

TRIBUNALE DI PALERMO – SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA [REDACTED]
[REDACTED] **CONTRO** [REDACTED]

Lotto n. 1

Terreno in Belmonte Mezzano, C.da Santa Caterina, distinto al NCT al
fig. 8, p.lle 27, 29, 311, 312, 313, 314, 315, 316 e 318.

La presente relazione di consulenza, da leggere unitamente al “*Fascicolo introduttivo*” di cui ne costituisce parte integrante, si suddivide nei seguenti capitoli:

1. Titolarità del bene;
2. Sopralluogo effettuato;
3. Dati catastali;
4. Confini;
5. Descrizione del bene;
6. Destinazione urbanistica e regolarità edilizia
7. Valutazione;
8. Scheda riassuntiva;

1. - TITOLARITÀ DEL BENE

Il bene risulta essere oggetto di pignoramento immobiliare, come si evince dalla lettura dell’atto stesso notificato alle parti nelle date 15/16 dicembre 1999 (v. *all. 1 del fascicolo introduttivo*), a favore del [REDACTED]
[REDACTED] trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Palermo il 31.12.1999 ai n.ri 49174/35989.

Dalla lettura della “*Certificazione ex art. 567 c.p.c*”, redatta dal Notaio

A. Piscitello, alligata al fascicolo di causa si evince quanto segue:

- In merito alla p.lla 29

• **Proprietario:** [REDACTED] nato il 01.01.1960

• **Titolo** Atto di compravendita da potere di [REDACTED]
[REDACTED] rogato in data 13.10.1992 dal Notaio Trabace

• **Trascrizione:** Conservatoria RR. II. di Palermo 11.11.1992 ai n.ri
46731/33451

- In merito alle p.lle 27, 311, 312, 313, 314, 315, 316 e 318

• **Proprietario:** [REDACTED] nato il 01.01.1960

• **Titolo** Verbale di pubblicazione di testamento della de cuius
[REDACTED] in data 05.03.1992 in Notaio Chiazzese

• **Trascrizione:** Conservatoria RR. II. di Palermo 03.04.1992 ai n.ri
16551/11440

2. - SOPRALLUOGO EFFETTUATO

Il bene in esame è stato preso in visione in data **15.03.2007**, (v. *all. 1 del fascicolo introduttivo*), con le modalità esposte nel capitolo 3 del fascicolo introduttivo.

3. - DATI CATASTALI

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Palermo, (ex UTE), il terreno in oggetto risulta essere contraddistinto al NCT di Misilmeri dai seguenti identificativi catastali (v. “*Visure catastali*”, **all. 1**):

- In merito alla p.lla 27

Intestazione : [REDACTED]

Foglio : 8
Particella : 27
Qualità : Uliveto
Classe : 4
Superficie : 264 mq.;
Red. Dom. : € 0,61 (£. 1.188)
Red. Agr. : € 0,68 (£. 1.320)

- In merito alla p.lla 29

Intestazione : ██████████ nato a Palermo il 01.08.40
██████████ nata a Palermo il 20.04.47

Foglio : 8
Particella : 29
Qualità : Seminativo;
Classe : 3;
Superficie : 3.040,00 mq.;
Red. Dom. : € 10,99 (£. 21.280)
Red. Agr. : € 3,93 (£. 7.600)

- In merito alla p.lla 311

Intestazione : ██████████
Foglio : 8
Particella : 311
Qualità : Sem. arb.;
Classe : 3;
Superficie : 610,00 mq;
Red. Dom. : € 3,47 (£. 6.710)

Red. Agr. : € 1,10 (£. 2.135)

- In merito alla p.lla 312

Intestazione : [REDACTED] nata a Milano il 17.09.33
[REDACTED] nata a Palermo il 24.10.30

Foglio : 8

Particella : 312

Qualità : Seminativo;

Classe : 3;

Superficie : 1210,00 mq;

Red. Dom. : € 4,37 (£. 8.470)

Red. Agr. : € 1,56 (£. 3.025)

- In merito alla p.lla 313

Intestazione : [REDACTED] nata a Milano il 17.09.33
[REDACTED] nata a Palermo il 24.10.30

Foglio : 8

Particella : 313

Qualità : Seminativo;

Classe : 3;

Superficie : 1150,00 mq;

Red. Dom. : € 4,16 (£. 8.050)

Red. Agr. : € 1,48 (£. 2.875)

- In merito alla p.lla 314

Intestazione : [REDACTED] nata a Milano il 17.09.33
[REDACTED] nata a Palermo il 24.10.30

