,00.

5.B.A.2. - DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELLA PIENA PROPRIETA' DEI TERRENI SITI IN MISILMERI

Lo scrivente reputa congruo confermare sia i criteri di valutazione che i



valori di stima riportati nella precedente relazione di consulenza depositata nel Gen. 2008 con la sola applicazione di un coefficiente di deprezzamento della struttura prefabbricata pari allo 0,70 per tenere conto dell'attuale stato di manutenzione e di conservazione.

- **In merito ai terreni siti in Misilmeri fg. 29, p.lle 927, 1271 (ex 928 ivi compresa la costruzione), 929, 930, 309 e 310 (Lotto n. 11)**

Valore commerciale del terreno: € 80.000/ha

Valore costruzione: € 500,00/mq (detratti i costi per la realizzazione della costruzione previo presentazione presso gli uffici competenti di istanza di richiesta di sanatoria)

Pertanto si avrà:

- Terreno

ha 0,4772 x € 80.000,00/ha = € 38.176,00

- Struttura prefabbricata ad uso abitativo

mq. 38,00 x € 500,00/mq. x 0,70 = € 13.300,00

Totale € 51.476,00

- **In merito ai terreni siti in Misilmeri fg. 29, p.lle 301, 302 e 376 (Lotto n. 12)**

Valore commerciale del terreno: € 70.000/ha

Pertanto si avrà:

- Terreno

ha 0,2572 x € 70.000,00/ha = € 18.004,00

5.B.B. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'USUFRUTTO A

FAVORE DI [REDACTED]



Il valore dell'usufrutto si calcola moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (5,00%) e per il "coefficiente" stabilito in base all'età del beneficiario (v. "Tabella coefficienti", all. 20).

5.B.B.1. – Valore dell'usufrutto dell'immobile sito in Villabate, Via Alfieri

Tenuto conto che:

- Valore della piena proprietà dell'immobile: € 114.250,00
- Età dell'usufruttuaria (): 65 anni;
- Tasso di interesse legale: 5,00 %
- Coefficiente in base all'età: 10

si avrà un valore dell'usufrutto, a favore della Sig.ra () pari

a:
$$U = € 114.250 \times 5,00\% \times 10 = € 57.125,00$$

5.B.B.2. – Valore dell'usufrutto dei terreni siti in Misilmeri fg. 29, p.lle 927, 1271 (ex 928 ivi compresa la costruzione), 929, 930, 309 e 310

Tenuto conto che:

- Valore della piena proprietà dell'immobile: € 51.476,00
- Età dell'usufruttuaria (): 65 anni;
- Tasso di interesse legale: 5,00 %
- Coefficiente in base all'età: 10

si avrà un valore dell'usufrutto, a favore della Sig.ra () pari

a:
$$U = € 51.476,00 \times 5,00\% \times 10 = € 25.738,00$$

5.B.B.3. – Valore dell'usufrutto dei terreni siti in Misilmeri fg. 29, p.lle 301, 302 e 376

Tenuto conto che:



- Valore della piena proprietà dell'immobile: € 18.004,00
- Età dell'usufruttuaria (██████████): 65 anni;
- Tasso di interesse legale: 5,00 %
- Coefficiente in base all'età: 10

si avrà un valore dell'usufrutto, a favore della Sig.ra ██████████ ari

a: $U = € 18.004,00 \times 5,00\% \times 10 = € 9.002,00$

6. SCHEDE RIASSUNTIVE

6.1. -APPARTAMENTO SITO IN PALERMO, VIA L. DA VINCI 394/D, PIANO 5° SX.

Si compone di: sala d'ingresso, corridoio di disimpegno, ampio salone, cinque vani, cucina, w.c. bagno, w.c. doccia, ripostiglio, due balconi di cui uno prospiciente su Via L. da Vinci e uno, sul retrospetto, parzialmente chiuso a veranda. Confina a S – O con vano scala, vano ascensore e con u.i.u. di piano 5° di proprietà aliena, a N – O con Via L. da Vinci e a S – E con atrio condominiale. Iscritto al NCEU di Palermo al fg. 40, p.lla 1170, sub. 9, Ctg. A/2, Rendita € 581,01. **Realizzato senza concessione edilizia ma è stata presentata istanza di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85.**

Superficie commerciale: mq. 168,00.

