

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. 5

Terreno in Belmonte Mezzagno, Contrada Casale, distinto al NCT al fg.
16, p.lle 1409 (ex 791/B).

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
evincesse 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
- **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

Il bene in esame è stato preso 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), il terreno in oggetto risulta essere contraddistinto dai seguenti identificativi catastali del NCT di Belmonte Mezzagno (v. “*Visura per immobile*”, **all. 1**)

Intestazione : [REDACTED] nato a Belmonte Mezzagno il 02.01.1927

Foglio : 16

Particella : 1409

Qualità : Uliveto;

Classe : 3;

Superficie : 2.450,00 mq;

Red. Dom. : € 9,49

Red. Agr. : € 9,49

4. - CONFINI

Nel suo insieme confina (v. “*Stralcio del fg. 16 del NCT di Belmonte Mezzagno*”, **all. 2**):

- a Sud: con particella 763 di proprietà aliena
- a Est: con stradella interpoderale;
- a Nord: con particella 1408 di proprietà dello stesso
- a Ovest: con particella 791 di proprietà aliena

5. - DESCRIZIONE DEL BENE

Al terreno si perviene percorrendo la strada vicinale in terra battuta denominata “Raccuglia Casale” dipartentesi dal tratto della SP 38 che collega Belmonte Mezzagno con Santa Cristina Gela.

Di forma regolare con giacitura in leggera pendenza nella direzione N – S. I confini sono ben definiti (v. “*Documentazione fotografica*”, **all. 3**).

Il terreno, impiantato ad uliveto, si presenta coltivato ed in ottimo stato vegetativo.

6. – DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla certificazione di destinazione urbanistica rilasciata in data 19.10.2007 dall’Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Belmonte Mezzagno, (v. “Copia del Certificato di destinazione urbanistica”, **all. 4**, l’originale è alligato al fascicolo relativo al “Lotto n.ro 1”), si evince che il terreno in oggetto ricade:

“ in Zona territoriale omogenea E/1 VERDE AGRICOLO ”

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 succitato 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, 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:

ha 2.45,00 x € 100.000,00/ha = € 24.500,00

8. - SCHEDA RIASSUNTIVA

Terreno sito in Belmonte Mezzagno - C.da Casale. Impiantato ad uliveto in ottimo stato vegetativo e produttivo. Contraddistinto al NCT di Belmonte Mezzagno al fg. 16, p.lla 1409. Confina a Nord con particella 1408 di proprietà dello stesso, a Est con stradella interpoderale, a Sud con particella 763 di proprietà aliena e ad Ovest con particella 791 di proprietà aliena.

Destinazione urbanistica: verde agricolo

Superficie pari a mq. 2.450.

Valore commerciale: € 24.500,00

Palermo, lì 20.12.2007

Ing. Mario D'Amore

Alligati:

1. Visura per immobile;
2. Stralcio del fg. 16 del NCT di Belmonte Mezzagno;
3. Documentazione fotografica;
4. Copia del certificato di destinazione urbanistica