

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**Ufficio Esecuzioni**



***G. Es.: Dott. Aldo De Negri***



**Esecuzione Immobiliare promossa da**

**Banca Popolare Sant'Angelo**

***contro***



**R.Es.: 1488/95**

**il C.T.U.**  
***arch. Laura Mulè***



TRIBUNALE di PALERMO

Ufficio Esecuzioni

G.Es.: dott. Aldo De Negri

Esecuzione immobiliare promossa da:

**Banca Popolare Sant'Angelo**

**contro**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

R.Es.: 1488/95

.....  
Ill.mo Sig. Giudice Dott. Aldo De Negri della Sezione Esecuzioni del Tribunale Civile di Palermo.

La S.V. all'udienza del 19/06/2001 nominava me, sottoscritta arch. Laura Mulé, con studio in Palermo via Leonardo Ximenes, 19, consulente tecnico d'ufficio nella esecuzione immobiliare promossa dalla Banca Popolare Sant'Angelo, contro il sig. e la sig.ra . Il quesito posto consiste nella determinazione del valore di mercato di due terreni siti in Bagheria, l'uno in contrada Montagna Catalfano e l'altro in contrada Malfitano, con tutti i controlli e gli accertamenti necessari riguardanti i beni stessi.

In armonia all'incarico conferitomi dalla S.V., e sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, ho redatto la seguente relazione che, per comodità di consultazione, ho diviso nei seguenti capitoli:

CAP. I – Il mandato

CAP. II – Gli immobili interessati

a) Il terreno in Contrada Catalfano

b) Il terreno in Contrada Malfitano

CAP. III – Scelta del criterio di stima e determinazione del prezzo di vendita

a) Il terreno in Contrada Catalfano

b) Il terreno in Contrada Malfitano

CAP. IV – Conclusioni.

Allegati

## RELAZIONE DI PERIZIA

### Cap. I – IL MANDATO

La S.V. all'udienza del 19/06/2001 nominava me, sottoscritta arch. Laura Mulé, con studio in Palermo via Leonardo Ximenes, 19, consulente tecnico d'ufficio nella esecuzione immobiliare promossa dalla Banca Popolare Sant'Angelo, contro il sig. e la sig.ra



Il quesito posto consiste nella determinazione del valore di mercato di un terreno sito in Bagheria in contrada Catalfano e di un secondo terreno nello stesso Comune sito in contrada Malfitano, con tutti i controlli e gli accertamenti necessari riguardanti il bene stesso.

La data del sopralluogo, dietro richiesta degli stessi debitori è stata fissata per il giorno 10/07/2001 alle ore 10.00 in via S. Antonio a Bagheria dove risiedono gli interessati; le operazioni sono poi proseguite direttamente sui terreni di contrada Catalfano e Malfitano. Si allega pertanto il verbale di sopralluogo n°1.

Il sig. \_\_\_\_\_ e la sig.ra \_\_\_\_\_ sono proprietari in parti uguali (1/2 ciascuno) del terreno di contrada Malfitano. La sig. \_\_\_\_\_ è inoltre proprietaria della piena proprietà di 2/3 del terreno in contrada Catalfano e della nuda proprietà del restante terzo.

Entrambi i terreni sono stati visitati, misurati e fotografati e si è potuto constatare che non vi insiste sopra alcuna costruzione, ma entrambi sono coltivati con ulivi e limoni.

## **Cap. II – L'IMMOBILE INTERESSATO**

### **a) II – Terreno in contrada Catalfano**

Il terreno interessato si trova sul territorio del Comune di Bagheria (comune distante Km 25 da Palermo) in Contrada Catalfano, all'U.T.E. di Palermo risulta avere i seguenti dati catastali: foglio 4, particella 174, qualità uliveto, superficie 22.45 are.

Trattasi di un terreno facilmente raggiungibile dal centro abitato esclusivamente adibito ad uso agricolo; in occasione del sopralluogo è stato accertato che su tale area non è stata edificata alcuna costruzione.

