

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE FALLIMENTARE

G. D. DOTT. GIUSEPPE SIDOTI

Fallimento n. 130/08 -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

relazione di consulenza tecnica di ufficio

La presente relazione si suddivide nei seguenti capitoli:

- 1- Premessa e mandato di consulenza;
- 2- Sopralluoghi eseguiti e visite presso uffici pubblici;
- 3- Appezamento di terreno sito in Monreale, c.da San Martino delle Scale:

partita 108739, Foglio 13, particella 9 (ex9/a)

3.1. Descrizione dei luoghi - 3.2. Dati Catastali - 3.3. Provenienza e destinazione urbanistica - 3.4. Criterio estimativo - 3.5. Determinazione del valore del bene.

- 4- Locale sottoscala in via San Paolino n.6, Monreale, PA foglio MU Particella 514, Sub 4

4.1. Descrizione dei luoghi - 4.2. Dati Catastali - 4.3. Provenienza e regolarità edilizia - 4.4. Criterio estimativo - 4.5. Determinazione del valore del bene.

- 5- Fabbricato rurale semidiruto in Monreale, contrada San Martino delle Scale: partita 108739, Foglio 13, particella 19

5.1. Descrizione dei luoghi - 5.2. Dati Catastali - 5.3. Provenienza e regolarità edilizia - 5.4. Criterio estimativo - 5.5. Determinazione del valore del bene.

- 6- Fabbricato rurale in Monreale, contrada San Martino delle Scale, Foglio 13, particella 15, sub 1

6.1. Descrizione dei luoghi - 6.2. Dati Catastali - 6.3. Provenienza e regolarità

edilizia - 6.4. Criterio estimativo - 6.5. Determinazione del valore del bene.

7- Terreni, siti nel comune di Monreale, foglio 13, particelle 410, 810, 185,

808, 1043 (ex 325/B), 453, 1021 (ex 208/B), 809 (ex 809/B)

7.1. Descrizione dei luoghi - 7.2. Dati Catastali - 7.3. Provenienza e destinazio-

ne urbanistica - 7.4. Criterio estimativo - 7.5. Determinazione del valore del be-
ne.

8- Appartamento in p.zza San Castrense n.1, Monreale, PA: foglio MU, p.lla

1548 sub 6

8.1. Descrizione dei luoghi - 8.2. Dati Catastali - 8.3. Provenienza e regolarità

edilizia - 8.4. Criterio estimativo - 8.5. Determinazione del valore del bene.

9- Immobile in p.zza Fedela n.4, Monreale, PA: foglio MU, p.la 2120 sub 5

9.1. Descrizione dei luoghi - 9.2. Dati Catastali - 9.3. Provenienza e regolarità

edilizia - 9.4. Criterio estimativo - 9.5. Determinazione del valore del bene.

10- Conclusioni

11- Allegati

1. PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

L'avv Francesca Mancuso, n.q. di Curatore del Fallimento di

(N.130/08) nominato dalla Sezione Fallimentare del Tribunale di Palermo con sen-

tenza del 12 dicembre 2008 nominava me, sottoscritto Arch. Roberto Ciralli, con

studio in Palermo, via Siracusa 45, ed iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori

Paesaggisti della Provincia di Palermo al n.3841, conferendomi mandato per

"...valutare i beni immobili acquisiti dalla Curatela del falimento del Sig.

per successione ereditaria da potere della Sig.ra

specifi-

cando altresì, se gli stessi risultino occupati, ed eventualmente a quale titolo; indicandone la destinazione e l'eventuale presenza di servitù o altri vincoli; verificando la regolarità urbanistica dei fabbricati, nonché fornendo la stima delle quote indivise, precisando se i beni siano, o meno, comodamente divisibili."

In data 4 novembre 2011, l'avv Francesca Mancuso, dava formale comunicazione al sottoscritto dell'incarico con raccomandata a mano (Allegato 1)

Successivamente, in data 5 luglio 2013 con lettera inviata a mezzo PEC (Allegato 2), l'Avv. Francesca Mancuso, Curatore del Fallimento di (N.130/08), conferiva al sottoscritto Architetto Roberto Ciralli, formale incarico di perito stimatore degli immobili giusta autorizzazione del G.D. Dott.ssa Gabriella Giammona, depositata presso la Cancelleria della sezione fallimentare in data 17/05/2013:

Il sottoscritto, in data 19 novembre 2015, depositava presso la cancelleria della Sezione Fallimentare del Tribunale di Palermo la relazione di stima inerente i due incarichi precedentemente rappresentati.

A seguito di chiarimenti richiesti dal curatore fallimentare, avvocato Francesca Mancuso, il sottoscritto procedeva a nuovi accertamenti e alla richiesta di nuove visure catastali. Le visure prodotte riportavano la trascrizione della successione della Sig.ra agli eredi con le relative quote di proprietà degli immobili oggetto dell'eredità.

Pertanto, a seguito delle nuove visure catastali e della successione della Sig.ra nella presente relazione sarà rettificata la quota parte relativa a ciascuna proprietà del sig. e il relativo valore

immobiliare.

Si precisa pertanto che, a seguito della trascrizione della successione e delle relative quote di proprietà degli immobili, nella presente relazione rispetto alla precedente depositata in data 19 novembre 2015, sono state apportate sostanziali modifiche ai punti 6, 7, 8, 9.

Negli allegati alla presente relazione saranno riportate le nuove visure catastali aggiornate al 22 gennaio 2016.

2. ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI EFFETTUATI

- In data 29 dicembre 2011, il sottoscritto si è recato a Monreale dove, con l'ausilio del _____ nipote del _____ ha preso visione degli immobili da valutare ed ha proceduto al rilievo metrico e fotografico degli stessi.