Occupato da ██████████

Valore commerciale: € 237.000,00.

6.2. USUFRUTTO DELL'APPARTAMENTO SITO IN VILLABATE (PA), VIA ALFIERI N. 19, PIANO 1°

Si compone di: ampio salone, corridoio di disimpegno, tre stanze, cucina, w.c. bagno, ripostiglio, balcone prospiciente su Via Alfieri e veranda posta sul



retrospetto. Confina a S – O con Via Alfieri, a N – O con edificio realizzato in aderenza e a a S – E con vano scala e u.i.u. di piano 1° di proprietà aliena. Iscritto al NCEU di Palermo al fg. 2, p.lla 1218, sub. 4, Ctg. A/2, Rendita € 383,47.

Presenta abusi edilizi sanabili ai sensi della L.R. n. 4/2003.

Superficie commerciale 117,00 mq.

Abitato dai proprietari

Valore dell'usufrutto: € 57.125,00.

6.3. USUFRUTTO DEL TERRENO SITO IN MISILMERI FG. 29,

P.LLE 927, 1271 (EX 928), 929, 930, 309 e 310

Terreno sito in Misilmeri - C.da Don Cola con ivi presente struttura prefabbricata ad uso abitativo, (p.lla 1271 ex 928), composta da due ambienti, ripostiglio, w.c. e porticato esterno, della superficie complessiva di mq. 38,00.

Impiantato con vegetazione di vario tipo. Contraddistinto al NCT di Misilmeri al fg. 29, p.lle 927, 928, 929, 930, 309 e 310. Confina a Nord con le p.lle 307, 596 e 308 di proprietà aliena, a Est con le p.lle 315 e 316 di proprietà aliena, a Sud con strada vicinale Don Cola e ad Ovest con le p.lle 296, 311 e 312 di proprietà aliena.

Destinazione urbanistica: verde agricolo

Superficie pari a mq. 4.772,00.

Valore dell'usufrutto: € 28.738,00

6.4. USUFRUTTO DEL TERRENO SITO IN MISILMERI FG. 29,

P.LLE 301, 302 e 376

Usufrutto del terreno sito in Misilmeri - C.da Don Cola. Impiantato ad uliveto in normale stato vegetativo e produttivo. Contraddistinto al NCT di Misilmeri



fg. 29, p.lle 301, 302 e 376. Nel suo complesso confina a Nord con le p.lle 671 e 277 di proprietà aliena, a Est con la p.lla 318 di proprietà aliena e ad Ovest con la p.lla 299 di proprietà aliena.

Destinazione urbanistica: verde agricolo

Superficie complessiva pari a mq. 2.572,00.

Valore dell'usufrutto: € 9.002,00

Palermo 26.06.2023

Il Consulente tecnico di ufficio

Ing. Mario D'Amore



Allegati:

1. Verbale di visita;
2. Mail del 14.02.2023 dell'Avv. Siracusa;
3. Mail del 07.06.2023 indirizzata all'Avv. Siracusa
4. Mail del 07.06.2023 inviata dall'Avv. Siracusa
5. Visura storica per immobile – Via L. Da Vinci
6. Planimetria dello stato di fatto – Via L. Da Vinci
7. Documentazione fotografica – Via L. Da Vinci
8. Visura storica per immobile – Via Alfieri
9. Planimetria catastale – Via Alfieri
10. Documentazione fotografica – Via Alfieri
11. Planimetria dello stato di fatto – Via Alfieri
12. Visura storica per immobile – Terreni in Misilmeri - P.lle 927, 1271, 929, 930, 309 e 310
13. Stralcio del fg. 29 del NCT di Misilmeri



14. Documentazione fotografica – Terreni in Misilmeri - P.lle 927, 1271,

929, 930, 309 e 310

15. Planimetria dello stato di fatto – Struttura prefabbricata

16. Visura storica per immobile – Terreni in Misilmeri - P.lle 301, 302 e

376

17. Documentazione fotografica – Terreni in Misilmeri - P.lle 301, 302 e

376

18. OMI

19. Borsino immobiliare

20. Tabella coefficienti

