

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE FALLIMENTARE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

FALLIMENTO N° 113/98



G. D. Dott. Fabrizio Anfuso

C. T. U. Arch. Maria Elena Fauci

Maria Elena Fauci



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE FALLIMENTARE
G. D. Dott. Fabrizio Anfuso

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
FALLIMENTO N° 113/98

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

A seguito dell'istanza del 4.12.1998, presentata dal curatore, avv. Alessandro Scrima, con studio a Palermo in via A. Lamarmora n° 75, il G. D. dott. Fabrizio Anfuso, con Ordinanza del 7.12.1998, conferiva alla sottoscritta architetto Maria Elena Fauci l'incarico di consulenza tecnica avente per oggetto la localizzazione, la descrizione e la valutazione del prezzo di mercato delle unità immobiliari incluse nel fallimento n° 113/98.

In particolare gli immobili acquisiti all'attivo del fallimento del [REDACTED] sono di proprietà [REDACTED] e possono essere suddivisi secondo l'elenco qui di seguito riportato:

a) Beni di proprietà rispettivamente [REDACTED]

1. Quota pari al 50% della proprietà indivisa di un monocale sito al piano terra nel Comune di Monreale nella Salita San Cristoforo al civico 18;
2. Quota pari al 50% della proprietà indivisa di un magazzino, composto da due vani e accessori, ubicato in Chiasso San Cristoforo n° 5, Monreale;

b) Beni di proprietà di [REDACTED]

1. Quota pari al 100% di un fabbricato sito in contrada Caputo, nel territorio di Monreale composto da tre elevazioni fuori terra (piano terra e terrazzo, 1° e 2° piano sotto il livello stradale) con annesso terreno circostante;
2. Quota pari al 100% di uno spezzone di terreno esteso are 10,24 sito in contrada Tre Pizzi sul Monte Caputo, Monreale;
3. Quota pari a 3/6 di un lotto di terreno esteso are 22,74, sito in contrada

Caputo, Monreale;

c) Beni di proprietà rispettivamente [REDACTED]

1. Quota indivisa pari a 2/21 di un magazzino sito al piano terra in piazza Vittorio Emanuele n° 38, Monreale;
2. Quota indivisa pari a 2/21 di un monolocale ed accessori, ubicato al primo piano della via Baccelli al civico n° 21 di Monreale;
3. Quota indivisa pari a 2/21 di un monolocale ed accessori sito al secondo piano di via Carmine al civico n° 9 di Monreale;
4. Quota pari a 2/21 di uno spezzone di terreno sito in contrada Renda, presso Giacalone ed esattamente nel villaggio Sant'Anna, nel territorio di Monreale, sul quale è stato rinvenuto un piccolo fabbricato rurale composto da un vano più accessori.

d) Beni di proprietà di [REDACTED]

1. Quota pari al 50% della proprietà indivisa di un appartamento utilizzato per civile abitazione sito al piano seminterrato della via della Repubblica n° 19, scala B, composto da cinque vani ed accessori, ubicato nel centro di Monreale.

I. Sopralluogo

A seguito di convocazione telefonica sono stati invitati sia il curatore del fallimento in epigrafe, sia i [REDACTED]

[REDACTED] La data del sopralluogo negli immobili come sopra indicati è stata fissata per il giorno 14 Gennaio 1999 alle ore 9.00, con espresso invito rivolto agli interessati, di partecipare alle operazioni di ricognizione.-

All'appuntamento fissato, erano presenti l'avvocato Alessandro Scrima ed [REDACTED]

Durante il corso dell'ispezione si è proceduto all'espletamento delle seguenti operazioni:

- Rilievo architettonico dell'immobile sito a Monreale, in via della Repubblica n° 19, piano semicantinato, scala b con relative pertinenze esterne;
- Rilievo fotografico degli ambienti interni e esterni;

-Rilievo architettonico del magazzino sito a Monreale, ubicato al piano terra della Salita San Cristoforo, con ingresso da Chiasso San Cristoforo;

-Rilievo fotografico dei prospetti esterni;

- Verifica dello stato d'uso di entrambi gli immobili;

- Accertamento della consistenza;

- Fruibilità degli immobili;

- Ispezione sul loro grado di manutenzione;

- Ispezione sul grado di conservazione;

- Rilevamento di tutta una serie di dati utili da tenere a base della determinazione del più probabile valore di mercato dell'appartamento in esame.-

Le operazioni iniziate alle ore 9.10 sono state sospese alle ore 10.30, come da verbale in atti, regolarmente sottoscritto dagli intervenuti.-

Le ispezioni da effettuare agli altri immobili, sono state rimandate a data da concordare con il curatore del fallimento in oggetto, in considerazione della indisponibilità delle chiavi di alcuni di essi.-

A seguito di comunicazione telefonica con l'avvocato Alessandro Scrima si è concordata per il giorno 27 Gennaio 1999 alle ore 9.00 la data in cui si doveva procedere per l'ispezione al magazzino sito al piano terra di piazza Vittorio Emanuele, ai monolocali siti rispettivamente al 1° piano di via Baccelli n°21, ed al secondo piano di via Carmine n° 9, allo spezzone di terreno sito nel territorio di Giacalone, in contrada Renda (villaggio Sant'Anna) con fabbricato rurale, al fabbricato di tre elevazioni fuori terra sito in via Monte Caputo n° 13 con terreno circostante ed infine ad altri due spezzoni di terreni siti pure in contrada Caputo nei pressi di Monreale.-

Nel corso del secondo sopralluogo sono state attivate le seguenti operazioni:

- Rilievo fotografico ed architettonico del magazzino al piano terra, sito in piazza Vittorio Emanuele n°38 a Monreale;

- Rilievo fotografico ed architettonico del monocale sito al primo piano di via Baccelli n° 21 a Monreale;

- Rilievo fotografico ed architettonico del monocale sito al secondo piano di via Carmine n° 9 a Monreale;

- Rilievo fotografico ed architettonico del fabbricato di complessive tre elevazioni fuori terra con terreno circostante sito in via Monte Caputo n° 13, nel territorio di Monreale;

- Rilievo fotografico dello spezzone di terreno in contrada Tre Pizzi sul Monte Caputo nelle immediate vicinanze del fabbricato di cui sopra;

- Rilievo fotografico dello spezzone di terreno in contrada Caputo;
- Rilievo fotografico ed architettonico dell'appezzamento di terreno e del piccolo fabbricato rurale, con relative pertinenze esterne, sito in contrada Renda nel Villaggio Sant'Anna presso Giacalone;
- Verifica delle piantumazioni degli spezzoni dei terreni;
- Verifica dello stato di manutenzione di tutti gli immobili;
- Verifica dello stato di conservazione;
- Accertamento di tutta una serie di dati utili da tenere come base per la determinazione del più probabile valore degli stessi.

Le operazioni, cominciate alle ore 9.00 si sono concluse alle ore 12,35.

Nel corso dei due sopralluoghi, per lo svolgimento delle operazioni di rilievo planimetrico di tutti gli immobili e nella fase di elencazione dei dati necessari per l'elaborazione della perizia, previo il consenso degli intervenuti, sono stati presi appunti su fogli separati.-

Successivamente si è provveduto ad eseguire le visure catastali presso l'UTE di Palermo - Sezione Edilizio Urbana - per accertare la corretta localizzazione degli immobili.- Sono stati richiesti, altresì, i certificati di destinazione urbanistica relativi gli immobili siti in contrada Caputo e contrada Renda, al fine di acquisire tutte le documentazioni necessarie per la verifica dei beni appartenenti ai falliti, oltre che per ricercare tutti gli elementi utili per una più corretta valutazione degli immobili in oggetto.-

2. Descrizione degli immobili da stimare

2.1. Ubicazione:

Le unità immobiliari acquisite nel fallimento in epigrafe sono nove e così distinte:

|- Appartamento di proprietà del [REDACTED] sito al piano seminterrato di via della Repubblica n° 19 nel Comune di Monreale Tale unità immobiliare fa parte di un edificio di complessive nove elevazioni fuori terra (compreso il piano cantinato de quo) più un piano attico e rispetto alle parti condominiali si trova ubicata a destra della scala "b".

Attualmente tale appartamento è abitato dal [REDACTED] con la propria famiglia.

2- Magazzino destinato a laboratorio del pane, sito al piano terra, con ingresso dalla Piazza Vittorio Emanuele in Monreale. Tale unità immobiliare fa parte di un edificio di stile tardo ottocentesco di complessive tre elevazioni fuori terra. Di tale immobile [REDACTED] sono proprietari rispettivamente di una quota pari a 2/21. Attualmente, a causa dell'interruzione dell'attività di panificazione, il magazzino si trova in stato di abbandono.

3- Monolocale sito nel Comune di Monreale, via Guido Baccelli n° 21 ubicato a primo piano. L'unità abitativa fa parte di un fabbricato per civile abitazione, di epoca post bellica, di complessive tre elevazioni fuori terra. Anche per quest'immobile [REDACTED] sono proprietari rispettivamente di una quota pari a 2/21. Attualmente l'appartamento risulta disabitato.

4- Monolocale sito nel Comune di Monreale nella via Carmine n° 9 al secondo piano. L'unità abitativa fa parte di un fabbricato per civile abitazione risalente, dal punto di vista architettonico, ai primi anni del novecento, ed è costituito da tre elevazioni fuori terra. Anche per quest'immobile [REDACTED] sono proprietari di una quota procapite di 2/21. Allo stato attuale il monolocale in esame è disabitato.

5- Spezzone di terreno sito nel Comune di Monreale nella contrada Renda presso Villaggio Sant'Anna sul quale insiste un piccolo fabbricato rurale con pertinenze esterne. Quest'ultimo viene utilizzato per fini abitativi saltuariamente. Il terreno circostante risulta piantumato con alberi da frutta. Anche per quest'immobile i [REDACTED] sono proprietari di una quota procapite pari a 2/21.