Al fine di rintracciare notizie in merito alla provenienza ed alla regolarità edilizia degli immobili, il sottoscritto si è recato in più uffici, ed in particolare:

-In data 9 Novembre 2011, 28 Dicembre 2011, 25 Gennaio 2012, 28 febbraio 2012 presso L'Ufficio Tecnico Erariale di Palermo al fine di richiedere e ritirare le visure catastali e mappe catastali;

-In data 2 Febbraio 2012 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monreale al fine di richiedere il certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni siti in contrada Bevaio del Bosco e verificare la regolarità edilizia degli immobili di Piazza Fedele n. 4 e Piazza San Castrenze n.1;

- In data 1 marzo 2012 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monreale al fine di ritirare il certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni siti in contrada Bevaio del Bosco;

- In data 17 Marzo 2015 il sottoscritto si è recato a Monreale dove, con l'ausilio del

nipote del

ha preso visione degli

immobili facenti parte dell'incarico ricevuto a Luglio 2013 ed ha proceduto al rilievo metrico e fotografico degli stessi;

- In data 19 Marzo 2015 il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monreale al fine di richiedere il certificato di destinazione urbanistica relativo alla particella 9 del foglio di mappa 13 ;

- In data 16 Aprile 2015 il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monreale al fine di ritirare il certificato di destinazione urbanistica relativo alla particella 9 del foglio di mappa 13 ;

3. APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO IN MONREALE, C.DA SAN MARTINO DELLE SCALE: PARTITA 108739, FOGLIO 13, P.LLA 9 (EX9/A) (in Allegato 3)

3.1 Descrizione dei luoghi – Il lotto di terreno oggetto di stima è ubicato nel Comune di Monreale, in contrada San Martino, la parte a valle confina in parte con la strada provinciale n.57, dalla parte a monte vi si accede anche tramite stradelle che attraversano altre proprietà.

Si tratta di un lotto pressochè trapezoidale di forma irregolare e terreno ad andamento scosceso attualmente non coltivato, il tutto per una superficie catastale totale di are35 ca60.

3.2. Dati catastali – Censito al N.C.T. del Comune di Monreale alla partita n.108739, Foglio 13, P.la 9, pascolo arborato, Classe 3, Consistenza are 35 ca 60.

3.3. Provenienza e destinazione urbanistica - In testa a

nuda proprietà e

Usufruttuaria - giusto atto del 07/03/1985 rep. 3837, rogante Dott. Armano Maria
notaio in Monreale.

Il lotto di terreno ricade in zona "Fascia di rispetto al bosco" e non è ammessa alcuna edificabilità dal vigente PRG, la densità edilizia segnata come VL1 (densità 0,40 mc/mq) può essere asservita ed è sottoposta a vincolo idrogeologico, R.D.L.3267 del 30/12/1923, e vincolo paesaggistico, L.1497/39.

3.4 Criterio estimativo - Il sottoscritto ha determinato il valore di mercato del lotto adottando il criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio zonale, tenendo in debito conto in termini decrementali o incrementali, dell'insieme di parametri formativi di una, statisticamente accettabile, definizione concreta del "più probabile valore di mercato" del bene, seguendo le fasi operative di seguito elencate:

1) definizione preliminare, sulla scorta di indagine di mercato, del valore unitario zonale attuale, medio-statistico, di un lotto di terreno di riferimento con destinazione ed estensione analoga;

2) definizione di vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un bene simile;

3) comparazione del bene in esame con quello medio di riferimento, identificandone le differenze, con coefficienti incrementali o decrementali;

4) trasposizione di tali differenze in termini economici.

Il procedimento estimativo, pur utilizzando comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio.

a) Valore unitario zonale medio di riferimento Le indagini di mercato,

svolte relativamente a concrete operazioni di trattativa e compravendita nel territorio di Monreale/San Martino/MonteFiascone ed in particolare in zona agricola con possibilità di edificazione a destinazione residenziale, limitrofa al centro abitato, per lotti di terreno con caratteristiche simili e condizioni definibili assolutamente "medie", hanno consentito al sottoscritto di identificare un valore medio unitario di mercato di Euro/mq 7,00 (sette/00).

b) Parametri formativi del valore di mercato

-Parametro zonale: inteso nel senso della qualificazione conferita al bene da caratteristiche quali ubicazione in area prossima al centro abitato, servizi pubblici a rete di cui usufruisce o può usufruire ecc.;

-Parametro funzionale: inteso nel senso di una razionale fruizione delle capacità agricole del lotto;

-Parametro urbanistico: inteso nel senso di potenzialità edificatorie e regolarità catastale;

c) Comparazione parametrica dell'immobile

-Parametro zonale: l'ubicazione in zona richiesta connotano il bene in termini "medio-buoni"; conseguentemente il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può utilizzare un coefficiente $K_z = 0,90$;

-Parametro funzionale: la forma irregolare, l'andamento del terreno, la mancanza dell'accesso diretto da pubblica via anche se confinante, connotano il bene in termini "medi", conseguentemente il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può utilizzare un coefficiente $K_{fu} = 0,75$

-Parametro urbanistico: la possibilità di poter asservire la cubatura per realizzare un costruzione residenziale e la regolarità catastale connotano il bene in termini "me-

dio-buoni"; conseguentemente il valore di mercato relativamente all'insieme para-

metrico, può utilizzare un coefficiente

$K_u = 0,90$

d) Coefficiente totale di comparazione

Il coefficiente totale relativo ai parametri presi in esame è:

$$K_{tot} = K_z * K_{fu} * K_u = 0,6075$$

3.5. Determinazione del valore del bene - Secondo i criteri sopra esposti, applicando il coefficiente totale $K_{tot} = 0,6075$ ottenuto, il più probabile valore di mercato del bene in regime di libera contrattazione è:

$$\text{Euro } 7,00 * 0,6075 * m_q \text{ } 3.560 = \text{Euro } 15.138,90$$

in cifra tonda Euro 15.100,00 (quindicimilacento / 00)

Il sig. _____ ha la nuda proprietà, la sig.ra _____ ha

l'usufrutto; il valore di tale quota resta Euro 15.100,00 (quindicimilacento / 00) in quanto la usufruttuaria è deceduta.

4. LOCALE SOTTOSCALA IN VIA SAN PAOLINO N.6 MONREALE, PA;

foglio MU, Particella 514, Sub 4 (in Allegato 4)

4.1 Descrizione dei luoghi - Il bene oggetto di stima è ubicato in Monreale, PA, via

San Paolino n. 6; zona semi-centrale, ben servita da tutte le attrezzature cittadine, e

consiste in un magazzino a piano terra con accesso diretto dalla strada. L'immobile,

attualmente non sembrerebbe utilizzato, è composto da un grande vano con unico

accesso diretto dalla strada tramite saracinesca metallica larga m1,80 circa, una

larghezza interna di m2,80 circa e una profondità che varia da m3,25 a m5,45 circa;

la superficie commerciale è di mq 11,00 circa.

Le finiture sono di tipo economico e necessitano di interventi di manutenzione, gli

impianti mancano; nel complesso l'intero immobile è in cattive condizioni d'uso.

4.2. Dati catastali - Il bene è identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di

Monreale, foglio MU, Particella 514, Sub 4, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza

11mq, è riportato in planimetria catastale.

