

**TRIBUNALE DI PALERMO  
SEZIONE FALLIMENTARE**

**CONCORDATO PREVENTIVO N. 1/2021**

**GIUDICE: DR.SSA GABRIELLA GIAMMONA**

**COMMISSARIO GIUDIZIALE: AVV. PAOLO SBACCHI**

**RELAZIONE DI STIMA LOTTI A.4  
Terreni siti in Palermo distinti al C.T. al foglio 47, p.lle  
2731, 3437, 3438, 3441, 3442, 4461 e 4463**

Il Consulente Stimatore

*Ing. Maurizio Sulli*



**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 1/2021**

**GIUDICE: DR.SSA GABRIELLA GIAMMONA**

\* \* \*

**RELAZIONE DI STIMA – IMMOBILE A.4**

1. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI TERRENI .....	2
2. SITUAZIONE URBANISTICA.....	5
3. PROVENIENZA DEI TERRENI.....	7
4. STIMA DEI TERRENI .....	7
5. CONCLUSIONI.....	9
ELENCO ALLEGATI.....	10

\* \* \*

**1. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI TERRENI**

I terreni oggetto della presente relazione di stima sono distinti al C.T. del Comune di Palermo (v. Allegato 2.1, Stralcio foglio di mappa ed Allegato 2.2 – Visura per soggetto al catasto terreni, immobili 1, 2, 3, 4, 5, 8 e 9):

- al foglio 47 particella 2731, qualità pascolo, classe 4<sup>a</sup>, superficie catastale pari a 1.675 mq;
- al foglio 47 particella 3437, qualità pascolo, classe 4<sup>a</sup>, superficie catastale pari a 1.500 mq;
- al foglio 47 particella 3438, qualità pascolo, classe 4<sup>a</sup>, superficie catastale pari a 1.500 mq;
- al foglio 47 particella 3441, qualità pascolo, classe 4<sup>a</sup>, superficie catastale pari a 900 mq;
- al foglio 47 particella 3442, qualità pascolo, classe 4<sup>a</sup>, superficie catastale pari a 600 mq; al foglio 47 particella 4461, qualità pascolo, classe 4<sup>a</sup>, superficie catastale pari a 45.557 mq;
- al foglio 47 particella 4463, qualità pascolo, classe 2<sup>a</sup>, superficie catastale pari



a 20.943 mq.