6- Spezzone di terreno sito nel Comune di Monreale nella contrada Caputo esteso are 10,24. Il terreno interessato risulta piantumato con alberi di ulivo. Anch'esso di esclusiva proprietà [REDACTED] risulta in stato di abbandono.

7- Fabbricato con terreno circostante, siti in contrada Caputo nella via Monte Caputo n° 13, composto di tre elevazioni fuori terra. In particolare, il piano terra composto da un vano con annesso terrazzino, si trova ubicato sul livello della già citata strada di arrivo all'immobile, mentre gli altri due livelli

sono collocati al di sotto del piano stradale. Tale edificio, di cui il solo proprietario è [REDACTED] risulta incompleto sia nelle rifiniture interne che esterne. Pertanto si presenta molto degradato ed in pessimo stato di conservazione, con gravissimi dissesti statici che ne compromettono la sicurezza e la stabilità.

8- Cespite esteso are 22, 74 di cui il [REDACTED] è proprietario di una quota pari a 3/6, ubicato nelle immediate vicinanze del fabbricato brevemente descritto al punto 7.

9- Magazzino sito al piano terra di un'edificio tardo ottocentesco di complessive tre elevazioni fuori terra. Tale immobile, sito nel cuore della cittadina di Monreale, è costituito dall'accorpamento di due unità distinte i cui ingressi separati, erano collocati rispettivamente in Salita San Cristoforo n° 18 e a Chiasso San Cristoforo n° 5. All'atto del sopralluogo si è constatato che l'unico accesso all'unità in oggetto era ubicato in Chiasso San Cristoforo, mentre il secondo era stato occluso tramite un muretto realizzato in conci di tufo.

Il magazzino di proprietà del [REDACTED] è attualmente in pessime condizioni igieniche e di conservazione, e versa in totale stato di abbandono.

2.2. Caratteristiche sommarie e coerenza:

La zona comprendente l'edificio in cui si trova l'appartamento sito al piano seminterrato di via della Repubblica n° 19, scala "b", fa parte di una delle aree della città di Monreale che, durante gli anni sessanta ha subito un processo di espansione a discapito dei terreni agricoli che caratterizzavano tutta la zona orientale della città.-

L'intero immobile è costituito da nove elevazioni fuori terra (piano seminterrato, piano terra e sei piani superiori ed un piano attico) le cui caratteristiche tipologiche sono quelle tipiche della civile abitazione, non di lusso.-

All'edificio si accede direttamente dalla via della Repubblica attraverso un ingresso principale corrispondente al civico n° 19 della predetta via, dove si trova una piccola rampa di scala, rivestita in marmo, che conduce nell'androne dotato di portone a tre ante in alluminio anodizzato.

In fondo al corridoio prospiciente il portone di ingresso della portineria, a destra, si trova la scala "b" attraverso la quale si arriva all'appartamento in

esame. Quest'ultima disimpegna le unità abitative per ogni singolo piano e, in corrispondenza del piano cantinato è ubicato l'appartamento de quo.-

Attualmente, tale unità abitativa è occupata dal [REDACTED]

[REDACTED] che lo abita con la sua famiglia.-

L'appartamento confina con via della Repubblica, con l'alloggio del portiere, con il corpo scala e l'ascensore, con proprietà [REDACTED] e [REDACTED] con area pertinente all'abitazione con aiuole.

La zona che include il magazzino destinato a panificio di piazza Vittorio Emanuele si trova nel pieno Centro Storico di Monreale.

Infatti l'immobile è ubicato al piano terra della palazzata prospiciente l'ingresso laterale della cattedrale normanna, nelle immediate adiacenze del palazzo Comunale, i cui fronti delimitano la piazza principale della Città.

Al magazzino suddetto si accede tramite un ampio portone in alluminio anodizzato e vetro con saracinesca, all'interno del quale si trova un'altra apertura che immette nel laboratorio di panificazione.

Il magazzino, attualmente in stato di totale abbandono, confina con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] con eredi [REDACTED] e con Piazza Vittorio Emanuele.

Il magazzino sito in Chiasso San Cristoforo si trova nelle immediate vicinanze del panificio di cui sopra.

Il prospetto principale dell'antico fabbricato in cui al piano terreno si trova l'immobile, si pone al margine di un cortile di ridotte dimensioni dove è posizionato il portoncino di ingresso. Tale magazzino, utilizzato come deposito di anticaglie e di ogni genere di suppellettile, è costituito da tre vani angusti, le cui caratteristiche statiche e igieniche sono a dir poco allarmanti. Anche la stabilità di tutto il fabbricato è pesantemente compromessa dallo stato di profondo degrado che lo caratterizza.

Tale magazzino confina con il Chiasso San Cristoforo, con la via San Cristoforo e con la via Antonio Veneziano.

Anche i due piccoli monocali siti rispettivamente in via Guido Baccelli e in via Carmine sono posizionati nella parte nord-orientale della Città Antica.

Si presentano in discreto stato di conservazione, tenuto conto dell'epoca in cui sono stati costruiti, oltre che del lungo lasso di tempo in cui gli stessi sono rimasti disabitati.

Al monocale di via Guido Baccelli n 21 si accede attraverso un portoncino in legno verniciato in marrone da cui prende origine un'unica rampa

di scala che conduce al primo piano, le cui pedate sono rivestite in marmo botticino con pianerottoli pavimentati in mattoni di cemento decorati a scacchi, di fattura tipicamente novecentesca. L'appartamento è costituito da un unico vano comunicante con un piccolo vano cucina dotato anche di vaso igienico e vasca da bagno.

L'appartamento confina con proprietà di [REDACTED] e con proprietà di [REDACTED]. Inoltre risulta soprastante al piano terra di proprietà [REDACTED] e sottostante ad appartamento di proprietà [REDACTED].

Al piccolo appartamento di via Carmine n° 9 si accede attraverso una stretta rampa di scale, rivestita in marmo botticino, che conduce sino al secondo piano in cui è ricavato il piccolo monolocale in esame.

Anche in questo caso l'appartamento è costituito da un solo vano con copertura voltata "a cuscino". Una porta a soffietto, in materiale plastico, lo comunica con il cucinino con attiguo locale bagno. Detto cucinino prende luce da un lucernario posto sul soffitto. Mentre il servizio con bagno è privo di aperture esterne. Tale appartamento confina con proprietà [REDACTED] ed è soprastante ad altro appartamento di proprietà [REDACTED].

Il fabbricato sito in via Monte Caputo n° 13 è costituito da un vano destinato a deposito al piano terra con un'ampia terrazza panoramica dalla quale si domina tutto il circondario di Monreale. Attraverso una ripidissima rampa di scala realizzata in cemento armato, lasciata al rustico, si scende al primo piano sottostrada, composto da ingresso, due piccole stanze, allo stato grezzo, ed un vano, pavimentato e intonacato, destinato a soggiorno. Al di sotto di tale piano, si trova un altro vano che, seppure definito, trovasi in totale stato di abbandono. Sul paramento esterno del secondo piano sottostrada, è stato addossato un piccolo corpo di fabbrica destinato a wc, che attualmente versa in pessimo stato di conservazione. Infatti, essendo stato costruito in un secondo tempo rispetto alla costruzione originaria, non è stato adeguatamente collegato alla struttura intelaiata in c.a. Infatti, per effetto degli smottamenti del terreno limitrofo, è stato provocato il distacco del locale dal paramento murario a cui era addossato, generando delle vistose fratture larghe circa 18/20 centimetri. Il fabbricato risulta circoscritto da un piccolo appezzamento di terreno incolto e in stato di abbandono della superficie di circa 140 metri quadrati.

Il fabbricato ed il terreno in esame confinano con la strada vicinale Caputo, con proprietà di [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED].

In contrada Caputo, poco distante dagli immobili succitati, si trova un altro appezzamento di terreno di complessive are 22,74. Il terreno risulta incolto ed in discrete condizioni di manutenzione.

Confina con proprietà [REDACTED] con stradella, con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED]

Sul Monte Caputo (contrada Tre Pizzi) vi è uno spezzone di terreno, piantumato con alberi di ulivo, versa anch'esso in stato di abbandono. Il lotto, di complessive are 10,24, si presenta in leggero pendio ed è accessibile solo attraverso un percorso pedonale.

Confina con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] con [REDACTED] e con proprietà [REDACTED]

Attraverso una stradella che si distacca dalla strada statale n° 186 che collega Monreale con Partinico, presso il Villaggio Sant'Anna, si giunge ad un altro appezzamento di terreno oggetto del fallimento de quo, sito in contrada Renda sul quale insiste una piccola casa rurale. Al lotto in esame si accede tramite un cancello in ferro di colore celeste che immette in un vialetto interno costituito da semplice battuto di cemento.

Il fabbricato rurale si presenta in stato di abbandono. E' costituito da un ampio vano destinato a soggiorno ed un piccolo bagno.

All'interno dello spazio pertinente al lotto in esame è stato ricavato anche un locale destinato a deposito.

Il terreno, coltivato e piantumato con diversi alberi da frutta, confina a nord a est e a sud con proprietà [REDACTED] ad ovest con [REDACTED]

2.3 Data della costruzione :

L'edificazione dello stabile sito a Monreale in via della Repubblica n° 19 risale al 1967 come da regolare concessione edilizia rilasciata dagli organi comunali.

L'edificazione dell'edificio, in cui è localizzato il [REDACTED] risale alla fine del secolo scorso. L'edificio risulta rimaneggiato in alcune parti che lo compongono, secondo tecniche costruttive e con l'aggiunta di elementi architettonici caratteristici dei primi anni del novecento. Il magazzino risulta realizzato con materiali e finiture degli anni cinquanta, mentre il panificio è stato ristrutturato nel 1991.