4.3. Provenienza e regolarità edilizia - L'immobile di cui fa parte il magazzino è

stato realizzato giusto Nulla osta all'esecuzione di lavori edili del 17 Maggio 1974

prot. 1620 rilasciato dal Comune di Monreale e fine lavori del 11-05-1975.

In testa a _____ proprietario unico.

4.4 Criterio estimativo - In questo caso il sottoscritto ha determinato il valore di

mercato dell'immobile applicando il criterio di assimilazione economica comparativa

sopra descritto.

Ed in particolare, il sottoscritto ha individuato:

a) Valore unitario zonale medio di riferimento Le indagini di mercato,

svolte relativamente a concrete operazioni di trattativa e compravendita nel territorio

di Monreale ed in particolare in zona semi-centrale, strada principale, per immobili

con caratteristiche tipologiche ed architettoniche similari e condizioni definibili asso-

lutamente "medie", hanno consentito al sottoscritto di identificare un valore medio

unitario di mercato di Euro/mq 1.800,00 (milleottocento /00).

b) Parametri formativi del valore di mercato

-Parametro zonale: inteso nel senso della qualificazione conferita al bene da carat-

teristiche quali ubicazione in prossimità di altri immobili a destinazione analoga,

utenze, qualità dei servizi pubblici;

-Parametro costruttivo: inteso nel senso della qualificazione conferita al bene da

caratteristiche strutturali, di finitura, di impiantistica, numero di luci, visibilità;

-Parametro funzionale: inteso nel senso di una razionale fruizione degli spazi interni

e ove esistenti esterni;

-Parametro urbanistico: inteso nel senso del rispetto delle norme urbanistiche e regolarità urbanistica e catastale;

-Parametro di trasformazione: inteso nel senso di potenzialità d'uso diverse;

c) Comparazione parametrica dell'immobile

-Parametro zonale: l'ubicazione, la discreta fruizione di reti e servizi pubblici, la posizione in strada principale, connotano l'immobile in termini "medio-buoni"; conseguentemente il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può utilizza-

re un coefficiente

$K_z = 0,95$;

-Parametro costruttivo con riferimento alle varie componenti:

-strutturale: presenza di quadri di degrado (umidità ecc.) $K_s = 0,90$

-finitura: cattive condizioni d'uso $K_f = 0,75$

-impiantistica: impianti in cattive condizioni d'uso $K_i = 0,75$

-posizione: piano terra con affaccio su pubblica via $K_p = 1,00$

-Parametro funzionale: distribuzione razionale $K_{fu} = 1,00$

-Parametro urbanistico: regolarità edilizia $K_u = 1,00$

-Parametro di trasformazione: possibilità di diversa destinazione d'uso quale attività commerciale o altro $K_t = 1,00$

d) Coefficiente totale di comparazione

Il coefficiente totale relativo ai parametri presi in esame è:

$$K_{tot} = K_z * K_s * K_f * K_i * K_p * K_{fu} * K_u * K_t = 0,48094$$

4.5. Determinazione del valore del bene - Secondo i criteri sopra esposti, appli-

cando il coefficiente totale $K_{tot} = 0,48094$ ottenuto, il più probabile valore di mercato del bene in regime di libera contrattazione è:

Euro 1.800,00 * 0,48094 * mq 11 = Euro 9.522,00

in cifra tonda Euro 9.500,00 (novemilacinquecento / 00)

Il sig. _____ ha la piena proprietà; il valore di tale quota è di Euro
9.500,00 (novemilacinquecento / 00).

5. FABBRICATO RURALE SEMIDIRUTO IN MONREALE, CONTRADA SAN

MARTINO DELLE SCALE: PARTITA 108739, FOGLIO 13, P.LLA 19 (in Allegato

5)

5.1 Descrizione dei luoghi - Il bene oggetto di stima è ubicato in Monreale, PA, in contrada San Martino, confina con altre proprietà e vi si accede tramite stradelle attraverso altre particelle.

Si tratta di un fabbricato rurale attualmente abbandonato, con relativa corte di forma rettangolare con superficie di are 1 ca 29. Il fabbricato consiste in un magazzino delle dimensioni interne m5,30xm4,50 circa e altezza alla gronda m3,60circa. L'immobile, attualmente non utilizzabile, è composto da un grande vano senza tramezzature e con la copertura crollata, all'interno si intravedono gli alloggiamenti di un solaio ligneo anch'esso non presente, infissi e impianti non esistenti, pavimentazione non visibile o non esistente, intonaci notevolmente ammalorati. Può essere giustamente definito rudere.

5.2. Dati catastali - Il bene è identificato al N.C.T. Comune di Monreale, Palermo con partita 108739, foglio 13, p.la 19, Classe Fabb. Rurale, Superficie di are 1 ca 29. Il bene non è censito al N.C.E.U.

5.3. Provenienza e regolarità edilizia - In testa a

_____ nuda proprietà e _____ Usu-
fruttuaria - giusto atto del 07/03/1985 rep. 3837, rogante Dott. Armano Maria no-

taio in Monreale.

La corte ricade in zona "Fascia di rispetto al bosco" e non è ammessa alcuna edificabilità dal vigente PRG, la densità edilizia segnata come VL1 (densità 0,40 mc/mq) può essere asservita ed è sottoposta a vincolo idrogeologico, R.D.L.3267 del 30/12/1923, e vincolo paesaggistico, L.1497/39.

5.4 Criterio estimativo - Anche in questo caso il sottoscritto ha determinato il valore di mercato dell'immobile applicando il criterio di assimilazione economica comparativa sopra descritto.