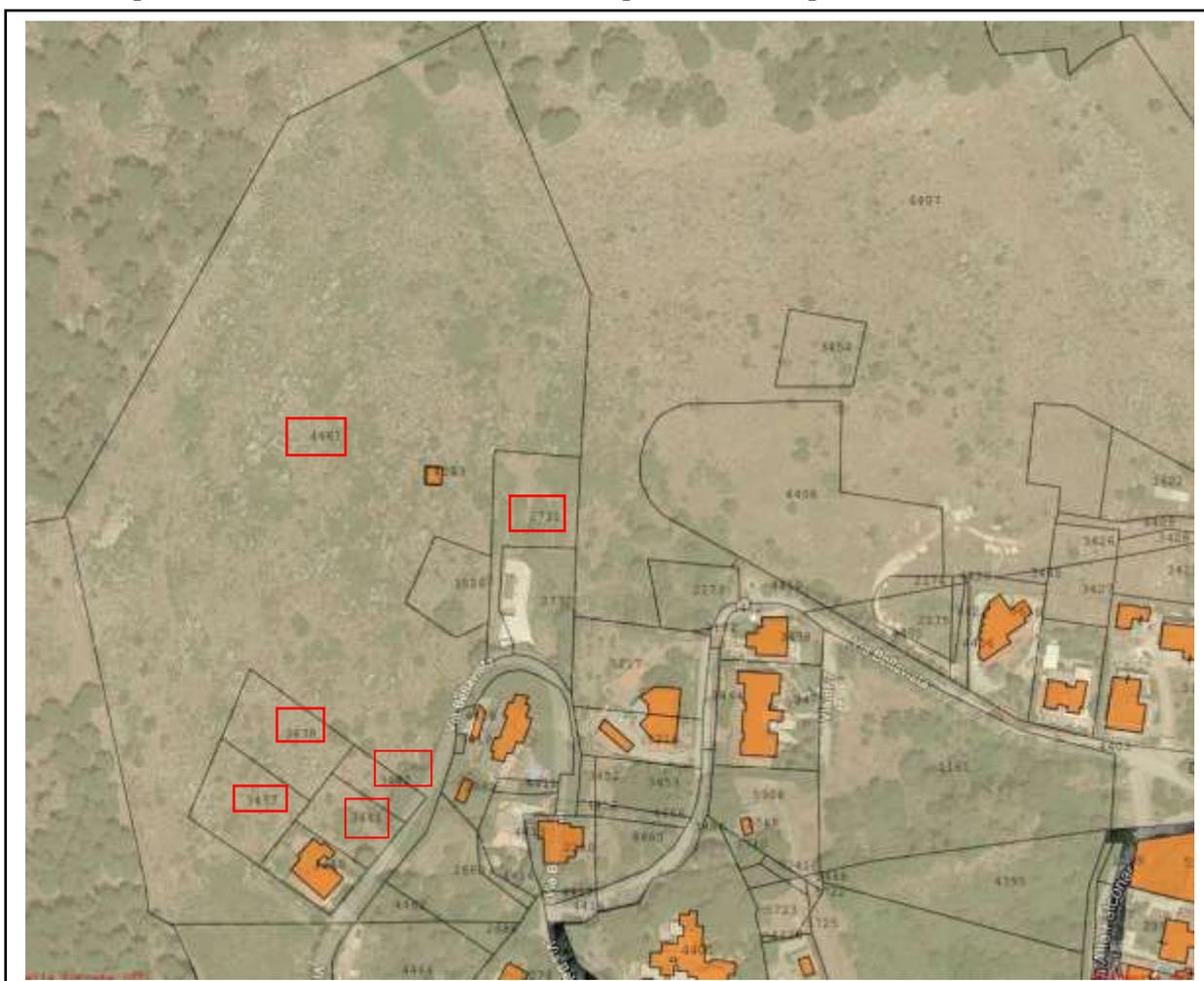
hanno una superficie catastale totale pari a **mq 72.675** e sono ubicati nella località collinare di Baida (Pa) cui è possibile giungere provenendo da Viale Regione Siciliana percorrendo nell'ordine la Via Leonardo da Vinci in direzione di Via Castellana fino alla rotatoria che immette alla Via U.R. 3 e, quindi, nell'ordine la Via Tucci e la Via Alla Falconara fino al civico n. 58 che individua l'ingresso del complesso immobiliare denominato "Falconarossa" (v. Fig. 1, Immagine satellitare estratta di Google Earth, Allegato 1, Foto nn. 1-5 e Fig. 2 e 3, Sovrapposizione catastale /immagine satellitare).