L'edificio di Chiasso San Cristoforo è stato costruito intorno alla fine del secolo scorso.

I fabbricati di via Carmine n° 9 e di via Guido Baccelli n° 21 costituiscono il tipico esempio dei complessi residenziali della cosiddetta "edilizia elencata", realizzati nei primi anni del novecento, o di epoca post bellica, la cui architettura è caratterizzata da una tipologia ripetitiva, di scarso valore architettonico e priva di pregio stilistico.

L'edificio di via Monte Caputo n° 13 è stato costruito in totale assenza di concessione edilizia nel periodo compreso tra il 1975 e il 1976. Per tale tipo di abuso l'originario proprietario, [redacted] in data 5 marzo 1968 (prot. n° 259) ha presentato istanza di condono edilizio provvedendo anche al pagamento dell'intera rata di oblazione computata in £.1.879.000.

Il piccolo fabbricato rurale sito in contrada Renda, presso Villaggio Sant'Anna, risulta edificato in epoca novecentesca. Stante alle dichiarazioni rese dal [redacted] all'epoca dell'acquisto, il predetto immobile versava in totale stato di abbandono, per cui sono state necessarie sostanziali opere di consolidamento e ristrutturazione, realizzate dallo stesso, nel 1972.-

2.4. Provenienza e dati catastali:

Come da visure allegate, le unità immobiliari oggetto della presente perizia, risultano iscritte in catasto rispettivamente:

1.) L'appartamento al piano cantinato di via della Repubblica n° 19, Monreale, risulta censito alla partita n° 1006718, in testa al [redacted] proprietario per 1/2 e [redacted] proprietaria per 1/2, coniugi in comunione legale.

L'appartamento risulta annotato al foglio di mappa n° 27, particella n°355-1954, sub 60, categoria A/3, classe 4, vani 7,5 con la rendita di £.862.500;

L'appartamento, sito al piano cantinato di via della Repubblica, è pervenuto agli attuali proprietari con atto di compravendita rogato dal [redacted] notaio in Termini Imerese, il 27 di aprile del 1987, rep.31718, raccolta n. 16219 e registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 21.05.1987 ai numeri 19468/14571, da potere di [redacted]

2.) Il magazzino-panificio sito in Piazza Vittorio Emanuele n°38, a Monreale risulta iscritto alla partita n° 1004686, in testa [redacted]

[redacted] proprietario per 1/2 e [redacted] proprietaria per 1/2.

Il magazzino suddetto, risulta annotato nella mappa urbana, particella n° 229, sub 1, var. 2, categoria C/1, classe 6, cons. mq. 44 con la rendita di £.2.965.600.- Piano Terra.

Il suddetto magazzino è pervenuto agli attuali proprietari giusta atto di compravendita rogato dalla [redacted] notaio in Monreale, il primo ottobre del 1981, rep.1859, raccolta n. 880 e registrato presso l'Ufficio Registro atti pubblici di Palermo il 15. 10.1981, da potere di [redacted] inteso anche [redacted] ed ivi domiciliato in via Don Orione n° 97.

3.) Il magazzino sito in Chiasso San Cristoforo n°5, a Monreale risulta iscritto alla partita n° 1005762, in testa al [redacted] proprietario per 1/2 e [redacted] proprietario per 1/2, a [redacted]

Il magazzino suddetto, risulta, catastalmente, ancora diviso in due unità immobiliari con due ingressi separati di cui, uno su Chiasso San Cristoforo n° 5, annotato nella Mappa Urbana, particella n° 251, sub 1, var. 2, categoria A/5, classe 4, cons. 2,0 con la rendita di £. 96.000, Piano Terra e l'altro in Salita San Cristoforo al n° 18, inserito nella Mappa Urbana, sub 2, var. 2, categoria A/5, classe 4, cons. 1,0 con la rendita di £. 48.000.

Il suddetto magazzino è pervenuto agli attuali proprietari giusta atto di compravendita rogato dalla [redacted] notaio in Monreale, il 20 Giugno del 1984, rep.1626, e registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 5.07.1984 ai numeri 27368/22355 da [redacted]

4.) Il piccolo monolocale sito in via Guido Baccelli n°21, a Monreale risulta censito alla partita n° 4734, in testa al [redacted] proprietario per 1/2 e [redacted] proprietaria per 1/2.

L'appartamento risulta annotato nella Mappa Urbana, particella n° 1013, sub 3, var. 1, categoria A/4, classe 2, cons. 2,0 con la rendita di £. 98.000, sito in via Guido Baccelli n° 26, 1° piano. La planimetria di tale appartamento non è stata allegata ai relativi documenti per la catastazione.

Il suddetto immobile è pervenuto agli attuali proprietari giusta atto di compravendita rogato dalla [redacted] notaio in Monreale, il 10 Febbraio del 1964, e registrato presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Palermo il 28.02.1964 ai numeri 7289/6352 da potere di

5.) Per quanto riguarda il piccolo monolocale sito in via Carmine n°9 a Monreale, presso il Catasto di Palermo, l'originaria partita risulta spenta in ordine ad una richiesta di voltura senza alcuna specificazione degli attuali proprietari, le cui generalità saranno certamente riportate nella relazione notarile del Dott. G. Zalapì. La planimetria di tale fabbricato è inesistente.

Il suddetto immobile è pervenuto agli attuali proprietari

giusta atto di compravendita rogato dalla
notaio in Monreale, il 11 Maggio del 1966, e registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 3.06.1966 ai numeri 20062/16729 da potere di

6.) Il fabbricato sito in via Monte Caputo n°13, risulta iscritto alla partita n° 1000634, in testa al
proprietario, risulta annotato al foglio di mappa n°P 1986, particella n° 20390, categoria A/4 , classe 7, cons. 4,5 con la rendita di £. 495.500.- 1° e 2° Piano sottostrada. Il successivo ampliamento del fabbricato rappresentato dalla edificazione del piano terra è stato denunciato al NCEU di Palermo al n° 20390/1986 dall'originario proprietario

La documentazione originale di tale denuncia di variazione richiesta dalla sottoscritta al Catasto di Palermo non è stata ritrovata, come pure le planimetrie dell'intero fabbricato; pertanto si allegano le copie che il
ha prodotto il giorno del secondo sopralluogo.

Il suddetto fabbricato è pervenuto all'attuale proprietario

giusta atto di compravendita rogato dalla
notaio in Monreale, il 6 maggio 1986, rep.3336, raccolta n. 1610 e registrato presso l'Ufficio Registro di Palermo il 26.05.1986 al n° 9571, da potere di

7.) Il terreno con fabbricato rurale, sito in contrada Renda del territorio di Monreale, nei pressi di villaggio Sant'Anna. Risultano iscritti alla partita n° 51261, in testa alla

[REDACTED]
[REDACTED] Risulta annotato al Foglio di Mappa n° 57, particella n° 87 esteso are complessive 9.73, seminativo, classe 2, reddito dom. £. 10.216 e reddito agr. £. 3.405, e particella n° 87 relativa al fabbricato rurale con rendita zero.

Detti immobili sono pervenuti agli attuali proprietari, giusta atto di compravendita rogato dal [REDACTED] notaio in Monreale, il 5 luglio 1972, e registrato presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Palermo il 20.07.1972 ai n° 21288 e 970, da potere di [REDACTED]
[REDACTED]

8.) L'appezzamento di terreno sito nel territorio di Monreale sul Monte Caputo in contrada Tre Pizzi risulta iscritto alla partita n° 111161 in testa al [REDACTED] L'immobile risulta annotato al Foglio di Mappa n° 15, particella n° 589 di are complessive 10.24, pascolo arboreo, classe 1, reddito dom. £. 2.560 e reddito agr. £.1.024, partita di provenienza n° 106532.

Detto immobile è pervenuto all'attuale proprietario, giusta atto di compravendita rogato dalla [REDACTED] notaio in Monreale, del 4 ottobre 1988, rep.5892, raccolta n. 2727 e registrato presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Palermo il 6.10.1988 ai n° 41803 e 31669, da potere [REDACTED]
[REDACTED]

9.) Il terreno sito nel territorio di Monreale in contrada Caputo risulta iscritto alla partita n° 112474 in testa [REDACTED] proprietario per 1/2 e [REDACTED] proprietaria per 1/2. L'immobile risulta annotato al Foglio di Mappa n° 20, particella n° 76 di are complessive 22.74, seminativo o arboreo, classe 3, reddito dom. £. 25.014 e reddito agr. £.7.959, partita di provenienza n° 49011.

Detto immobile è pervenuto agli attuali proprietari, giusta atto di compravendita rogato dalla [REDACTED] notaio in Monreale, del 7 maggio 1991, rep.5805, raccolta n. 4157 e registrato presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Palermo il 16.05.1991 ai n° 21457 e 16169, da potere di [REDACTED]
[REDACTED]

3. Descrizione della zona e dati urbanistici

La zona in cui ricade l'appartamento di via della Repubblica (piano cantinato), fa parte della recente nuova espansione del centro di Monreale, avvenuta intorno agli anni Settanta.

Tale zona è caratterizzata da comparti morfologicamente discontinui in gran parte già edificati e perfettamente definiti da un sistema viario che si sviluppa in maniera tortuosa per assecondare la complessa orografia del territorio tipicamente collinare.

E' d'uopo precisare che la citata via della Repubblica è destinata per un traffico veicolare a senso unico. Tale utilizzazione comporta una fruizione piuttosto agevole, anche se talvolta la carreggiata stradale si restringe per la presenza di auto permanentemente parcheggiate lungo i margini che la definiscono.-

La zona di che trattasi risulta di qualità media.- Infatti è contraddistinta dalla presenza di complessi residenziali, tipici della edificazione degli anni sessanta/settanta che rivelano, oltre alla cura delle rifiniture e dei materiali impiegati, anche una discreta qualità del progetto architettonico.