Ed in particolare, il sottoscritto ha individuato:

a) Valore unitario zonale medio di riferimento Le indagini di mercato, svolte relativamente a concrete operazioni di trattativa e compravendita nel territorio di Monreale ed in particolare in zona semi-centrale, strada principale, per immobili con caratteristiche tipologiche ed architettoniche simili e condizioni definibili assolutamente "medie", hanno consentito al sottoscritto di identificare un valore medio unitario di mercato di Euro/mq 1.800,00 (milleottocento /00).

b) Parametri formativi del valore di mercato

-Parametro zonale: inteso nel senso della qualificazione conferita al bene da caratteristiche quali ubicazione in prossimità di altri immobili a destinazione analoga, utenze, qualità dei servizi pubblici;

-Parametro costruttivo: inteso nel senso della qualificazione conferita al bene da caratteristiche strutturali, di finitura, di impiantistica, numero di luci, visibilità;

-Parametro funzionale: inteso nel senso di una razionale fruizione degli spazi interni e ove esistenti esterni;

-Parametro urbanistico: inteso nel senso del rispetto delle norme urbanistiche e

regolarità urbanistica e catastale;

-Parametro di trasformazione: inteso nel senso di potenzialità d'uso diverse;

c) Comparazione parametrica dell'immobile

-Parametro zonale: l'ubicazione, la discreta fruizione di reti e servizi pubblici, la posizione in strada principale, connotano l'immobile in termini "medio-buoni"; conseguentemente il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può utilizzare un coefficiente $K_z = 0,95$;

-Parametro costruttivo con riferimento alle varie componenti:

-strutturale: presenza di quadri di degrado (umidità ecc.) $K_s = 0,60$

-finitura: cattive condizioni d'uso $K_f = 0,60$

-impiantistica: impianti in cattive condizioni d'uso $K_i = 0,60$

-posizione: $K_p = 0,95$

-Parametro funzionale: distribuzione razionale $K_{fu} = 0,60$

-Parametro urbanistico: regolarità edilizia ma mancanza di planimetria in catasto

$K_u = 0,95$

-Parametro di trasformazione: $K_t = 1,00$

d) Coefficiente totale di comparazione

Il coefficiente totale relativo ai parametri presi in esame è:

$$K_{tot} = K_z * K_s * K_f * K_i * K_p * K_{fu} * K_u * K_t = 0,11112$$

5.5. Determinazione del valore del bene - Secondo i criteri sopra esposti, appli-

cando il coefficiente totale $K_{tot} = 0,11112$ ottenuto, il più probabile valore di mercato

del bene in regime di libera contrattazione è:

$$\text{Euro } 1.800,00 * 0,11112 * mq \ 40 = \text{Euro } 8.000,34$$

A questa cifra si devono detrarre le spese di inserimento al N.C.E.U. consistenti in

circa Euro 2.500,00

Determinando in cifra tonda Euro 5.500,00 (cinquemilacinquecento / 00)

Il sig. _____ ha la nuda proprietà, la sig.ra _____ ha
l'usufrutto; il valore di tale quota è di Euro 5.500,00 (cinquemilacinquecento / 00) in
quanto la usufruttuaria è deceduta.

**6. FABBRICATO RURALE IN MONREALE, CONTRADA SAN MARTINO
DELLE SCALE: FOGLIO 13, P.LLA 15, SUB 1 (in Allegato 6)**

6.1 Descrizione dei luoghi - Il bene oggetto di stima è ubicato in Monreale, PA, in
contrada San Martino, confina su due lati con altri edifici attigui di altre proprietà e vi
si accede tramite stradelle attraverso altre particelle.

Si tratta di un fabbricato rurale a pianta pressochè quadrata, in stato di abbandono,
composto da due locali, separati da un muro interno, ciascuno con ingresso indi-
pendente. La parte di nostro interesse consiste in un magazzino delle dimensioni
interne m2,75xm5,30 circa e altezza alla gronda di m3,50 circa. L'immobile è com-
posto da un unico vano senza tramezzature con la copertura in arcarecci di legno e
coppi, infissi in legno in cattive condizioni d'uso, impianti obsoleti, intonaci ammalo-
rati.

6.2. Dati catastali - Il bene è denunciato al N.C.T. Comune di Monreale, Palermo,
foglio 13, p.lla 15, sub 1, Classe PorzDiFr Superficie di are 00 ca 00. Il bene non è
censito al N.C.E.U.

6.3. Provenienza e regolarità edilizia - In testa a

_____ nuda proprietà per 6/18,
_____ usufrutto per 6/18, _____ pro-
_____ prietà per 6/18, _____ proprietà per 6/18 - giusto

atto del 16/01/2013 rep. 24793, rogante Dott. Frosina Margherita notaio in Monrea-

le.

6.4 Criterio estimativo – Anche in questo caso il sottoscritto ha determinato il valore di mercato dell'immobile applicando il criterio di assimilazione economica comparativa sopra descritto.

Ed in particolare, il sottoscritto ha individuato:

a) Valore unitario zonale medio di riferimento Le indagini di mercato, svolte relativamente a concrete operazioni di trattativa e compravendita nel territorio di Monreale ed in particolare in zona semi-centrale, strada principale, per immobili con caratteristiche tipologiche ed architettoniche similari e condizioni definibili assolutamente "medie", hanno consentito al sottoscritto di identificare un valore medio unitario di mercato di Euro/mq 1.800,00 (milleottocento /00).

b) Parametri formativi del valore di mercato

-Parametro zonale: inteso nel senso della qualificazione conferita al bene da caratteristiche quali ubicazione in prossimità di altri immobili a destinazione analoga, utenze, qualità dei servizi pubblici;

-Parametro costruttivo: inteso nel senso della qualificazione conferita al bene da caratteristiche strutturali, di finitura, di impiantistica, numero di luci, visibilità;

-Parametro funzionale: inteso nel senso di una razionale fruizione degli spazi interni e ove esistenti esterni;

-Parametro urbanistico: inteso nel senso del rispetto delle norme urbanistiche e regolarità urbanistica e catastale;

-Parametro di trasformazione: inteso nel senso di potenzialità d'uso diverse;

c) Comparazione parametrica dell'immobile

-Parametro zonale: l'ubicazione, la discreta fruizione di reti e servizi pubblici, la po-

sizione in strada principale, connotano l'immobile in termini "medio-buoni"; conse-

guentemente il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può utilizza-

re un coefficiente

$$K_z = 0,95;$$

-Parametro costruttivo con riferimento alle varie componenti:

-strutturale: presenza di quadri di degrado (umidità ecc.)

$$K_s = 0,90$$

-finitura: cattive condizioni d'uso

$$K_f = 0,75$$

-impiantistica: impianti in cattive condizioni d'uso

$$K_i = 0,75$$

-posizione: piano terra con affaccio su pubblica via

$$K_p = 1,00$$

-Parametro funzionale: distribuzione razionale

$$K_{fu} = 1,00$$

-Parametro urbanistico: regolarità edilizia ma mancanza di planimetria in catasto

$$K_u = 0,95$$

-Parametro di trasformazione: possibilità di diversa destinazione d'uso quale attività

commerciale o altro

$$K_t = 1,00$$

d) Coefficiente totale di comparazione

Il coefficiente totale relativo ai parametri presi in esame è:

$$K_{tot} = K_z * K_s * K_f * K_i * K_p * K_{fu} * K_u * K_t = 0,4568$$

6.5. Determinazione del valore del bene - Secondo i criteri sopra esposti, appli-

cando il coefficiente totale $K_{tot} = 0,4568$ ottenuto, il più probabile valore di mercato

del bene in regime di libera contrattazione è:

$$\text{Euro } 1.800,00 * 0,4568 * \text{mq } 15 = \text{Euro } 12.533,60$$

in cifra tonda Euro 12.500,00 (dodicimilacinquecento / 00)