Foglio : 8

Particella : 314
Qualità : Pascolo;
Classe : 1;
Superficie : 6400,00 mq;
Red. Dom. : € 8,65 (£. 16.750)
Red. Agr. : € 1,73 (£. 3.359)

- In merito alla p.lla 315

Intestazione : 

Foglio : 8
Particella : 315
Qualità : Pascolo;
Classe : 1;
Superficie : 3170,00 mq;
Red. Dom. : € 4,09 (£. 7.925)
Red. Agr. : € 0,82 (£. 1.585)

- In merito alla p.lla 316

Intestazione : 

Foglio : 8
Particella : 316
Qualità : Pascolo;
Classe : 1;
Superficie : 11.380,00 mq;
Red. Dom. : € 14,69 (£. 28.450)
Red. Agr. : € 2,94 (£. 5.690)

- In merito alla p.lla 317

Intestazione : ██████████

Foglio : 8

Particella : 317

Qualità : Pascolo;

Classe : 1;

Superficie : 960,00 mq;

Red. Dom. : € 1,24 (£. 2.400)

Red. Agr. : € 0,25 (£. 480)

- In merito alla p.lla 318

Intestazione : ██████████

Foglio : 8

Particella : 318

Qualità : Pascolo;

Classe : 1;

Superficie : 1860,00 mq;

Red. Dom. : € 2,40 (£. 4.650)

Red. Agr. : € 0,48 (£. 930)

- In merito alla p.lla 319

Intestazione : ██████████

Foglio : 8

Particella : 319

Qualità : Pascolo;

Classe : 1;

Superficie : 4050,00 mq;

Red. Dom. : € 5,23 (£. 10.125)

Red. Agr. : € 1,05 (£. 2.025)

4. - CONFINI

Nel suo insieme il lotto di terreno confina (v. “*Stralcio del fg. 29 del NCT di Belmonte Mezzagno*”, **all. 2**):

- a Nord: con le p.lle 222, 21, 20 e 310 di proprietà aliena;
- a Est: con le p.lle 22 e 52 di proprietà aliena;
- a Sud: con le p.lle 52, 319, 65, 62 e 60 di proprietà aliena
- a Ovest: con le p.lle 32, 33, 34, 35 e 36 di proprietà aliena

5. - DESCRIZIONE DEL BENE

Al terreno si perviene percorrendo la strada vicinale, in buona parte a fondo asfaltato, dipartentesi dalla SP 38 nel tratto che collega la frazione di Gibilrossa con Belmonte Mezzagno.

L'accesso al lotto avviene superando un portone a due ante, realizzato in ferro, posizionato nella parte più a Sud della p.lla 314, (**all. 2**). Oltrepassato detto portone si perviene in una stradella, a fondo naturale, che dapprima costeggia il muro di recinzione posto sui confini esposti ad Est delle p.lle 314 e 315 e il confine Sud della p.lla 316 e successivamente penetra all'interno del lotto (v. “*Documentazione fotografica*”, **all. 3**, foto n.ro 1).

L'intero appezzamento, composto dalle citate particelle, risulta recintato su tutti i lati, (v. foto n.ro 2), mentre i confini tra le singole particelle non sono ben individuati.

Le singole particelle sono di forma irregolare con giacitura in leggera pendenza nella direzione N – S.

Il terreno risulta plantumato con alberi di medio fusto (pini, abeti, ulivi, ecc.), in buono stato vegetativo ma non aventi caratteristiche produttive (v.

foto dal n.ro 3 al n.ro 6).

Nella parte diametralmente opposta al cancello d'ingresso, prima descritto, risulta ubicata una costruzione, di una elevazione fuoriterra, realizzata con struttura in c.a. e copertura, del tipo a falda, realizzata con pannelli isolanti poggianti su travi in legno; all'interno della volumetria risulta presente una piccola superficie soppalcata con il solaio di calpestio, posto a quota ml. 2,20 rispetto alla superficie della restante parte della costruzione, realizzato con struttura in legno. Al corpo di fabbrica si accede da vano porta, dotata di infisso in ferro, posto su lato lungo della costruzione. Altro accesso risulta posto a quota del piano soppalcato a mezzo vano porta dotato, anch'esso, di infisso in ferro (v. foto dal n.ro 7 al n.ro 10).

Le pareti, sia interne che esterne, si presentano prive di intonaci, gli infissi esterni, (porte e finestre), sono realizzati in ferro, il pavimento risulta rifinito con battuto di cemento.