La zona è dotata di opere di urbanizzazione primarie e secondarie. E' dotata, altresì, di scuole e nelle immediate vicinanze vi si possono trovare anche servizi di tipo amministrativo, alcune filiali bancarie, il Comune nella vicina Piazza Vittorio Emanuele, l'ufficio postale, oltre ad ogni genere di negozi e di attrezzature che caratterizzano un discreto bacino di utenza.

Per quanto sopra detto, la zona in cui l'immobile ricade si presenta in condizioni discrete, e conseguentemente, l'appartamento in esame può godere di una sufficiente appetibilità di mercato, in considerazione del fatto che la succitata via si trova nelle immediate vicinanze del Centro Storico di Monreale.-

La zona che ingloba gli edifici di Piazza Vittorio Emanuele e di Chiasso San Cristoforo, dove si trovano entrambi i magazzini siti al piano terreno, è il Centro Storico vero e proprio di Monreale.

Infatti la piazza Vittorio Emanuele costituisce il fulcro della storia urbanistica della città e della sua vita sociale. Nella piazza, sistemata a giardino attorno alla fontana del Tritone, vi prospetta il settecentesco Palazzo del Municipio, il fianco del Duomo (S. Maria la Nuova), capolavoro architettonico dell'età normanna con le tipiche espressioni della cultura islamica, bizantina e romanica che concorrono a realizzare una delle più alte

creazioni del Medioevo italiano. La facciata principale del Duomo prospetta sulla piazza Guglielmo II Normanno, dalla quale si accede anche al Chiostro e al Convento Benedettino. Attorno al nucleo costituito dalla cattedrale si è sviluppata tutta la cittadina attraverso la edificazione di quartieri abitativi; mentre tra il Sei ed il Settecento, si consolida anche con l'insediamento di diverse strutture ecclesiastiche, Chiese e Conventi, oltre che istituti educativi che conferiscono alla cittadina una spiccata fisionomia barocca.

Pertanto, la zona di che trattasi è di alta qualità per la presenza dei principali monumenti, delle strutture amministrative e ricettive della città, tuttavia l'architettura del luogo, anche se di epoca più recente rispetto alla parte di città appena descritta, di fondazione barocca, si presenta in cattivo stato di conservazione, fatta eccezione per gli edifici ecclesiastici e di rappresentanza.

Gli edifici di via Guido Baccelli e di via Carmine si trovano anch'essi in prossimità del Centro Città, e ricadono all'interno del tessuto urbano che via via andava a svilupparsi attorno al nucleo dell'ex abbazia benedettina, costituendo comparti paralleli ed ortogonali alla piazza Guglielmo II, secondo l'impianto a *scacchiera* tipicamente ottocentesco. Gli immobili citati, sono tipologicamente definiti come *edilizia elencale*, perché caratterizzati da un'architettura ripetitiva, di basso valore stilistico e priva di decorazioni.

Questo tipo di edilizia, è detta anche *a torre*, e costituiva la tipica unità immobiliare dell'artigiano con il piccolo laboratorio situato al piano terreno e l'abitazione al piano soprastante.

La zona è dotata di opere di urbanizzazione primarie e secondarie. Vi si possono riscontrare le tipiche "botteghe" in numero ormai residuale e diversi negozietti di souvenirs, data la vocazione turistica di Monreale. La fruizione veicolare della città risulta limitata a poche strade a senso unico, perennemente trafficate. Mentre vi sono isole pedonali che consentono la fruizione del Centro Antico con percorsi suggestivi.

La contrada Caputo, in cui si trovano i due spezzoni di terreno rispettivamente nel F.M. 15, part. 589 e F.M. 20 part. 76 così come il fabbricato a tre elevazioni con terreno circostante di via Monte Caputo n° 13, ricade in zona VL1 che, secondo il vigente strumento urbanistico, è destinata a "Villeggiatura ed attrezzature turistico alberghiere". In essa l'attività edilizia è subordinata all'adozione dei piani particolareggiati e all'approvazione dei piani di lottizzazione. In tale zona è consentita altresì l'attività edilizia per costruzioni di tipo isolato, mediante il rilascio della concessione nella quale il proprietario cede il 30% dell'area proposta per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria così come prevede il D.M. 1444 del 1968. E'

sottoposta a vincolo idrogeologico, pertanto l'edificazione (anche per singole unità abitative) è consentita previo rilascio del Nulla Osta da parte della Forestale e degli Organi competenti. Allo stato attuale la zona è prevalentemente destinata a villeggiatura. E' dotata di opere di urbanizzazione primarie, tuttavia il raggiungimento di alcuni lotti è costituito da *trazzere* percorribili solamente a piedi. La zona si presenta, dal punto di vista paesaggistico, molto lussureggiante e panoramica e può godere di una buona appetibilità di mercato.

Anche la contrada Renda, nei pressi di Villaggio Sant'Anna ove si trovano un altro spezzone di terreno ed un piccolo fabbricato rurale, ricade in zona VL1 soggetta a Vincolo Idrogeologico, e destinata a "Villeggiatura ed attrezzature turistico-alberghiere". La edificazione è subordinata all'adozione dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica o all'approvazione dei piani di lottizzazione di iniziativa privata. Tuttavia nel caso specifico, l'edificazione per costruzioni isolate non è consentita dall'attuale strumento urbanistico, stante che, l'estensione minima del lotto fissata in mq. 1.000, è superiore all'area del cespite in esame che ascende a mq. 973. Attualmente la zona descritta, risulta dotata di opere di urbanizzazione primaria. A tale appezzamento si arriva attraverso la S.S. n° 186 Monreale-Partinico.

La zona, prevalentemente collinare, è caratterizzata da un'edificazione sparsa, con la presenza di antichi manufatti architettonici rispondenti ad un'architettura di villeggiatura, tipicamente nobiliare. Inoltre, si possono ritrovare parecchi caseifici, maneggi e diverse attività di ricezione, come piccoli alberghi e ristoranti rustici.

Per quanto sopra detto, la zona in cui gli immobili ricadono si presenta mediamente, in condizioni sufficienti, e conseguentemente, gli immobili in esame non possono godere che di una discreta appetibilità di mercato.-

4. Caratteristiche costruttive

4.1. Struttura:

Le strutture che compongono l'edificio di via della Repubblica n° 19, in cui si trova l'appartamento sito al piano cantinato, sono di cemento armato. I solai sono in laterocemento di adeguato spessore.-

I muri perimetrali di tompagno presentano uno spessore di cm. 30; le tramezzature si presentano con spessore di cm. 8-10 e sono complete di intonaci tirati a liscio e debitamente tinteggiati.- Gli intonaci esterni dei

prospetti, sono in buone condizioni di conservazione. Si presentano solo alterati dal punto di vista cromatico per effetto dei raggi solari e della fuliggine presente nell'aria, ma nel complesso il palazzo si presenta abbastanza decoroso e ben tenuto.-

La copertura è a terrazza piana con pendenze tali da consentire un corretto smaltimento delle acque piovane. La terrazza risulta definita da parapetto lungo tutto il perimetro esterno.-

La scala è stata realizzata con soletta in cemento armato, con pedate ed alzate rivestite in marmo botticino, rispettivamente dello spessore di cm. 3 e cm. 2.- Ogni gradino ed i ballatoi, nonché il pianerottolo di arrivo ai diversi livelli risultano definiti con zocchetto battiscopa del tipo scalettato.-

I balconi sono aggettanti rispetto al paramento murario; sono realizzati in cemento armato e risultano rifiniti con rivestimento in marmo bianco di Carrara con parapetto costituito da ringhiera in ferro di colore bianco e nero in ottime condizioni e senza alcuna traccia di ruggine.-

Il panificio di Piazza Vittorio Emanuele n° 38, invece risulta mediamente degradato. Le strutture che compongono l'edificio dove si trova uno dei magazzini inclusi nel fallimento, sono in muratura portante. I solai sono in laterocemento di adeguato spessore.-

I muri perimetrali presentano uno spessore di cm. 50; le tramezzature si presentano con spessore di cm. 8-10 e sono complete di intonaci tirati a liscio e debitamente tinteggiati.- Gli intonaci esterni dei prospetti, sono in buone condizioni di conservazione per via delle opere di ristrutturazione e manutenzione effettuate intorno al 1991.

Il magazzino sito in Chiasso San Cristoforo è in condizioni statiche allarmanti. La struttura è costituita da muratura portante di elevato spessore (circa cm. 70), mentre le tramezzature interne sono spesse circa cm. 55. I solai sono realizzati in travi di legno con impalcato di tavole alcune delle quali imbarcate (con una freccia di inflessione preoccupante) e fessurate in tutta la loro lunghezza. Infatti è stata posta una trave in legno trasversale all'orditura del solaio allo scopo di ridurre l'inflessione degli arcarecci e quindi diminuirne il carico gravante su di essi.

Il palazzo di via Guido Baccelli e di via Carmine dove rispettivamente al secondo piano ed al primo si trovano i monocali appartenenti XXXXXXXXXX si presentano in sufficienti condizioni di conservazione. La edificazione degli edifici risale tra la fine dell'ottocento ed i primi anni del novecento e pertanto la struttura è di tipo portante costituita da muratura in conci dello spessore di cm. 60 circa, fatta eccezione delle tramezzature interne il cui spessore è di cm. 10 circa. Il solaio di copertura è del tipo in ferro a doppio T e laterizi. Le

condizioni in cui si trovano i due monocali sono discrete, anche se risultano disabitati da diversi anni, fatta eccezione per i servizi igienico sanitari che sono in totale stato di abbandono.-

L'edificio a tre elevazioni ubicato in via Monte Caputo n° 13 si presenta in pessimo stato di manutenzione e di conservazione. E' totalmente mancante degli intonaci esterni e addirittura della malta posta a rinzaffo che serve a preparare le pareti alle opere di rifinitura. La struttura dell'edificio è costituita da travi e pilastri in cemento armato. I muri esterni di tompagno sono costruiti con conci regolari di tufo ammorsati con malta cementizia. La scala esterna è anch'essa in cemento armato in pessimo stato di conservazione. Solamente un piccolo vano bagno realizzato in tempi successivi rispetto alla struttura originaria, è costituito da una struttura portante che, non adeguatamente ammorsata, si presenta fratturata in prossimità degli spigoli di attacco delle due diverse strutture.