**Fig. 1:** Immagine satellitare estratta da *Google Earth*

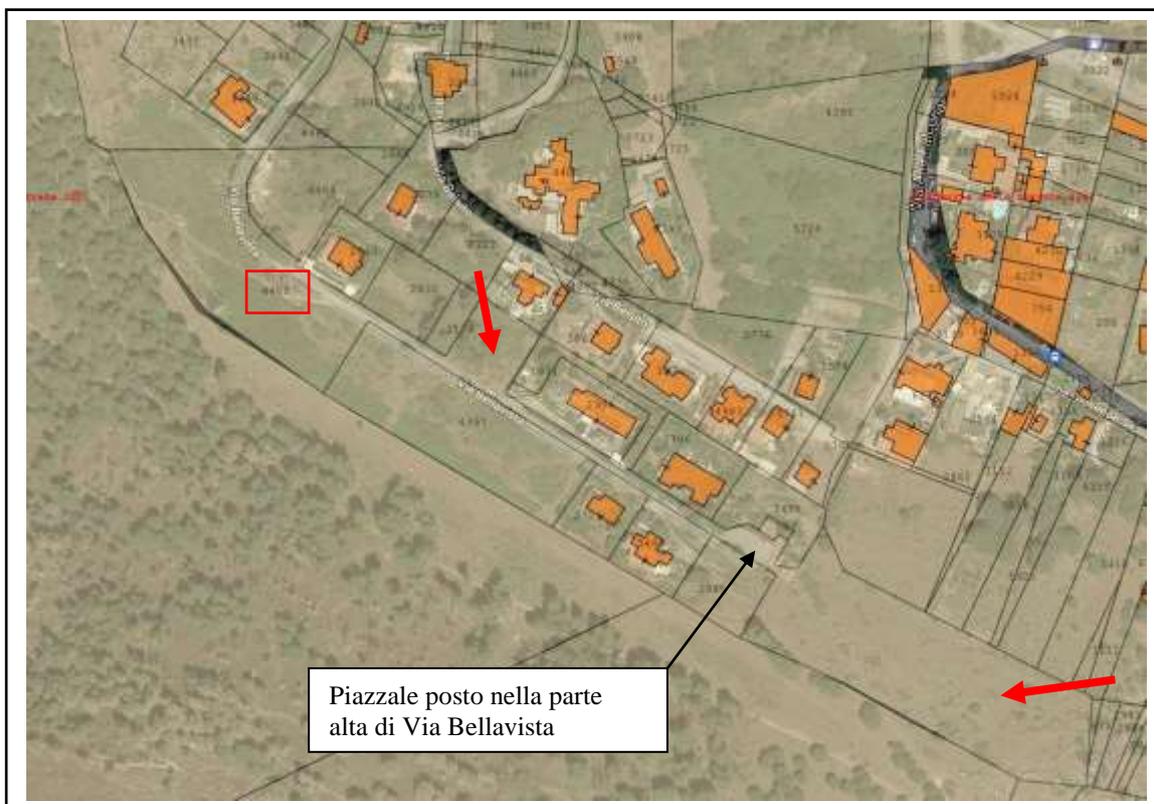


Percorrendo la Via Bellavista, viabilità interna al complesso immobiliare è, quindi, possibile giungere in corrispondenza della zona di accesso ai terreni immediatamente prospicienti alla predetta via (p.lle 4461, 3441, 3442 e 4463) ed entrando nella particella 4461 giungere in corrispondenza delle particelle 2731, 3437 e 3438. Detti terreni, non coltivati ed interessati dalla presenza di vegetazione spontanea ed in parte da alberi e/o arbusti, risultano accessibili con autovetture per la sola parte immediatamente prospiciente a Via Bellavista (strada interna al complesso *Falconarossa di Baida*), mentre le restanti parti dei terreni, prevalenti acclivi e/o rocciosi, sono raggiungibili solamente a piedi percorrendo viottoli di campagna. Si precisa che parte dei terreni in esame confinano oltre che con le particelle riportate nell'allegato stralcio di foglio di mappa con proprietà della Regione Siciliana, con proprietà aventi causa Calefati e con la Via Bellavista che, si precisa, nel suo ultimo tratto insiste su porzione delle p.lle 4461 e 4463.



**Fig. 2:** Sovrapposizione catastale / immagine satellitare (Fonte: [www.formaps.it](http://www.formaps.it))





**Fig. 3:** Sovrapposizione catastale / immagine satellitare (Fonte: [www.formaps.it](http://www.formaps.it))

## **2. SITUAZIONE URBANISTICA**

Dall'esame della Perizia Giurata del 23/07/2021, cron. n. 9497/2021 – Ufficio del Giudice di Pace di Palermo risulta che le particelle 2731, 3437, 3438, 3441, 3442, 4461 e 4463 ricadono nella Zona Territoriale Omogenea "E2" di cui alla Variante Generale al P.R.G. del Comune di Palermo (Approvata con D. Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana e Delibera di presa d'atto n. 7/2004). Detta Z.T.O. comprende le *"Parti di territorio prevalentemente collinari caratterizzati da vegetazione di tipo spontaneo"* nella quale *"non sono ammesse costruzioni di alcun tipo se non finalizzate alla gestione e manutenzione dell'ambiente naturale e alla sua fruizione sociale e comunque con una densità fondiaria non superiore a 0,01 mc/mq. I progetti devono curare il rispetto della morfologia dell'ambiente e la rinaturalizzazione delle parti degradate ..."* (rif. Art.