Il fazzoletto di terra in oggetto è posizionato ai piedi del monte, presenta infatti una forte pendenza che in parte è attutita da terrazzamenti realizzato da muri di contenimento in pietrame posto in opera a secco. L'area è recintata ed il terreno è evidentemente coltivato con cura prevalentemente con alberi di ulivo ed alcuni limoni.





uso e consumo familiare. La richiesta da parte del mercato per appezzamenti così piccoli è pertanto medio bassa, un immobile del genere non si acquista sicuramente per averne un profitto o per investimento.

Ritengo pertanto che il metodo di stima più corretto da adottare sia quello per comparazione, che permette di calcolare il valore minimo commerciale dell'immobile cioè il prezzo minimo a cui il bene potrebbe essere venduto. Tale valore si determina paragonando il bene da stimare ad altri beni con uguali caratteristiche già venduti in un arco di tempo breve.

Dalle ricerche effettuate sul mercato risulta che un tumolo di terra coltivata a limoni o a ulivi si può vendere circa £ 20.000.000. Dato che un tumolo è pari a mq 1396 possiamo calcolare, arrotondando per difetto, £ 14.300 al mq.

**a) III - Terreno in Contrada Catalfano**

**- Valore commerciale dell'immobile**

Il valore commerciale per terreni aventi le stesse colture di quello in oggetto e situati nel territorio del Comune di Bagheria è mediamente di £ 14.300 al mq. Data la forte pendenza del terreno e la destinazione ad area boschiva possiamo considerare un prezzo leggermente inferiore pari a £ 13.000 al mq

$$V_c = \text{mq } 2245 \times £ 13.000 = £ 29.185.000$$

**Il valore commerciale dell'immobile è pari a £ 29.180.000**

**b) III - Terreno in Contrada Malfitano**

**- Valore commerciale dell'immobile**

Il valore commerciale per immobili aventi le stesse caratteristiche di quello in oggetto e situati nella stessa zona del territorio del Comune di Bagheria è mediamente di £ 12.000 al mq.

$$V_c = \text{mq } 1592 \times £ 14.300 = £ 22.765.600$$

**Il valore commerciale dell'immobile è pari a £ 22.750.000**




## CAP. V – CONCLUSIONI

Dopo avere effettuato quanto necessario ed indispensabile per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento sottoposto ad esecuzione immobiliare il valore calcolato relativo ad un terreno sito in Bagheria Contrada Monte Catalfano identificato al catasto al fg. 4, p.lla 174 risulta pari a £ 29.180.000 e il valore di un secondo terreno sito in Bagheria in Contrada Malfitano identificato al catasto al fg. 22 particelle 619 e 882 risulta pari a £ 22.750.000

Ritenendo di avere espletato completamente l'incarico conferitomi, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Palermo, 27/09/2001

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

il c.t.u.  
Arch. Laura  
*Laura*  


ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ALLEGATI:**

- Verbale di sopralluogo
- Visure catastali n° 3
- Stralci di mappa catastale n° 2
- Fotocopie norme di attuazione PRG zone E1, E2, E3
- Fotocopie stralcio PRG n° 2
- N° 4 fotografie a colori

# VERBALE DI SOPRALUOGO N° 1

Il giorno 10 del mese di luglio dell'anno 2001  
alle ore 10.00 hanno avuto inizio le operazioni  
per la causa n° 1488/95 promossa dalla  
Banco S. Angelo contro

In via S. Antonis 19 a Bagheria sono presenti  
lo scrivente c.t.o. arch. Laura Mule e le  
sig. , figlie del  
sig. e delle sig. -

I beni interdetti, Tenno in conrede Ceterfano  
e Tenno in conrede Melfano, sono stati  
visitati e fotografati. Si è constatato che non  
risultano opere costruttive e che i due terreni  
sono coltivati con ulivi e limoni.

Le operazioni sono terminate alle ore 10.00 e si  
sono concluse alle ore 11.15.  
Per la valutazione dei beni si rimanda  
alle relazioni finali.  
Letto, riveduto e corretto.

IL C.T.O.  
Laura Mule  
Arch. LAURA MULE  
N. 3176  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI PALERMO