Il piccolo fabbricato rurale situato all'interno dell'appezzamento di terreno in contrada Renda è costituito da una struttura in muratura portante. I muri perimetrali di tompagno sono dello spessore di cm. 30 circa, mentre le tramezzature interne sono di cm. 10 circa. Il fabbricato è sopraelevato di un'alzata di cm. 20 la cui pedata è rivestita in marmo.

4.2. Finiture esterne:

I prospetti dell'intero edificio di via della Repubblica n° 19 sono in stato di conservazione di buona qualità.

La finitura esterna consiste in un rivestimento "a buccia d'arancia" di colore bianco per le pareti, mentre le orditure della struttura sono pitturate con intonaco civile color bordeaux.

L'intonaco si presenta un po' fuliginoso e con qualche lieve traccia di umidità, ma presenta qualche scrostatura in prossimità dello spigolo esterno dei balconi aggettanti. Non vi si riscontrano efflorescenze saline, e questo è indice di una buona qualità dell'intonaco utilizzato che consente una discreta traspirazione delle pareti.

I muretti in cemento delle fioriere del piano cantinato si presentano, invece, in discrete condizioni di conservazione; infatti si presentano macchiati di umidità con le classiche chiazze di dilavamento provocate dall'acqua piovana che si insinua attraverso i giunti delle scossaline, sciogliendo il materiale costruttivo e gli intonaci delle murature.

I prospetti del palazzo di Piazza Vittorio Emanuele sono in stato di conservazione di discreta qualità. La finitura esterna consiste in un intonaco di colore grigio in buone condizioni di conservazione per l'esecuzione di recenti

lavori di manutenzione. L'intonaco del tipo civile, non presenta scrostature né macchie di umidità. L'apertura del tipo a serranda avvolgibile metallica, che costituisce l'ingresso al magazzino, si presenta abbastanza funzionante.

I prospetti esterni del palazzo di Chiasso San Cristoforo sono in pessimo stato di conservazione: si presentano totalmente scrostati con rappezzi (chiusura dell'ingresso dalla salita San Cristoforo), e totalmente aggrediti dall'umidità per infiltrazione di acqua non trattenuta data l'inesistenza di intonaco. Ciò ha provocato le classiche chiazze nerastre (muffe e licheni) con le conseguenti efflorescenze saline. L'intonaco si presenta alterato anche dal punto di vista cromatico. E' caratterizzato da screpolature e da macchie di vario genere, rilevate soprattutto nella parte basamentale dello stesso dove non è stato previsto alcun tipo di rivestimento o zoccolatura di protezione.

Il portone di ingresso è costituito da un'anta in ferro ossidata e bucata per effetto della corrosione. Il resto delle aperture esterne è costituito da luci di pertinenza con grate in ferro totalmente arrugginite. Esse, prive di serramenti, prospettano su tutti i tre lati liberi dell'immobile.

Gli intonaci esterni dei fabbricati di via Guido Baccelli e di via Carmine sono in sufficienti condizioni di conservazione. Presentano solamente qualche scrostatura sugli spigoli dei balconi e qualche macchia di fuliggine in prossimità dei vani di apertura. Le ringhiere in ferro dei balconi si presentano in sufficienti condizioni di conservazione, come pure le aperture esterne i cui serramenti sono in legno con persiane. Esse sono pitturate con vernice colorata di verde all'esterno, mentre le imposte interne sono di colore bianco. Il portoncino di ingresso è, in entrambi i casi, in legno verniciato di marrone con sopra luce in ferro battuto discretamente conservato.

Gli intonaci esterni del fabbricato, sito in via Monte Caputo n° 13, sono del tutto inesistenti. L'edificio risulta incompleto sia per le rifiniture riguardanti le pareti che per i rivestimenti delle pertinenze esterne. Pertanto, la mancanza delle opportune opere di rifinitura ha provocato il progressivo degrado di tutto l'immobile, ivi comprese le rampe di scale in c.a. ed i relativi tavolieri. I conci di tufo che costituiscono il materiale esterno di tompagno della struttura in cemento armato, risultano fratturati in prossimità del vano di apertura del primo livello sottostrada. Mentre lo strato di malta posto come legante dei conci di tufo rivela tracce di funghi e la comparsa di muschi. Il pianerottolo di arrivo al primo livello, privo di pavimentazione, è totalmente cosparso di muffe e di vegetazione spontanea, così come la rampa della scala esterna. Il portoncino di ingresso è totalmente arrugginito. Le pareti del prospetto principale, in prossimità dell'ingresso al vano posto al secondo livello sottostrada, presentano un leggero strato di malta posta a rinzaffo che le ha

parzialmente preservate dall'umidità. Il vano destinato a doppio servizio come già precedentemente accennato, si presenta in condizioni statiche precarie, per il mancato ammorsamento della sua struttura a quella del fabbricato in esame. L'intonaco esterno è caratterizzato da un leggero strato di malta di calce totalmente ingrigita e alterata dall'umidità. Inoltre l'irrazionale smaltimento delle acque piovane ha generato oltre al distacco dell'intonaco esterno anche la bucatura di parte dell'orizzontamento di copertura con diffuse tracce di muffa.-

Solamente il piano terra prospiciente la via Monte Caputo risulta rifinito con intonaco civile e pertanto non presenta la gravità del degrado che invece caratterizza la restante parte dell'edificio appena descritto.

Il paramento esterno del fabbricato rurale, sito in contrada Renda, è costituito da un rivestimento di intonaco civile di colore bianco del tipo a *buccia d'arancia*. Si presenta discretamente conservato fatta eccezione della parte basamentale che risulta priva di rivestimento e non impedisce il passaggio dell'acqua meteorica generando diversi fenomeni di umidità. Le pertinenze esterne sono parzialmente coperte da una tettoia in lastre di eternit in cattivo stato di conservazione. Le pavimentazioni sono costituite da uno strato di battuto di cemento lasciato al rustico prevalentemente fessurato a causa dei movimenti del terreno sottostante e dalle sollecitazioni meccaniche effettuate dalla vegetazione arborea circostante.

Il cancello in ferro preverniciato che dà l'accesso alla proprietà dei Morello, si presenta in discrete condizioni di conservazione anche se sono presenti diffuse tracce di ruggine.

4.3. Finiture interne:

L'androne dell'immobile di via della Repubblica, è sopraelevato rispetto alla quota della strada e vi si accede attraverso una rampetta di scala costituita da nove gradini. Lo zoccolo battiscopa è della stessa essenza del marmo utilizzato per i rivestimenti delle scale.

Il portone è di alluminio anodizzato a tre ante, completato da pannelli in vetro.

Gli infissi esterni, come pure le serrande dell'appartamento in esame, sono in alluminio anodizzato. Essi sono supportati da intelaiatura cassettonata di acciaio preverniciato.

Le serrande avvolgibili sono in p.v.c. con meccanismi bloccati e inutilizzabili. La cinghia di avvolgimento della serranda del tinello risulta divelta e arrotolata alla maniglia di apertura del serramento interno.

Gli infissi prospicienti sul pozzo di luce si presentano in cattive condizioni

a sua volta realizzata con le stesse piastrelle. Il bagno attiguo al panificio è piastrellato con gli stessi materiali utilizzati per il laboratorio. All'interno, è diviso in due ambiti, uno dei quali è destinato ad antibagno, con un piccolo lavabo. Il bagno con ampio vano doccia è scarsamente illuminato da una luce di pertinenza che si affaccia su un angusto pozzo di luce. Le porte che mettono in comunicazione i due ambienti appena descritti sono in alluminio anodizzato con pannellature in plex e vetro. Mentre l'ampio portone, posto di fronte al pozzo di luce di cui sopra, è realizzato con montanti in plex e pannelli di vetro goffrato.

Per quanto attiene il magazzino di Chiasso San Cristoforo n° 8, occorre precisare che lo stesso è in profondo stato di abbandono, per cui le caratteristiche igieniche e di conservazione non possono che risentire delle mancate opere di manutenzione. L'intonaco interno risulta sgretolato ed in talune parti è rappezzato con pittura a base di calce. La muratura interna è cosparsa di ogni genere di macchie di umidità, di ruggine con le conseguenziali efflorescenze saline che hanno assunto un colore nerastro per via del prolungato deposito di polvere ed ogni genere di sporcizia. Il pavimento è inesistente. Il piano di calpestio è infatti costituito da un semplice battuto di cemento, anch'esso in pessime condizioni di conservazione.

L'appartamentino sito al primo piano di via Guido Baccelli risulta discretamente conservato. L'intonaco interno del tipo civile color bianco si presenta ingiallito per via del tempo e dell'usura. La pavimentazione è quella tipica degli anni Quaranta, costituita da mattonelle di cemento con decori a riquadri geometrici. La zoccolatura è costituita da uno strato di pittura di colore marrone tipica del periodo in cui risale il fabbricato. L'attiguo locale, destinato alla doppia funzione di cucinino e bagno, è in condizioni igieniche appena sufficienti. Anche in questo caso l'intonaco risulta ingiallito e la pavimentazione è costituita da mattonelle di cemento con scagliette di marmo di cm. 20x20. Il balconcino prospiciente la via Baccelli è rivestito con gli stessi mattoni di cemento di pezzatura di cm. 30x30 ed è perimetrato con bordura di marmo bianco di Carrara. Le ringhiere si presentano in buone condizioni, senza alcuna traccia di ruggine.