Impianto elettrico a vista non adeguato ai sensi della L. n. 46/90. Impianto idrico inesistente.

Lo stato di manutenzione e conservazione risulta scadente.

La superficie coperta della costruzione risulta pari a mq. 76,00

La superficie complessiva del lotto di terreno risulta pari a

- p.lla 27	mq.	264,00
- p.lla 29	mq.	3.040,00
- p.lla 311	mq.	610,00
- p.lla 312	mq.	1210,00
- p.lla 313	mq.	1150,00
- p.lla 314	mq.	6400,00

- p.lla 315	mq.	3170,00
- p.lla 316	mq.	11.380,00
- p.lla 317	mq.	960,00
- p.lla 318	mq.	1860,00
- p.lla 319	<u>mq.</u>	<u>4050,00</u>

Sommano mq. 34.094,00

pari ad ha 3,4094

6. – DESTINAZIONE URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

- In merito alla destinazione urbanistica dei terreni

Dalla certificazione di destinazione urbanistica rilasciata in data 16.07.2007 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Misilmeri, (v. "*Certificato di destinazione urbanistica*", **all. 4**), si evince che i terreni in oggetto ricadono:

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

Altresì *“... nelle p.lle 27, 29, 311, 312, 313, 314, 315, 316 del fg. 8 oltre al vincolo idrogeologico ricade il vincolo paesaggistico”.*

- In merito alla regolarità edilizia della costruzione realizzata con struttura in c.a.

La struttura in c.a. risulta realizzata, dalle dichiarazioni rese da parte esecutata, senza la necessaria concessione di legge.

La costruzione può essere sanata ai sensi dell'art. 13 della L. n. 47/85. Altresì, trattandosi di una procedura esecutiva immobiliare, chi acquista può iniziare, e/o completare, l'iter tecnico amministrativo per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

7. – VALUTAZIONE DEL BENE

Alla determinazione del valore venale del bene testé descritto il sottoscritto

è pervenuto adottando il metodo sintetico-comparativo.

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

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

Al fine dell'applicazione del suddetto metodo sintetico, bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere l'ettaro (ha).

Il sottoscritto ha quindi effettuato il classamento dell'immobile da stimare, ossia l'inserimento nella classe di beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche; il bene, di conseguenza, verrà ad assumere quale più probabile valore venale quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito. L'adozione del metodo sintetico, in relazione al caso in esame, ha richiesto l'analisi del mercato di terreni consimili per ubicazione e tipologia; per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione, verificando tali dati con ricerche di mercato sui luoghi.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dei costi per sanare dal punto di vista urbanistico la costruzione ivi presente previa presentazione di apposita richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della

L. n. 47/85, sulla scorta dei dati sopra riportati, dalle ricerche di mercato effettuate in loco ed in base alla conoscenza del mercato immobiliare del Comune di Belmonte Mezzagno, il sottoscritto ritiene equo porre il valore medio unitario pari a € **100.000,00/ha**

Pertanto si avrà:

$$\text{ha } 3,409 \times \text{€ } 100.000,00/\text{ha} = \text{€ } 340.900,00$$

8. - SCHEDA RIASSUNTIVA

Terreno sito in Belmonte Mezzagno, C.da Santa Caterina, con ivi presente struttura in c.a. ad uso stalla - deposito composta da un unico ambiente di forma rettangolare di superficie pari a mq. 76,00. Impiantato con vegetazione di vario tipo. Contraddistinto al NCT di Belmonte Mezzagno al fg. 8, p.lle 27, 29, 311, 312, 313, 314, 315, 316 e 318. Nel suo insieme a Est con le p.lle 22 e 52 di proprietà aliena, a Sud con le p.lle 52, 319, 65, 62 e 60 di proprietà aliena, a Ovest con le p.lle 32, 33, 34, 35 e 36 di proprietà aliena e a Nord con le p.lle 307, 596 e 308 di proprietà aliena, a Est con le p.lle 315 e 316 di proprietà aliena.

Destinazione urbanistica: verde agricolo

Superficie pari a mq. 34.090,00 (ha 3,409).

Valore commerciale: € 340.900,00

Palermo, lì 20.12.2007

Ing. Mario D'Amore

Alligati:

1. Visure catastali;
2. Stralcio del fg. 8 del NCT di Belmonte Mezzagno;

3. Documentazione fotografica;
4. Planimetria dello stato di fatto
5. Certificato di destinazione urbanistica