A questa cifra si devono detrarre le spese di inserimento al N.C.E.U. consistenti in

circa Euro 2.500,00

Determinando Euro 10.000,00 (diecimila / 00)

Essendo deceduti sia

usufrutto per

6/18, che

proprietà per 6/18, i 6/18 di

quest'ultimo devono essere ripartiti agli eredi. Pertanto la quota di proprietà di

rimane immutata, pari a 6/18, ovvero il valore di tale quota è di Euro

$10.000,00 \times 6/18 = \text{Euro } 3.333,00$

in cifra tonda Euro 3.330,00 (tremilatrecentotrenta/00)

7. TERRENI, SITI NEL COMUNE DI MONREALE, FOGLIO 13, PARTICELLE

185, 410, 810, 453, 808, 809 (ex 809/B), 1021 (ex 208/B), 1043 (ex 325/B), (in

Allegato 7)

7.1 Descrizione dei luoghi – Il lotto di terreno oggetto di stima è ubicato nel Comune di Monreale, a circa sei chilometri dal centro abitato di Monreale. E' raggiungibile dalla via S. Martino provenendo da via Regione Siciliana.

Si tratta di un lotto di forma irregolare ed andamento semi-pianeggiante, in parte con alberi di ulivo apparentemente non coltivati, il tutto per una superficie catastale totale di are 157,65 pari a 15.765 mq.

7.2. Dati catastali – Il lotto è identificato al N.C.T. del Comune di Monreale al foglio 13, particelle 185, 410, 810, 453, 808, 809 (ex 809/B), 1021 (ex 208/B), 1043 (ex 325/B), e precisamente:

- foglio 13 p.lla 185, Porzione AA, Qualità uliveto, Classe 3, consistenza are 21 ca 24;

- foglio 13 p.lla 185, Porzione AB, Qualità seminativo arborato, Classe 5, consistenza are 14 ca 69;

- foglio 13 p.lla 410, Qualità uliveto, Classe 3, consistenza are 26 ca 47;

- foglio 13 p.lla 810, Qualità uliveto, Classe 3, consistenza are 17 ca 64;

- foglio 13 p.lla 453, Qualità seminativo, Classe 3, consistenza are 08 ca 72;

- foglio 13 p.lla 808, Porzione AA, Qualità uliveto, Classe 3, consistenza are 10 ca 20;

- foglio 13 p.lla 808, Porzione AB, Qualità seminativo arborato, Classe 5, consistenza are 00 ca 67;

- foglio 13 p.lla 809, Qualità seminativo, Classe 3, consistenza are 00 ca 48;

- foglio 13 p.lla 1021, Qualità pascolo arborato, Classe 2, consistenza are 01 ca 74;

- foglio 13 p.lla 1043, Qualità seminativo, Classe 4, consistenza are 55 ca 80;

il tutto per un totale di are 157 e ca 65.

7.3. Provenienza e destinazione urbanistica - Le particelle n°185, 410, 810, del foglio di Mappa n° 13 del Catasto Terreni del Comune di Monreale sono in testa a

proprietà per 1/3,

Usufrutto,

proprietà per 1/3,

) proprie-

tà per 1/3 – giusto atto del 11/06/2014 (protocollo n. PA0218890) Rogante Vaglica

in Monreale, Successione di

l. 1932 del 29/05/2014.

Le particelle n° 453, 808, 809, 1021, 1043, del foglio di Mappa n° 13 del Catasto

Terreni del Comune di Monreale sono in testa a

10/10/1929) proprietà per 4/15,

proprietà per 4/15,

proprietà per 7/15 -

giusto atto del 11/06/2014 (protocollo n. PA0218890) Rogante Vaglica in Monreale,

Successione d

l. 1932 del 29/05/2014.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dall'ufficio "Area Pianificazione

Gestione E Assetto Del Territorio" del Comune di Monreale certifica che nel PRG

vigente:

- le particelle n° 810, 410, 185, 808, 809, 1021 del foglio di Mappa n° 13 del Catasto Terreni del Comune di Monreale ricadono in Zona "Fascia di rispetto al bosco" ma la densità edilizia segnata in cartografia (Zona VL1, densità edilizia 0,40 mc/mq) potrà essere asservita;
- la particella n° 1043 del Foglio di Mappa n°13 del Catasto Terreni del Comune di Monreale ricade per la maggior parte in Zona "Fascia di rispetto al bosco" ma la densità edilizia segnata in cartografia (Zona VL1, densità edilizia 0,40 mc/mq) potrà essere asservita e per la minor parte in Zona VL1;
- la particella n° 453 del Foglio di Mappa n°13 del Catasto Terreni del Comune di Monreale ricade in Zona VL1;
- Le suddette particelle ricadono, altresì, in Zona sottoposta a vincolo idrogeologico (Regio Decreto Legge n°3267 del 30/12/1923) e a vincolo paesaggistico (Legge 1497/1939);

ZONA DI SALVAGUARDIA E FASCE DI RISPETTO:

Nelle zone di Salvaguardia Umana (frane), nelle zone boschive. Nelle fasce di rispetto al bosco, delle strade e dei fiumi non è ammessa alcuna edificabilità, ma le densità edilizie se segnate, potranno essere asservite.