Il monolocale ubicato al secondo piano di via Carmine è in discrete condizioni di conservazione. Anche in questo caso l'intonaco di calce color bianco risulta ingrignito dal tempo. Il pavimento è costituito da mattoni di cemento con scagliette di marmo di cm. 30x30, mentre la zoccolatura consiste in uno strato di vernice di colore marrone. Il soffitto dell'unica stanza è voltato a *cuscino* in buone condizioni. L'attiguo cucinino con destinazione anche di bagno è rivestito in parte con piastrelle di cm. 20x20 color beige e anche con

piastrelle di ceramica perlata di forma rettangolare, lo stesso dicasi per il piccolo locale adiacente in cui è stata posizionata un'altrettanto piccola vasca da bagno. L'intonaco del cucinino si presenta fessurato con bolle d'aria ed efflorescenze, per via dell'umidità proveniente dal tetto. In particolare, il cattivo funzionamento dell'apertura del lucernario ha consentito il passaggio dell'acqua piovana che assorbita dalle pareti ha provocato il degrado del rivestimento.

Anche il balconcino prospiciente la via Carmine è rivestito con mattoni di cemento di pezzatura di cm. 30x30 ed è bordato con lastre di marmo bianco di Carrara. Le ringhiere si presentano in buone condizioni, senza alcuna traccia di ruggine.

Il fabbricato di via Monte Caputo, si trova in condizioni di abbandono anche perché, come precedentemente accennato, l'immobile non è stato completato e né rifinito. La pavimentazione del piano terra del magazzino è costituita da un semplice battuto di cemento in discrete condizioni. La scala che conduce ai piani sottostanti, priva di rivestimento adeguato è ormai consunta e rovinata e profondamente intaccata da muschi ed ogni genere di vegetazione spontanea. Il primo piano sottostrada, all'interno si presenta allo stato rustico tanto è vero che il giorno del secondo sopralluogo, sono stati rinvenuti accatastamenti di materiale di rivestimento. Le stanze non sono né intonacate e né pavimentate, fatta eccezione per una sola stanza il cui pavimento è costituito da mattoni di ceramica 30x30 color ruggine. L'intonaco interno è del tipo civile di color bianco ed è sgretolato in prossimità della pavimentazione. Le ringhiere dell'unico balconcino si presentano in condizioni mediocri di conservazione, come pure l'apertura in ferro preverniciato di colore beige. L'intonaco delle pareti del secondo piano sottostrada è in condizioni di conservazione pessime. Presenta diffuse scrostature soprattutto nel tetto, macchie di umidità, di muffe, efflorescenze saline ed ogni genere di degrado conseguente a mancate opere di manutenzione. La pavimentazione risulta rappezzata con diverse pezzature di risulta.

Le condizioni della stanza attigua esterna, destinata a bagno, sono pessime anche dal punto di vista igienico: si sono riscontrate muffe di varie origini, oltre alla sporcizia stratificata negli anni. Il piccolo bagno è rivestito in piastrelle quadrate di ceramica lucida di cm. 20x20 sino ad una certa quota ed è intonacato con pittura a calce. La porta in legno è in condizioni pessime. Si presenta totalmente essiccata, imbarcata. Pertanto si è staccata dal paramento murario e non è più funzionante.

Il piccolo fabbricato rurale sito in contrada Renda si presenta in pessime condizioni di conservazione stante lo stato di abbandono in cui si trova.

L'edificio presenta diffuse tracce interne ed esterne di umidità discensionale proveniente dal cattivo funzionamento della copertura, e ascensionale proveniente dalle fondazioni. L'intonaco dell'unica stanza destinata a soggiorno-pranzo si presenta ingrigito e scrostato per via delle crescenti efflorescenze saline. La pavimentazione è costituita da scagliette di marmo di pezzatura di cm. 30x30. Il bagno invece è rivestito con piastrelle rettangolari lucide di cm 10x20 di colore nero. L'intonaco interno si presenta totalmente ossidato dall'umidità e dall'efflorescenze saline che hanno contribuito allo sgretolamento e alla polverizzazione dello stesso. Le imposte sono in legno verniciato di grigio e sono sufficientemente funzionanti.

4.4. Impianti :

L'appartamento di via della Repubblica n° 19 è dotato di impianto elettrico realizzato sottotraccia.-

L'approvvigionamento idrico dei servizi, avviene utilizzando l'impianto di autoclave centralizzato, da cui si dipartono le diramazioni per ogni singola unità abitativa.- Anche l'impianto idrico è realizzato sottotraccia.-

L'impianto citofonico e telefonico sono realizzati sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con elementi radianti in acciaio pitturati di bianco.-

Gli scarichi delle acque bianche e quelle reflue confluiscono nella pubblica rete fognante.-

Inoltre all'interno di ciascun appartamento è stato installato il pulsante di apertura del portone di ingresso al palazzo.-

Gli impianti elettrici del magazzino di Piazza Vittorio Emanuele non sono funzionanti (fatta eccezione per la prima sala prospiciente la piazza suddetta) ed in ogni caso non rispondono più alle direttive della L. 46/90.

L'impianto elettrico del magazzino in Chiasso San Cristoforo non è più attivo. Non si sono riscontrati né impianti idrici né sanitari.

Gli impianti elettrici in vista degli appartamenti siti in via Guido Baccelli ed in via Carmine sono ancora attivi. Gli impianti idrici, anch'essi parzialmente sottotraccia, sono fatiscenti e le rubinetterie dei bagni non sono ben funzionanti. Le condizioni igieniche degli stessi sono mediocri tenuto conto del fatto che tali immobili risultano disabitati da diverso tempo.

L'impianto elettrico del fabbricato sito in via Monte Caputo n° 13 risulta fatiscente al piano terra mentre al secondo livello sottostrada risulta addirittura divelto. Mentre nei locali ancora incompleti del primo piano sottostrada, non risulta ancora installato, ad eccezione dell'unico vano con rifiniture. Lo stesso dicasi per gli impianti idrici. Mentre l'impianto igienico

sanitario del secondo livello sottostrada versa in condizioni improponibili.

Gli impianti elettrici del piccolo fabbricato rurale di contrada Renda sono funzionanti. L'impianto elettrico è a vista mentre quello idrico è sottotraccia.

Il piccolo bagno è in pessime condizioni di conservazione.

4.5. Apprezamenti generali :

Lo stato di conservazione, di manutenzione generale della costruzione e le finiture interne dell'appartamento sito al piano cantinato di via della Repubblica n° 19 sono sufficienti. Anche se l'unità immobiliare ha una collocazione planimetrica, rispetto alle parti condominiali, molto svantaggiata perché sia il soleggiamento che la ventilazione dei singoli ambienti risultano molto sacrificati. L'igiene interna e la qualità dell'aria risultano sufficienti.

Per quanto riguarda il magazzino sito in Piazza della Repubblica si può rilevare che le condizioni di conservazione sono più che sufficienti stante il fatto che esso sia stato abbandonato da diversi anni e quindi presenta quelle caratteristiche di leggero degrado tipiche delle mancate opere di manutenzione necessarie.

Invece il magazzino di Chiasso San Cristoforo è in condizioni pessime di conservazione non solo per il fatto di non essere più stato utilizzato e mantenuto, ma presenta diffusi fenomeni di degrado anche per la fatiscenza delle murature perimetrali che sono intrise di umidità di risalita proveniente dalle fondamenta e dall'infiltrazione d'acqua piovana attraverso le crepe presenti sui muri. Anche gli orizzontamenti in legno si presentano logorati dagli anni e dal carico permanente. Tutto il fabbricato necessiterebbe di operazioni di consolidamento e di restauro urgenti.

Le condizioni di conservazione degli appartamenti siti in via Guido Baccelli ed in via Carmine sono discrete. Tuttavia entrambi necessiterebbero di piccoli interventi di manutenzione circoscritti agli impianti sanitari, alla separazione del locale bagno dalla cucina ed al ripristino degli intonaci interni.

Le cattive condizioni di conservazione del fabbricato a tre elevazioni di via Monte Caputo n° 13 necessiterebbero di urgenti opere di manutenzione e di completamento, perché il progressivo deteriorarsi dell'edificio è la logica conseguenza delle mancate opere di rifinitura utili per il preservamento dello stesso.

In ultimo le caratteristiche conservative del piccolo fabbricato rurale sito in contrada Renda sono mediocri. Si presenta in stato d'abbandono con diffuse chiazze di umidità proveniente dalle coperture e dal piano di fondazione. Necessiterebbe pertanto di opportune opere di manutenzione così come le pertinenze esterne.

Nel lotto di terreno circostante il fabbricato, sono stati rinvenuti alcuni alberi da frutta come fichi d'India, tre alberi di fico, ciliegi, meli, un nespolo, un lotto oltre ad alberi ornamentali come i pioppi.

L'appezzamento di terreno di are 22.74 sito in contrada Caputo si presenta il totale stato di abbandono. Non risulta né coltivato e né piantumato. Lo stesso vale anche per lo spezzone di are 10,24 sito in contrada Tre Pizzi dove sono stati individuate circa venticinque piante di ulivo.

Il valore aggiunto di tali terreni comunque consiste nella loro possibilità di trasformazione economica dato che, secondo il Piano Regolatore vigente, essi possono essere utilizzabili per fini edificatori per la realizzazione di tipologie per villeggiatura oltre che a strutture di tipo turistico alberghiero, attraverso l'adozione di piani particolareggiati ed all'approvazione di piani di lottizzazione.

5. Divisibilità

Come si rileva dalla allegata planimetria, la consistenza dell'appartamento al piano cantinato di via della Repubblica n° 19 da valutare e la sua particolare posizione rispetto alle parti condominiali, in relazione alla possibilità di accesso, al numero dei vani, dei servizi e della loro distribuzione, non consentono una divisione dell'appartamento in due unità.-

Ciò vale anche per il magazzino di piazza Vittorio Emanuele il cui singolo accesso non consente alcun tipo di divisione in più unità distinte.

