

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



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 proseguiti 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 realizzati 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.



Dal Piano Regolatore Generale attualmente vigente su tutto il territorio del Comune di Bagheria, approvato il 23/11/98, l'area in oggetto risulta ricadere nella Zona Omogenea E2 (boschi e fasce di rispetto). Inoltre tale area è soggetta a vincolo idrogeologico. Le zone E2 sono aree di interesse naturale e paesaggistico con forte acclività; su tali aree non è ammessa alcuna alterazione delle caratteristiche naturali ed ambientali né alcuna nuova edificazione.

b) II – Terreno in contrada Malfitano

Il terreno interessato si trova sul territorio del Comune di Bagheria in Contrada Malfitano, all'U.T.E. di Palermo risulta avere i seguenti dati catastali: foglio 22, particelle 882 e 619, qualità agrumeto, superficie 15.92 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.

L'area , cui si accede dal fondo limitrofo, si presenta con dolce pendenza. Il terreno è evidentemente coltivato con cura prevalentemente con alberi di ulivo ed alcuni limoni.

Dal Piano Regolatore Generale attualmente vigente su tutto il territorio del Comune di Bagheria, approvato il 23/11/98, l'area in oggetto risulta ricadere nella Zona Omogenea E1 (verde agricolo). Su tali zone omogenee sono ammessi edifici per l'abitazione dei proprietari, ma, considerando l'indice di fabbricabilità fondiario pari a 0.03 mc/mq e le piccole dimensioni del bene in oggetto non è possibile costruire alcun tipo di abitazione.

Cap. III – SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA E DETERMINAZIONE

DEL PREZZO DI VENDITA

Le dimensioni limitate, l'orografia e la posizione di entrambi gli appezzamenti di terreno ne consentono l'esclusivo uso agricolo. Date le esigue dimensioni e la quantità di arbusti presenti suppongo che la rendita del terreno sia limitata. Si può produrre olio solo ad



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 tumulo 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

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

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.

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

Il valore commerciale dell'immobile è pari a £ 22.750.000

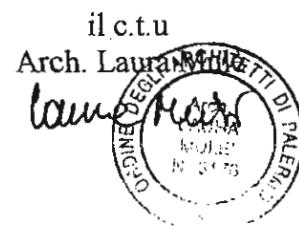


CAP. V – CONCLUSIONI

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.la 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





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 SOPRALLUOGO N° 1

Il giorno 10 del mese di luglio dell'anno 2001
alle ore 10.00 hanno avuto inizio le operazioni
piloti per le cause n° 1488/95 promozione delle
Banche Santi Angeli contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Le vie S. Antonis 19 a Bergame sono presenti
lo suivente C.T.U. arch. Laura Mule e le
sigrl , figlie due

sig. e delle sigre -

I beni interessati, Terreno in contrada Cetefano
e Terreno in contrada Melpiano, sono stati
visitati e fotografati. Si è constatato che non
esistono opere costruttive e che i due terreni
sono coltivati con erbe e liquirizi.

Le operazioni sono iniziata alle ore 10.00 e si
sono concluse alle ore 11.15.

Per le valutazioni dei beni è stata
alle rilevazioni finali.

Lotto, riveduto e corretto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