ANALISI DELLO STRUMENTO URBANISTICO:

Per potere procedere alla più probabile stima del bene occorre, innanzi tutto, analizzare le prescrizioni del Certificato di Destinazione Urbanistica, ovvero che:

- nelle particelle n° 810, 410, 185, 808, 809, 1021 che ricadono in Zona "Fascia di rispetto al bosco" non è ammessa alcuna edificabilità ma la densità edilizia se-

gnata in cartografia (Zona VL1, densità edilizia 0,40 mc/mq) potrà essere as-

servita alle altre particelle del lotto prive di vincolo. Questo significa che la

somma delle superfici pari a 93 are e 13 centiare corrispondenti a 9.313 mq

consente di asservire una volumetria di 3.725 mc ($9.313 \times 0,40 = 3.725$ mc);

- nella particella n° 1043 che ricade per la maggior parte in Zona "Fascia di ri-

spetto al bosco", i 2/3 della stessa sono inedificabili ma la densità edilizia se-

gnata in cartografia (Zona VL1, densità edilizia 0,40 mc/mq) potrà essere as-

servita alla parte restante pari a 1/3 che ricade in Zona VL1 e alle altre particelle

del lotto prive di vincolo. Quindi dell'intera superficie pari a 55 are e 80 centiare

(5.580 mq), i 2/3 pari a 3.720 mq sono inedificabili ma con densità edilizia as-

servibile pari a 1.488 mc ($mq\ 3.720 \times mc\ 0,40 = 1.488$ mc) e 1/3 restante pari a

1.860 mq risulta edificabile con densità edilizia pari a 595,20 mc ($mq\ 1.860 \times mc$

$0,40 = 595,20$ mc)

- nella particella n° 453 che ricade in Zona VL1, avente superficie di 8 are e 72

centiare (872 mq) è realizzabile una densità edilizia di 348,8 mc ($mq\ 872 \times mc$

$0,40 = 348,8$ mc)

Quindi potranno essere asserviti 5.213 mc ($3.725 + 1.488$) alle particelle prive di

vincolo. Ovvero, sulla porzione di lotto costituita da 1/3 della particella 1043 e dalla

particella 453, la cui superficie complessiva è pari a 2.732 mq ($1.860 + 872 = 2.732$

mq) è teoricamente realizzabile una volumetria di 6.157 mc ($3.725 + 1.488 + 595,20$

$+ 348,8 = 6.157$ mc).

In realtà, essendo previsto nelle ZONE VL1 un rapporto di copertura non superiore

al 10% della superficie del lotto ed un'altezza fuori terra massima di 7,00 ml, avendo

il lotto privo di vincoli una superficie di 2.732 mq potranno essere realizzati al mas-

simo 1.912,4 mc ($2.732 \times 10\% \times 7,00 = 1.912,4$ mc)

7.4 Criterio estimativo – Dall'analisi dello strumento urbanistico, si dovrebbero identificare due valori differenti tra le particelle con vincolo di inedificabilità assoluta e le particelle edificabili, ma per la posizione del lotto non accessibile da strade pubbliche si può considerare un unico valore.

Il sottoscritto, ha determinato il valore di mercato del lotto adottando il criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio zonale, tenendo in debito conto in termini decrementali o incrementali, dell'insieme di parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del "più probabile valore di mercato" del bene, seguendo le fasi operative di seguito elencate:

- 1) definizione preliminare, sulla scorta di indagine di mercato, del valore unitario zonale attuale, medio-statistico, di un lotto di terreno di riferimento con destinazione analoga ed estensione compresa fra i 15.000 ed i 20.000 mq;
- 2) definizione di vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un bene simile;
- 3) comparazione del bene in esame con quello medio di riferimento, identificandone le differenze, con coefficienti incrementali o decrementali;
- 4) trasposizione di tali differenze in termini economici.

Il procedimento estimativo, pur utilizzando comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio.

- a) Valore unitario zonale medio di riferimento Le indagini di mercato, svolte relativamente a concrete operazioni di trattativa e compravendita nel territorio di Monreale ed in particolare in zona agricola con possibilità di edificazione a desti-

nazione residenziale, limitrofa al centro abitato, per lotti di terreno con caratteristi-

che simili e condizioni definibili assolutamente "medie", hanno consentito al sotto-

scritto di identificare un valore medio unitario di mercato di Euro/mq 7,00 (sette/00).

b) Parametri formativi del valore di mercato

-Parametro zonale: inteso nel senso della qualificazione conferita al bene da caratteristiche quali ubicazione in area prossima al centro abitato, servizi pubblici a rete di cui usufruisce o può usufruire ecc.;

-Parametro funzionale: inteso nel senso di una razionale fruizione delle capacità agricole del lotto;

-Parametro urbanistico: inteso nel senso di potenzialità edificatorie e regolarità catastale;

c) Comparazione parametrica dell'immobile

-Parametro zonale: l'ubicazione in zona prossima al centro abitato connotano il bene in termini "medio-buoni"; conseguentemente il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può utilizzare un coefficiente $K_z = 0,90$;

-Parametro funzionale: la forma irregolare, l'andamento semi-pianeggiante, la mancanza di una strada di accesso diretto da pubblica via, connotano il bene in termini "medi", conseguentemente il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può utilizzare un coefficiente $K_{fu} = 0,75$

-Parametro urbanistico: la possibilità di realizzare una costruzione residenziale e la regolarità catastale connotano il bene in termini "medio-buoni"; conseguentemente il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può utilizzare un coefficiente $K_u = 0,90$;

d) Coefficiente totale di comparazione

Il coefficiente totale relativo ai parametri presi in esame è:

$$K_{tot} = K_z * K_{fu} * K_u = 0,6075$$

7.5. Determinazione del valore del bene - Secondo i criteri sopra esposti, applicando il coefficiente totale $K_{tot} = 0,6075$ ottenuto, il più probabile valore di mercato del bene in regime di libera contrattazione è:

- per la porzione del lotto pari a mq 8004, identificato con le particelle n°185, 810, 410 del foglio di Mappa n° 13 del Catasto Terreni del Comune di Monreale, di cui il Sig. _____ possiede 1/3 della proprietà - Euro $7,00 * 0,6075 * mq\ 8004 * 1/3 =$ Euro 11.345,67

- per la restante porzione del lotto pari a mq 7.761, identificato con le particelle n°1043, 453, 808, 809, 1021 del foglio di Mappa n° 13 del Catasto Terreni del Comune di Monreale, di cui il Sig. _____ è proprietario per 4/15 - Euro $7,00 * 0,6075 * mq\ 7761 * 4/15 =$ Euro 33.003,65 * 4/15 = Euro 8.800,97

Il valore dei beni in testa a _____ è quindi determinato dalla somma dei valori delle rispettive quote di proprietà ovvero:

$$€\ 11.345,67 + €\ 8.800,97 = €\ 20.146,64$$

In cifra tonda Euro 20.145,00 (ventimilacentotrentacinque/ 00)

8. APPARTAMENTO IN P.ZZA SAN CASTRENSE N.1, MONREALE, PA: foglio

MU, p.lla 1548 sub 6 (in Allegato 8)

8.1 Descrizione dei luoghi - Il bene oggetto di stima è ubicato in Monreale, PA, piazza San Castrense n.1; zona semi-centrale, ben servita da tutte le attrezzature cittadine e consiste in una porzione di un palazzetto di tre piani con ingresso autonomo al piano terreno. L'abitazione è su due livelli e si affaccia anche su via della Repubblica; è composto da un vano di ingresso-soggiorno, collegato con un disim-

pegno al bagno e a un magazzino sottoscala, e poi ad una quote superiore a una stanza. Il tutto con una superficie commerciale di mq 47,00 circa.