Il magazzino di Chiasso San Cristoforo può essere invece diviso in due piccole unità ripristinando l'apertura sulla Salita San Cristoforo al n° 18.

I monocali di via Guido Baccelli e di via Carmine non sono in alcun modo divisibili perché di ridottissime dimensioni.

Il fabbricato di via Monte Caputo n° 13 potrebbe essere suddiviso in due unità distinte operando una separazione di ingressi prospicienti la via suddetta. Il piano terra, infatti, destinato a magazzino, può essere utilizzato indipendentemente dal resto del fabbricato che si sviluppa su due livelli sottotrada.

Lo spezzone di terreno sito in contrada Caputo di are 22,74 può essere diviso in due spezzoni, mentre tale operazione è assolutamente sconsigliabile per il cespite di contrada Tre Pizzi sul Monte Caputo, date le ridotte dimensioni (are 10.24) che superano di poco il minimo consentito per l'edificazione di strutture abitative per villeggiatura .

Il lotto sito in contrada Renda con il fabbricato rurale non è in alcun modo

divisibile.

6. Consistenza

L'appartamento di via della Repubblica n° 19 ha una superficie pari a mq. 158.01. La terrazza posta a margine di uno dei lati dell'appartamento ha una superficie di mq. 33.72, mentre il balconcino chiuso con vetrata, destinato a locale lavanderia, ha una superficie di mq. 3.40.

L'interpiano è di circa m. 3,00.

L'unità è così composta:

- ingresso;
- soggiorno con finestra;
- bagno con finestra;
- cucina abitabile con porta/finestra;
- vano tecnico destinato a lavanderia;
- tinello con finestra;
- ripostiglio;
- camera con porta/finestra;
- studio con porta/finestra;
- camera matrimoniale con porta/finestra;

Il magazzino in Piazza Vittorio Emanuele n° 38 ha una superficie coperta di mq. 80.05 ed un'altezza media di m. 3.60.

Esso è costituito da:

- un ampio vano con portone;
- laboratorio del pane;
- locale wc con antibagno.

Il magazzino di Chiasso San Cristoforo n° 5 ha una superficie di mq. 56.81. L'interpiano è di m. 2.30.

L'unità è così composta:

- ingresso con portoncino in ferro e piccola luce;
- piccola stanza attigua con luce e con porta murata;
- piccola stanza attigua con luce.

Il monolocale sito in via Guido Baccelli n° 21 è esteso complessivamente mq. 23.00. L'unità è costituita da:

- stanza con balcone;
- piccola cucina con wc, con finestra.

Il monolocale sito in via Carmine n°5 ha una superficie complessiva di mq. 38.00. L'unità è costituita da:

- stanza con balcone;
- piccola cucina con wc, con lucernario.

Il fabbricato sito in via Monte Caputo n° 13 ha una superficie complessiva di mq. 106.65.

Il piano terra con un interpiano di m. 2,60 è composto da:

- magazzino mq. 25, 12;
- terrazza di mq. 15,64.

Il primo livello sottostrada è di mq. 46,22 con un interpiano di m. 2,80 ed è così suddiviso:

- piccolo ingresso;
- piccola stanza con luce;
- piccola stanza destinata a bagno;
- stanza saloncino/ingresso
- soggiorno con balcone.

Infine, il secondo livello sottostrada di mq. 49,84 è costituito da:

- piccolo bagno;
- stanza con luce;
- cisterna di mq. 14,53.

Attorno al fabbricato si trova uno spezzone di terreno esteso circa 140 metri quadrati.

Il fabbricato rurale sito in contrada Renda, nei pressi del villaggio Sant'Anna è esteso complessivamente mq. 30,13. Il terreno in cui insiste il fabbricato ha una superficie complessiva di mq. 973 ed è piantumato con diversi tipi di alberi da frutta.

Il fabbricato è composto da:

- vano destinato a soggiorno/pranzo;
- piccolo bagno.

Lo spezzone di terreno sito in contrada Caputo esteso are 22,74 non

presenta alcun tipo di coltivazione o piantumazione.

Lo spezzone di terreno sito in contrada Tre Pizzi sul Monte Caputo esteso are 10,24 è piantumato con alberi di ulivo.

7. Scelta del criterio di stima e valutazioni

Esaminati gli atti e gli allegati e avendo identificato i beni all'attivo del fallimento in epigrafe, tenendo conto della consistenza dei beni, dell'anno di costruzione degli stessi, del loro stato di manutenzione, della loro ubicazione all'interno del contesto urbano, nonché di tutti gli altri fattori positivi e negativi che possono avere influenza per la valutazione degli immobili, e soprattutto, tenendo in considerazione l'andamento del mercato immobiliare per unità simili nelle immediate adiacenze di quelli in esame, la sottoscritta si è avvalsa del metodo sintetico o del paragone diretto, che consiste nel mettere in comparazione il bene di valore ignoto con altri beni equivalenti appartenenti alla medesima zona il cui valore è invece conosciuto.

Il prezzo attualmente corrente in zona per immobili aventi caratteristiche analoghe all'appartamento sito al piano cantinato di via della Repubblica n° 19 è di lire 1.000.000 x metro quadrato di superficie coperta. Tale prezzo viene esteso anche alla pertinenze scoperte (terrazze e balconi) tenendo conto di una superficie ridotta al 30% di quella reale.- Pertanto la superficie complessiva a cui rapportare il prezzo sopra indicato risulta pari a $\text{mq. } 158,01 + 30\% \times (35,72 + 3,40) = \text{mq. } 169,74.-$

Il prezzo base di £. 1.000.000 per mq. tiene conto dell'attuale andamento del mercato che a Monreale, ed in genere nel circondario di Palermo, in questi ultimi anni, ha subito una riduzione variabile da un minimo del 15 ad un massimo 25% sul valore degli immobili ricorrente nei primi anni del 1990 sino al 1999. Pertanto quello attualmente fissato rappresenta il risultato finale di una accurata indagine di mercato estesa anche ad accertamenti comparativi eseguite fra diverse agenzie immobiliari.-

In base a tale criterio si ottiene:

$$\text{£. } 1.000.000 \times \text{mq. } 169,74 = \text{£. } 169.740.000$$

che si arrotonda prudenzialmente a £. 169.000.000 (diconsi centosessantanovemilioni).-

Le oggettive difficoltà di alienazione che si riscontrano nel mercato per

unità immobiliari appartenenti, a vario titolo e consistenza, a diversi soggetti, impone la necessità di ridurre il valore dell'immobile da stimare di un'aliquota che normalmente viene fissata da un minimo del 5% ad un massimo del 10%, tenendo conto, nella scelta finale, del numero dei proprietari intestatari del bene.

Pertanto operando una detrazione del 6% sul valore precedentemente ottenuto, il prezzo di vendita dell'appartamento al piano cantinato di via della Repubblica diventa :

$$\pounds. 169.000.000 - \pounds .10.140.000= \pounds. 158.860.000$$

che si arrotonda ulteriormente a **£.158.000.000** (diconsi centocinquantotomilioni).-

Per quanto riguarda il magazzino di piazza Vittorio Emanuele n° 38 il prezzo da attribuire per metro quadrato di superficie coperta, considerato lo stato di abbandono, ma tenendo conto della facilità di accesso e della sua potenziale utilizzazione nel cuore del Centro Storico della cittadina di Monreale, si può stabilire un prezzo pari a $\pounds. 2.200.000$ per metro quadrato e quindi un valore pari a:

$$\pounds.2.200.000 \times 80,05 = \pounds. 176.110.000$$

che si arrotonda per difetto a lire **175.000.000** (diconsi centosettantacinquemilioni).-

Operando una detrazione del 10% sul valore appena ottenuto per l'esistenza di più intestatari, il prezzo di vendita del bene diventa:

$$\pounds. 175.000.000 - \pounds .17.500.000= \pounds. 157.500.000$$

che si arrotonda ulteriormente a **£.157.000.000** (diconsi centocinquantasettemilioni).-

Per quanto riguarda il magazzino di Chiasso San Cristoforo n° 5 il prezzo da attribuire per metro quadrato di superficie coperta, sebbene tenga conto della facilità di accesso e della sua potenziale utilizzazione dato che anche quest'ultimo si trova nelle immediate adiacenze alla piazza principale di Monreale e quindi Centro di Città, risulta abbastanza contenuto a causa dello stato di abbandono e di profondo degrado che lo caratterizza e considera altresì tutte quelle spese che un futuro acquirente dovrebbe sostenere per renderlo

almeno agibile. Pertanto, si può stabilire un prezzo pari a £. 800.000 per metro quadrato e quindi un valore pari a:

$$\text{£.800.000} \times 56,81 = \text{£. 45.448.000}$$

che si arrotonda per difetto a lire 45.000.000 (diconsi quarantacinquemilioni).

Operando la detrazione del 6% il prezzo di mercato del magazzino diventa: $\text{£. 45.000.000} - \text{£ .2.700.000} = \text{£. 42.300.000}$

che si arrotonda ulteriormente a £.42.000.000 (diconsi quarantaduemilioni).-

Per quanto riguarda il monolocale sito in via Guido Baccelli n° 21 il prezzo da attribuire per metro quadrato di superficie coperta, tiene conto sia del fatto che esso ricade nel Centro di Monreale, ma anche delle opere di manutenzione straordinaria relative alla separazione dell'ambiente cucina dal locale bagno. Pertanto, si può stabilire un prezzo pari a £. 1.400.000 per metro quadrato e quindi un valore pari a:

$$\text{£.1.400.000} \times 23,00 = \text{£. 32.200.000}$$

che si arrotonda per difetto a lire 30.000.000 (diconsi trentamilioni).