18 della Norme tecniche di Attuazione).

Nel rinviare per quanto non espressamente richiamato alla prima citata Perizia Giurata nonché al certificato di destinazione urbanistica dell'8/6/2018, prot. n. 886223 consegnato si fa, nel contempo, presente in ordine al regime vincolistico e limitatamente ai terreni riportati in dette certificazioni che:

- le particelle 2731, 3438, 3441, 3442 e 4463 ricadono all'interno del “*Vincolo Idrogeologico*” di cui al R.D.L. n. 3267 del 30/12/23 Tit. 1°, Cap. 1°, art. 1.
- le particelle 2731, 3438, 3441, 3442 e la maggior parte della p.lla 4463 rientrano all'interno del “*Vincolo Paesaggistico*” di cui al D.L. 42/04, art. 136, ex L. 1497/1939 e ricadono all'interno della “*Fascia di rispetto delle aree boscate artificiali*”, secondo lo studio agricolo forestale adeguato alle LL.RR. 16/96; 13/99, 06/01 e D.P. 28/06/2000;
- la particella 4463 rientra in minima parte all'interno del “*vincolo paesaggistico*” di cui al D.L. 42/04, art. 142;
- la particella 4463 ricade in minima parte all'interno delle “*Aree boscate artificiali*” secondo lo studio agricolo forestale adeguato alle LL.RR. 16/96; 13/99, 06/01 e D.P. 28/06/2000.
- la particella 4463 rientra in parte in “*Area con livello di pericolosità elevata – P3*” secondo il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Oreto e dell'area compresa tra il fiume Oreto e Punta Raisi (D.P.R.S. n. 91/2007);
- la particella 4463 rientra in parte all'interno della perimetrazione relativa al “*Catasto dei soprassuoli percorsi dal Fuoco*” approvata con D.C.C. n. 5/2013 con le prescrizioni e limitazioni di cui all'art. 10, comma 1 della L. 353/2000;
- le particelle 3441, 3442 e la maggior parte della 3438 rientrano all'interno della “*Fascia di rispetto delle Faglie e sovrascorrimenti*”, secondo il parere dell'Ufficio del Genio Civile del 22/09/2000;
- le particelle 3441, la maggior parte della particella 3442 e parte delle particelle



3438, 4463 e 2731 sono interessate dalla “*Fascia di rispetto di 50 metri dall'alveo dei corsi d'acqua interrati*” e, vista la nota n. 207588 del 7/11/2016 dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo, sussiste per esse vincolo di inedificabilità assoluto, così come per “*tutti i canali di intercettazione delle acque meteoriche*”.

\* \* \*

### **3. PROVENIENZA DEI TERRENI**

I terreni oggetto della presente relazione di stima sono pervenuti

rogito in Palermo dal

Notaio Mario \_\_\_\_\_ i (registrato a Palermo il 7/11/2018 al n. 13138 Serie 1T ed ivi trascritto ai nn. 42948/32504 in data 08/11/2018) (v. Allegato 4, Titolo di proprietà).

Alla \_\_\_\_\_ detti terreni erano pervenuti a seguito di atto di compravendita del 30/12/2003 (Rep. n. 38977) rogito in Palermo dal Notaio

(trascritto a Palermo ai nn. 905/734 in data 09/01/2004) da potere della \_\_\_\_\_ per la quota pari a 12/18 e dai

per la quota pari a 2/18 ciascuno.