Le finiture sono di tipo economico e necessitano di interventi di manutenzione, vi è umidità di risalita e gli impianti sono vetusti, gli infissi in legno necessitano di manutenzione; nel complesso l'intero immobile è in cattive condizioni d'uso.

L'immobile è attualmente utilizzato come studio professionale dal nipote di

8.2. Dati catastali - Il bene è identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Monreale al foglio MU, Particella 1548, Sub 6, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 3 vani, è riportato in planimetria catastale.

8.3. Provenienza e regolarità edilizia - L'immobile è stato realizzato nei primi del 1900, in testa a

proprietà per 1/3,

proprietà per 1/3,

proprietà per 1/3, Turdo Rosa Fu Giuseppe (deceduta)

usufruttuaria - giusto atto del 11/06/2014 (protocollo n. PA0218890) Rogante Vaglica in Monreale, Successione di

1. 193277 del 29/05/2014.

8.4 Criterio estimativo - Anche in questo caso il sottoscritto ha determinato il valore di mercato dell'immobile applicando il criterio di assimilazione economica comparativa sopra descritto.

Ed in particolare, il sottoscritto ha individuato:

a) Valore unitario zonale medio di riferimento Le indagini di mercato, svolte relativamente a concrete operazioni di trattativa e compravendita nel territorio di Monreale ed in particolare in zona semi-centrale, strada principale, per immobili con caratteristiche tipologiche ed architettoniche similari e condizioni definibili asso-

lutamente "medie", hanno consentito al sottoscritto di identificare un valore medio unitario di mercato di Euro/mq 900,00 (novecento /00).

b) Parametri formativi del valore di mercato

-Parametro zonale: inteso nel senso della qualificazione conferita al bene da caratteristiche quali ubicazione in prossimità di altri immobili a destinazione analoga, utenze, qualità dei servizi pubblici;

-Parametro costruttivo: inteso nel senso della qualificazione conferita al bene da caratteristiche strutturali, di finitura, di impiantistica, numero di luci, visibilità;

-Parametro funzionale: inteso nel senso di una razionale fruizione degli spazi interni e ove esistenti esterni;

-Parametro urbanistico: inteso nel senso del rispetto delle norme urbanistiche e regolarità urbanistica e catastale;

-Parametro di trasformazione: inteso nel senso di potenzialità d'uso diverse;

c) Comparazione parametrica dell'immobile

-Parametro zonale: l'ubicazione, la discreta fruizione di reti e servizi pubblici, la posizione in strada principale, connotano l'immobile in termini "medio-buoni"; conseguentemente il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può utilizzare un coefficiente

$K_z = 0,95;$

-Parametro costruttivo con riferimento alle varie componenti:

-strutturale: presenza di quadri di degrado (umidità ecc.)

$K_s = 0,90$

-finitura: cattive condizioni d'uso

$K_f = 0,75$

-impiantistica: impianti in cattive condizioni d'uso

$K_i = 0,75$

-posizione: piano terra con affaccio su pubblica via

$K_p = 1,00$

-Parametro funzionale: distribuzione razionale

$K_{fu} = 1,00$

-Parametro urbanistico: regolarità edilizia ma mancanza di planimetria in catasto

$$K_u = 0,95$$

-Parametro di trasformazione: possibilità di diversa destinazione d'uso quale attività

commerciale o altro

$$K_t = 1,00$$

d) Coefficiente totale di comparazione

Il coefficiente totale relativo ai parametri presi in esame è:

$$K_{tot} = K_z * K_s * K_f * K_i * K_p * K_{fu} * K_u * K_t = 0,4568$$

8.5. Determinazione del valore del bene - Secondo i criteri sopra esposti, appli-

cando il coefficiente totale $K_{tot} = 0,4568$ ottenuto, il più probabile valore di mercato

del bene in regime di libera contrattazione è:

$$\text{Euro } 900,00 * 0,4568 * mq \ 115 = \text{Euro } 19.322,64$$

La quota di proprietà di _____ è pari a 1/3, quindi il valore corrisponden-

te alla sua proprietà è $\text{Euro } 19.322,64 * 1/3 = \text{Euro } 6.440,88$

in cifra tonda Euro 6.440,00 (seimilaquattrocentoquaranta/00)

9. IMMOBILE IN P.ZZA FEDELE N.4, MONREALE, PA: foglio MU, p.lla

2120 sub 5 (in Allegato 9)

9.1 Descrizione dei luoghi - Il bene oggetto di stima è ubicato in Monreale, PA, via

Piazza Fedele n. 4; zona semi-centrale, ben servita da tutte le attrezzature cittadine,

e consiste in un box a piano terra con accesso diretto dalla strada. L'immobile, at-

tualmente custodisce all'interno alcuni arredi di poco valore e due autovetture inte-

state a _____ queste sembrerebbero non utilizzate da tempo; è com-

posto da un grande vano con unico accesso diretto dalla strada tramite saracinesca

metallica larga m3,00circa, una larghezza interna di m3,65circa e una profondità di

m12,50circa; la superficie commerciale è di mq 45,00 circa.

Le finiture sono buone e non necessitano di notevoli interventi di manutenzione; nel complesso l'intero immobile è in buone condizioni d'uso.

9.2. Dati catastali - Il bene identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Monreale al foglio MU, Particella 2120, Sub 5, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 38mq, è riportato in planimetria catastale.

9.3. Provenienza e regolarità edilizia - L'immobile di cui fa parte il magazzino è stato realizzato giusto Nulla osta all'esecuzione di lavori edili del 20 aprile 1983 prot. 10328 rilasciato dal Comune di Monreale.

in testa a proprietà per 1/3,

proprietà per 1/3,

proprietà per 1/3 - giusto atto del 11/06/2014 (protocollo n.

PA0218890) Rogante Vaglica in Monreale, Successione di n. 1932
del 29/05/2014.

9.4 Criterio estimativo - In questo caso il sottoscritto ha determinato il valore di mercato dell'immobile applicando il criterio di assimilazione economica comparativa sopra descritto.

