

TRIBUNALE DI PALERMO – SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA [REDACTED]
[REDACTED] **CONTRO** [REDACTED] **(R.G. ES. N°**
714/99)

Lotto n. 7

Quota pari ad 1/3 indiviso del terreno in Santa Cristina Gela, Contrada Pianetto, distinto al NCT al fg. 1, p.lle 403, (ex 90/D), e 410 (ex 145/D).

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
7. Valutazione del bene;
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 “*Certificazione ex art. 567 C.P.C.*” redatta dal Notaio A. Piscitello, presenti nel fascicolo di causa, risulta quanto segue:

- **Proprietario:** [REDACTED] nato il 02.01.1927 (quota pari ad 1/3)
- **Titolo** Atto di donazione da potere di [REDACTED] rogato in data 27.10.1966 dal Notaio Bruno.
- **Trascrizione:** Conservatoria RR. II. di Palermo 24.11.1966 ai n.ri 39209/33099

2. - SOPRALLUOGO EFFETTUATO

I terreni in esame sono stati presi in visione in data **29.06.2007**, (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), i terreni in oggetto risultano essere contraddistinti al NCT del Comune di Santa Cristina Gela con i seguenti identificativi catastali (v. “*Visura per immobile*”, **all. 1**)

- In merito alla p.lla 403

Intestazione : [REDACTED] nato a Belmonte Mezzagno il 02.01.1927

Proprietario per 1/3

[REDACTED] a Belmonte Mezzagno il 18.10.1936

Proprietario per 1/3

[REDACTED] nato a Belmonte Mezzagno il 13.07.1941

Proprietario per 1/3

Foglio : 1

Particella : 403

Superficie : 330,00 mq;

di cui

Qualità : Vigneto, classe 3, per mq. 30,00, R.D. € 0,14 e R.A. € 0,05;

Qualità : Uliveto, classe 2, per mq. 300,00, R.D. € 1,55 e R.A. € 1,32;

- In merito alla p.lla 410

Intestazione : ██████████ nato a Belmonte Mezzagno il 02.01.1927

Proprietario per 1/3

██████████ a Belmonte Mezzagno il 18.10.1936

Proprietario per 1/3

██████████ nato a Belmonte Mezzagno il 13.07.1941

Proprietario per 1/3

Foglio : 1

Particella : 410

Qualità : Vigneto;

Classe : 3;

Superficie : 50,00 mq.;

Red. Dom. : € 0,23 (£. 450)

Red. Agr. : € 0,09 (£. 175)

4. - CONFINI

- In merito alla p.lla 403

Nel suo insieme confina (v. “*Stralcio del fg. 1 del NCT di Santa Cristina Gela*”, all. 2):

- a Est: con particella 410 di proprietà dello stesso;
- a Ovest: con particella 304 di proprietà aliena
- a Nord: con particella 402 di proprietà aliena

• - **In merito alla p.lla 410**

Nel suo insieme confina (v. “*Stralcio del fg. 1 del NCT di Santa Cristina Gela*”, all. 2):

- a Nord: con particella 409 di proprietà aliena;
- a Ovest: con particella 403 di proprietà dello stesso;
- a Est: con SP 38

5. - **DESCRIZIONE DEL BENE**

Ai terreni si perviene direttamente dalla strada provinciale SP 38 che collega Belmonte Mezzagno con Santa Cristina Gela.

Alla data del sopraluogo le superficie delle particelle in oggetto risultavano occupare una stradella, a fondo naturale, dipartentesi dalla SP 38 e a servizio dei fondi limitrofi. In particolare la superficie della p.lla 410 costituisce l’inizio della stradella mentre la p.lla 403 ne costituisce la prosecuzione (v. “*Documentazione fotografica*”, all. 3).

Di forma regolare presentano giacitura in leggera pendenza nella direzione Ovest – Est.

I confini sono ben definiti.

Considerata l’attuale destinazione d’uso delle superfici, stradella carrabile, le stesse non sono produttive.

6. - **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Dalla certificazione di destinazione urbanistica rilasciata in data 28.08.2007 dall’Ufficio Tecnico del Comune di Santa Cristina Gela, (v. “*Certificato di destinazione urbanistica*”, all. 4), si evince che il terreno in oggetto risulta:

“classificato zona montana svantaggiatazona agricola con vincolo

sismico”.

7. – VALUTAZIONE DEL BENE

Alla determinazione del valore venale dei terreni testé descritti 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 dei terreni 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 dei beni oggetto di stima nella classe di beni aventi consimili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per cui gli immobili da stimare assumeranno, 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 degli immobili da stimare, ossia l'inserimento nella classe di beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche; i beni, di conseguenza, verranno 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, sulla scorta dei dati sopra riportati, dalle ricerche di mercato effettuate in loco ed in base alla conoscenza del mercato immobiliare del comune di Santa Cristina Gela, tenuto conto che i beni oggetto di valutazione sono indivisi, il sottoscritto ritiene equo porre il valore medio unitario pari a € **50.000,00/ha**

Quindi si avrà:

- p.lla 403 **ha 0,0330 x € 50.000,00/ha = € 1.650,00**
- p.lla 410 **ha 0,0050 x € 50.000,00/ha = € 250,00**

Sommano € 1.900,00

e che pertanto la quota di proprietà di parte esecutata, pari ad 1/3, sarà di valore pari a:

$$\text{€ } 1.900,00 \times 1/3 = \text{€ } 633,33$$

e in cifra tonda € 650,00.

8. - SCHEDA RIASSUNTIVA

Quota pari ad 1/3 del terreno sito in Santa Cristina Gela - C.da Pianetto. Attualmente adibito a stradella, a fondo naturale, a servizio dei fondi limitrofi. Contraddistinto al NCT di Santa Cristina Gela al fg. 1, p.l. 403 e 410 di superficie, rispettivamente, pari a mq. 330 e mq. 50. Nel suo insieme le particelle confinano a Ovest con la particella 304 di proprietà aliena, a Est con SP 38 e ad Nord con le p.lle 402 e 407 di proprietà aliena.

Destinazione urbanistica: Zona montana svantaggiata e zona agricola con vincolo sismico

Superficie complessiva pari a mq. 380,00.

Bene indiviso

Valore commerciale della quota parte di 1/3: € 650,00

Palermo, lì 20.12.2007

Ing. Mario D'Amore

Alligati:

1. Visura per immobile;
2. Stralcio del fg. 1 del NCT di Santa Cristina Gela;
3. Documentazione fotografica;
4. Certificato di destinazione urbanistica