Per ulteriori approfondimenti sulla storia del dominio o per quanto non espressamente richiamato si rinvia alla Relazione Notarile del 25/11/2021, redatta dal Notaio

\* \* \*

### **2. STIMA DEI TERRENI**

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato ( $V_m$ ) dei terreni costituenti il Lotto A.4 si procederà alla relativa valutazione applicando esclusivamente il criterio di stima sintetico comparativo, ciò in considerazione del fatto che l'utilizzo di altri criteri estimativi quali, ad esempio, quello basato sui



c.d. Valori Agricoli Medi (V.A.M.)<sup>1</sup> darebbe luogo a valutazioni non aderenti con l'andamento del segmento di mercato immobiliare in esame, specialmente per i terreni di qualità catastale "pascolo", perché gli ultimi Valori Agricoli Medi pubblicati ed afferenti alla provincia di Palermo sono riferiti all'anno 2012 e, quindi, non sono adeguatamente rispondenti alle attuali condizioni di mercato.

I parametri di cui si terrà conto ai fini dell'applicazione del metodo sintetico comparativo sono la superficie (estensione catastale in mq) ed il più probabile prezzo di mercato di terreni aventi caratteristiche intrinseche (giacitura del fondo, qualità catastale, estensione, posizione rispetto alla viabilità principale e/o privata, specifica destinazione urbanistica, presenza o meno di coltivazioni, etc.) affini rispetto al lotto da stimare.

Nello specifico il più probabile prezzo di mercato dei terreni costituenti il lotto di terreni in esame è stato estrapolato a partire da indagini di mercato effettuate attraverso la consultazione degli annunci di vendita disponibili on-line. Sono state esaminate, nel contempo, pubblicazioni e banche dati specifiche di settore (ad esempio il *Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli per la provincia di Palermo*, Edizioni Exeo, i valori unitari riportati nella banca dati dell'Istituto Nazionale di Economia Agraria e nella banca dati dei valori fondiari elaborata a seguito di rilevazioni a livello nazionale curate dal Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria (CREA)).

\* \* \*

Sulla scorta delle indagini di mercato svolte e tenuto conto delle specifiche caratteristiche estrinseche (esposizione, altitudine, ubicazione, collegamenti alla viabilità principale) ed intrinseche (giacitura dei terreni, estensione, stato di fatto, specifica destinazione urbanistica, qualità catastale, etc.) dei terreni costituenti il Lotto A.4, il più probabile valore attuale di mercato applicabile si stima in €/mq 2,50.

\* \* \*

Conseguentemente, il più probabile valore di mercato dei terreni costituenti il

---

<sup>1</sup> I valori agricoli medi (VAM) vengono rilevati annualmente dalla Commissione espropri provinciale presso l'Agenzia del Territorio, diversificati in relazione alla coltura del fondo ed alla regione agraria nel quale ricade il dato terreno e pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate. Gli ultimi valori agricoli medi pubblicati afferenti alla provincia di Palermo sono riferiti al 2012.



Lotto A.4 si stima in:

mq 72.675 x €/mq 2,50 = € **181.687,50** ed in c.t. € **181.700,00**

\* \* \*

### **3. CONCLUSIONI**

Con riferimento alla valutazione effettuata in seno alla presente relazione di stima si conclude che il più probabile valore di mercato dei terreni distinti in catasto al foglio 47 del Comune di Palermo, p.lle 2731, 3437, 3438, 3441, 3442, 4461, e 4463 costituenti il Lotto A.4 si stima in complessivi € **181.700,00**.

Palermo li, 15 Dicembre 2021

Il Consulente Stimatore

*Ing. Maurizio Sulli*



## **ELENCO ALLEGATI**

Allegato 1	Documentazione fotografica
Allegato 2.1	Stralcio foglio di mappa
Allegato 2.2	Visure catastali
Allegato 3	Certificato di destinazione urbanistica
Allegato 4	Titolo di proprietà (atto di fusione)