Ed in particolare, il sottoscritto ha individuato:

a) Valore unitario zonale medio di riferimento Le indagini di mercato, svolte relativamente a concrete operazioni di trattativa e compravendita nel territorio di Monreale ed in particolare in zona semi-centrale, strada principale, per immobili con caratteristiche tipologiche ed architettoniche simili e condizioni definibili assolutamente "medie", hanno consentito al sottoscritto di identificare un valore medio unitario di mercato di Euro/mq 1.000,00 (mille /00).

b) Parametri formativi del valore di mercato

-Parametro zonale: inteso nel senso della qualificazione conferita al bene da carat-

teristiche quali ubicazione in prossimità di altri immobili a destinazione analoga,

utenze, qualità dei servizi pubblici;

-Parametro costruttivo: inteso nel senso della qualificazione conferita al bene da

caratteristiche strutturali, di finitura, di impiantistica, numero di luci, visibilità;

-Parametro funzionale: inteso nel senso di una razionale fruizione degli spazi interni

e ove esistenti esterni;

-Parametro urbanistico: inteso nel senso del rispetto delle norme urbanistiche e

regolarità urbanistica e catastale;

-Parametro di trasformazione: inteso nel senso di potenzialità d'uso diverse;

c) Comparazione parametrica dell'immobile

-Parametro zonale: l'ubicazione, la discreta fruizione di reti e servizi pubblici, la po-

sizione in strada principale, connotano l'immobile in termini "medio-buoni"; conse-

guentemente il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può utilizza-

re un coefficiente

$K_z = 0,95$;

-Parametro costruttivo con riferimento alle varie componenti:

-strutturale: presenza di quadri di degrado (umidità ecc.) $K_s = 0,90$

-finitura: cattive condizioni d'uso $K_f = 0,95$

-impiantistica: impianti in cattive condizioni d'uso $K_i = 0,90$

-posizione: piano terra con affaccio su pubblica via $K_p = 1,00$

-Parametro funzionale: distribuzione razionale $K_{fu} = 1,00$

-Parametro urbanistico: regolarità edilizia $K_u = 1,00$

-Parametro di trasformazione: possibilità di diversa destinazione d'uso quale attività

commerciale o altro

$K_t = 1,00$

d) Coefficiente totale di comparazione

Il coefficiente totale relativo ai parametri presi in esame è:

$$K_{\text{tot}} = K_z * K_s * K_f * K_i * K_p * K_{fu} * K_u * K_t = 0,731025$$

9.5. Determinazione del valore del bene - Secondo i criteri sopra esposti, applicando il coefficiente totale $K_{\text{tot}} = 0,731025$ ottenuto, il più probabile valore di mercato del bene in regime di libera contrattazione è:

$$\text{Euro } 1.000,00 * 0,731025 * \text{mq } 45 = \text{Euro } 32.896,13$$

La quota di proprietà d è pari a 1/3, quindi il valore corrispondente alla sua proprietà è $\text{Euro } 32.896,13 * 1/3 = \text{Euro } 10.965,37$

in cifra tonda Euro 10.965,00 (diecimilanovecentosessantacinque/00)

10. CONCLUSIONI

-Il valore commerciale come sopra determinato dell'**appezzamento di terreno sito in Monreale, c.da San Martino delle Scale: partita 108739, Foglio 13, particella 9 (ex9/a)** è di Euro 15.100,00 (quindicimilacenti / 00).

-Il valore commerciale come sopra determinato del **Locale sottoscala in via San Paolino n.6, Monreale, PA foglio MU Particella 514 Sub 4** è di Euro 9.500,00 (novemilacinquecento / 00).

-Il valore commerciale come sopra determinato del **Fabbricato rurale semidiruto in Monreale, contrada San Martino delle Scale: partita 108739, Foglio 13, particella 19** è di Euro 8.000,00 (ottomila / 00), a cui si devono sottrarre le spese di inserimento al N.C.E.U. Euro 2.500,00; il valore della quota parte in testa al sig.

è Euro 5.500,00 (cinquemilacinquecento / 00).

-Il valore commerciale come sopra determinato del **Fabbricato rurale in Monreale, contrada San Martino delle Scale: Foglio 13, particella 15, sub 1** è di Euro

12.500,00 (dodicimilacinquecento / 00), a cui si devono sottrarre le spese di inserimento al N.C.E.U. Euro 2.500,00; il valore della quota parte in testa al sig.

è Euro 3.330,00 (tremilatrecentotrenta/00).

-Il valore commerciale come sopra determinato del lotto di **Terreni, siti nel comune di Monreale, foglio 13, particelle 185, 410, 810, 453, 808, 809 (ex 809/B), 1021 (ex 208/B), 1043 (ex 325/B)**, è di Euro 67.000,00 (sessantasettemila / 00); il valore della quota parte in testa al sig. è Euro 20.145,00 (ventimilacentotot quarantacinque/ 00)

-Il valore commerciale come sopra determinato dell'appartamento in **p.zza San Castrense n.1, Monreale, PA: foglio MU, p.lla 1548 sub 6** è di Euro 19.322,00 (diciannovemilatrecentoventidue/00). Il valore della quota parte in testa al sig.

è Euro 6.440,00 (seimilaquattrocentoquaranta/00)

-Il valore commerciale come sopra determinato dell'immobile in **p.zza Fedela n.4, Monreale, PA: foglio MU, p.lla 2120 sub 5** è di Euro 32.896,00 (trèntaduemilaottocentonovantasei/00). Il valore della quota parte in testa al sig. è Euro 10.965,00 (diecimilanovecentosessantacinque/00)

11. ALLEGATI

VERBALE DI GIURAMENTO

Il giorno 12 del mese di aprile 2016, è comparso innanzi a Noi l'arch. Roberto Ciralli, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Palermo al n. 3841, chiedendoci di asseverare con il giuramento la presente Relazione Tecnica di Consulenza, quindi, in piedi ed a capo scoperto, ha pronunciato la formula di rito: *"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto al mandato assegnatomi al*

solo scopo di fare conoscere ai giudici la verità".

Leto confermato e sottoscritto.

Palermo, 12 Aprile 2016

Il C.T.U.

Arch. Roberto Ciralli

Il Giudice Delegato

Dott. Giuseppe Sidoti

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

IL 12/4/16

IL CANCELLIERE

Dott. Salvatore Ingrassia

ASTE
GIUDIZIARIE.it