Operando la detrazione del 10% il prezzo di vendita dell'immobile diventa:

$$\text{£. 30.000.000} - \text{£ .3.000.000} = \text{£. 27.000.000}$$

(diconsi ventisettemilioni).-

Il valore da attribuire al monolocale sito in via Carmine n° 5 per metro quadrato di superficie coperta, tiene conto della zona che nel caso specifico è il Centro di Monreale, ma anche delle opere di manutenzione straordinaria relative alla separazione dell'ambiente cucina dal locale bagno. Pertanto, si può stabilire un prezzo pari a £. 1.400.000 per metro quadrato e quindi un valore pari a:

$$\text{£.1.400.000} \times 38,00 = \text{£. 53.200.000}$$

che si arrotonda prudenzialmente a lire 50.000.000 (diconsi cinquantamilioni).

Operando la detrazione del 10% il prezzo di vendita dell'immobile su indicato diventa:

$$\text{£. 50.000.000} - \text{£ .5.000.000} = \text{£. 45.000.000}$$
 diconsi quarantacinquemilioni.

lioni).-

Per quanto riguarda il fabbricato sito in via Monte Caputo n° 13 il prezzo di mercato di unità mobiliari simili a quello in esame ascende a £. 900.000 per metro quadrato. Tale valore tiene conto del pessimo stato di conservazione del fabbricato ma altresì considera la panoramicità del luogo dal quale si domina tutta la valle di Monreale.

Tale prezzo viene esteso anche alla pertinenze scoperte (terrazze e balconi) tenendo conto di una superficie ridotta al 30% di quella reale mentre per ciò che attiene il terreno circostante, di circa 140 metri quadrati e la cisterna, si opera una riduzione pari al 15% della superficie reale. Pertanto la superficie complessiva a cui rapportare il prezzo sopra indicato risulta pari a mq. $106,65 + 30\% \times (15,64 + 2,75) + 15\% \times (14,53+140) = \text{mq. } 135,35$.-

$\text{£.}900.000 \times 135,35 = \text{£. } 121.820.800$

che si arrotonda prudenzialmente a lire **120.000.000** (diconsi centoventimilioni).

In questo caso specifico non verrà operata nessuna ulteriore detrazione poiché l'unico proprietario di quest'ultimo bene è il Sig. Luigi Morello.

Il valore per metro quadrato da attribuire al cespite sito in contrada Caputo di are 22,74, in catasto al F.M. 20, part. 76 è di £. 75.000. Tale prezzo tiene in considerazione la presenza di opere di urbanizzazione primaria nonché la possibilità di utilizzazione del lotto per fini edificatori così come previsto dallo strumento urbanistico vigente. Pertanto il prezzo di mercato del lotto in esame ascende a:

$\text{£. } 75.000 \times \text{mq.}2.274 = \text{£. } 170.550.000$

Operando la detrazione del 6% il prezzo di vendita dell'immobile su indicato diventa:

$$\text{£. } 175.550.000 - \text{£. } 10.533.000 = \text{£. } 165.017.000$$

che si arrotonda ulteriormente a **£.165.000.000** (diconsi centosessantacinquemilioni).-

Il valore per metro quadrato da attribuire allo spezzone sito in contrada Tre Pizzi sul Monte Caputo di are 10,24, in catasto al F.M. 15, part. 589 è di £.60.000. Tale prezzo tiene conto della difficoltà di accesso al lotto in esame

che, nel caso specifico, è raggiungibile solamente a piedi attraverso una trazzera.

Lo spezzone risulta molto panoramico ed è suscettibile di trasformazione attraverso la realizzazione di strutture alberghiere o di villeggiatura. Pertanto il prezzo di mercato del lotto in esame ascende a:

$$\text{£. } 60.000 \times \text{mq. } 1.024 = \text{£. } 61.440.000$$

cifra che si arrotonda a **£. 61.000.000** (diconsi sessantunmilioni).

In questo caso specifico non verrà operata nessuna ulteriore detrazione poiché il Sig. Luigi Morello è l'unico proprietario di quest'ultimo bene .

Il valore per metro quadrato da attribuire allo spezzone sito in contrada Renda nei pressi di Villaggio Sant'Anna di mq. 973, in catasto al F.M. 57, part. 86 e 87 è di **£. 30.000**, mentre per il fabbricato rurale di mq. 30,13 si può valutare a **£. 300.000** a metro quadro. Lo spezzone risulta sottodimensionato rispetto ai minimi consentiti dal P.R.G. per la realizzazione di unità abitative per villeggiatura. Pertanto il prezzo di mercato del lotto in esame ascende a:

$$\text{£. } 30.000 \times \text{mq. } 973 + \text{£. } 300.000 \times \text{mq. } 30,13 = \text{£. } 38.221.000$$

Operando la detrazione del 10% il prezzo di vendita dell'immobile su indicato il suo valore diventa:

$$\text{£. } 38.000.000 - \text{£. } 3.800.000 = \text{£. } 34.200.000$$

cifra che si arrotonda a **£. 34.000.000** (diconsi trentaquattromilioni).-

8. Determinazione delle singole quote

a) Beni di proprietà rispettivamente di [REDACTED]

1. Quota pari al 50% ammontante a **£. 21.000.000** (1/2 di **£. 42.000.000**) della proprietà indivisa di un monolocale sito al piano terra nel Comune di Monreale nella Salita San Cristoforo al civico 18 ;

2. Quota pari al 50% ammontante a **£. 21.000.000** (1/2 di **£. 42.000.000**) della proprietà indivisa di un magazzino composto da due vani e accessori, ubicato in Chiasso San Cristoforo n° 5, Monreale;

b) Beni di proprietà di [REDACTED]

1. Quota pari al 100% ammontante a **£. 120.000.000** di un fabbricato

sito in contrada Caputo, nel territorio di Monreale composto da tre elevazioni fuori terra (piano terra e terrazzo, 1° e 2° piano sotto il livello stradale) con annesso terreno circostante;

2. Quota pari al 100% ammontante a **£. 61.000.000** di uno spezzone di terreno esteso are 10,24 sito in contrada Tre Pizzi sul Monte Caputo, Monreale;

3. Quota pari a 3/6 ammontante a **£. 82.500.000** (3/6 di £. 165.000.000) di un lotto di terreno esteso are 22,74, sito in contrada Caputo, Monreale;

c) Beni di proprietà rispettivamente [REDACTED]

1. Quota indivisa pari a 2/21 ammontante a **£. 14.952.380** (2/21 di £. 157.000.000) di un magazzino sito al piano terra in piazza Vittorio Emanuele n° 38, Monreale;

2. Quota indivisa pari a 2/21 ammontante a **£. 2.571.428** (2/21 di £.27.000.000) di un monolocale ed accessori, ubicato al primo piano della via Baccelli al civico n° 21 di Monreale;

3. Quota indivisa pari a 2/21 ammontante a **£. 4.285.714** (2/21 di £. 45.000.000) di un monolocale ed accessori sito al secondo piano di via Carmine al civico n° 9 di Monreale;

4. Quota pari a 2/21 di uno spezzone di terreno sito in contrada Renda, ammontante a **£. 3.238.095** (2/21 di £. 34.000.000) presso Giacalone ed esattamente nel villaggio Sant'Anna, nel territorio di Monreale, sul quale è stato rinvenuto un piccolo fabbricato rurale composto da un vano più accessori.

d) Beni di proprietà di [REDACTED]

1. Quota pari al 50% ammontante a **£. 79.000.000** (1/2 di £. 158.000.000) della proprietà indivisa di un appartamento utilizzato per civile abitazione sito al piano seminterrato della via della Repubblica n° 19, scala B, composto da cinque vani ed accessori, ubicato nel centro di Monreale.

9. Conclusioni

Per tutto quanto sopra esposto, il prezzo di vendita delle unità immobiliari oggetto della presente stima, sono così suddivise:

1) Valore dell'appartamento sito al piano cantinato, scala b di via della

Repubblica n° 19:	£. 158.000.000
2) Valore del magazzino in piazza Vittorio Emanuele n° 38 :	£. 157.000.000
3) Valore del magazzino in Chiasso San Cristoforo n° 5 :	£. 42.000.000
4) Valore del monolocale in via G. Baccelli n° 21 :	£. 27.000.000
5) Valore del monolocale in via Carmine n° 9 :	£. 45.000.000
6) Valore del fabbricato in via Monte Caputo n° 13 :	£. 120.000.000
7) Valore del terreno esteso are 10,24 F.M.15, p.lla 589 in c.da Tre Pizzi sul monte Caputo :	£. 61.000.000
8) Valore del terreno esteso are 22,74 F.M.20, p.lla 76 in c.da Caputo :	£. 165.000.000
9) Valore del terreno esteso are 9,73 F.M.57, p.lle 86 e 87 con fabbricato rurale :	£. 34.000.000
<i>Totale</i>	<u>£. 809.000.000</u>

(diconsi lire ottocentonovemilioni).

Ad esaurimento del suo mandato, la sottoscritta ritiene di avere al meglio ottemperato all'espletamento delle operazioni affidatele per le quali tanta fiducia le è stata accordata.

Si resta a disposizione per ogni e qualsiasi chiarimento dovesse necessitare in ordine alla presente perizia.-

Si alligano:

- Relazione tecnica di stima.
- N. 7 rilievi architettonici - scala 1:100.-
- N. 61 rilievi fotografici.
- N. 4 planimetrie catastali -scala 1:100 e 1:200.-
- N. 8 visure catastali dell'UTE di Palermo.
- N. 3 estratti di mappa -scala 1:2000 e 1:4000.-
- N. 2 verbali di sopralluogo.
- N. 1 certificato di destinazione urbanistica.

Palermoli.....-

Il Consulente Tecnico d' Ufficio

(Arch. Maria Elena Fauci)


