

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE GIUDIZIARIE.it
COPIA

ASTE GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.95/00

INTESA GESTIONE CREDITI S.P.A.

CONTRO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ASTE GIUDIZIARIE.it

- LOTTO N.3 -

TERRENO AGRICOLO ESTESO ARE 27,72 IN AGRO DEL
COMUNE DI SANTA CRISTINA GELA INDIVIDUATO AL NCT AL
FOGLIO DI MAPPA N.8, P.LLA 693

ASTE GIUDIZIARIE.it
Dott. Ing.
ALESSANDRO
BARONE
n. 5927
INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

ASTE GIUDIZIARIE.it

ING. ALESSANDRO BARONE

VIALE LEONARDO DA VINCI N.49 - 90145 PALERMO

TEL/FAX: 091 6819316 - CELL: 347 3472831

1. PREMESSE.....	3
2. LOTTO N.3 - TERRENO IN AGRO DI SANTA CRISTINA GELA AL NCT AL FOGLIO DI MAPPA N.12, P.LLA 603	3
3. STIMA IMMOBILE.....	4
4. CONCLUSIONI.....	6
ALLEGATI.....	7



1. Premesse

Nel corso del sopralluogo svolto in data 25/09/04 è stato verificato che il terreno in oggetto, sito in agro del Comune di Santa Cristina Gela, risulta essere libero da fabbricati ed incolto.



2. Lotto n.3 – Terreno in agro di Santa Cristina Gela al NCT al Foglio di mappa n.12, P.IIa 603

Destinazione Urbanistica

Il terreno in questione ricade in zona territoriale omogenea E “verde agricolo” con vincolo sismico, la cui edificabilità è pari a 0,03 mc/mq. Nell'allegato D è riportato il relativo certificato di destinazione urbanistica.

Stato

Il lotto di terreno in oggetto è incolto ed in stato di evidente abbandono e, da quanto riscontrato in sede di sopralluogo, sembrerebbe nella piena disponibilità del proprietario.

Descrizione

Terreno agricolo esteso mq 2.772, ricadente nella “Regione Agraria n.6” della provincia di Palermo denominata “Colline interne – Colline dell’Eleuterio”, confinante a nord-est con proprietà a nord-ovest con proprietà a sud-ovest con proprietà e a sud-est con proprietà



(n.b. le proprietà dei terreni contigui sono state desunte dai dati catastali).



Coordinate catastali

L'unità immobiliare è iscritta al N.C.T. della Provincia di Palermo, in agro del Comune di Santa Cristina Gela, foglio di mappa 8, particella 693, qualità vigneto, cl.3 , Superficie 2.772 mq, reddito dominicale Euro 12,88, reddito Agrario Euro 5,01.



Intestazione immobile

L'immobile risulta essere pervenuto a _____ nata a _____ per acquisto da potere di _____ giusto _____ atto di compravendita del 30/05/1974 in Notaio Bruno, trascritto ai nn.24815/20584.



3. Stima immobile

Con riferimento ad i criteri esposti nella relazione generale, si ritiene che la tipologia del fondo oggetto della presente relazione consenta unicamente l'impiego del metodo di stima sintetico-comparativo, in quanto la ridotta estensione dello stesso non consente una adeguata valutazione del probabile reddito proveniente dalla sua coltivazione, poiché in tale caso l'incidenza dei costi sulla produttività del bene è particolarmente rilevante.



Il mercato immobiliare della zona infatti, per quanto riguarda i terreni agricoli, è estremamente depresso proprio perché il reddito agricolo da diversi anni è estremamente contenuto e, in annata di cattive condizioni climatiche, addirittura negativo. Nella zona vi sono state poche transazioni commerciali che hanno sempre avuto per oggetto piccoli appezzamenti ed il valore attribuito al bene in tali transazioni non corrisponde normalmente ad effettivi investimenti nel settore agricolo.

Si è, pertanto, preso come riferimento sia il valore di tali transazioni che quello determinato dalla Commissione Provinciale per i terreni agricoli, ufficialmente pubblicati sulla G.U.R.S. parte I n. 3/2005 del 21/01/2005 (*Allegato E*).

Il terreno in oggetto è direttamente accessibile tramite una strada interpodereale agevolmente percorribile che lo collega a strade di viabilità pubblica che consentono quindi l'accesso per lo sfruttamento delle coltivazioni.

Il prezzo rilevato delle compravendite di terreni analoghi nella zona di interesse è stato pari a 4,50 Euro/mq, il valore pubblicato sulla Gazzetta ufficiale delle Regione Siciliana è pari a 0,98 Euro/mq. Il valore attribuito all'immobile è pari alla media matematica dei due valori anzidetti, è dunque **2,74 Euro/mq**; poiché il terreno è esteso 2.772,00 mq il **valore commerciale** che ne consegue è in c.t. pari a:

V \cong 7.500,00 Euro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4. Conclusioni

Con quanto sopra esposto si ritiene di avere compiutamente
adempito all'incarico affidato e si rimane comunque a disposizione
per eventuali chiarimenti o integrazioni.

Palermo, li 13.05.05

Il CTU

(Ing. Alessandro Barone)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.95700

LOTTO N.3

6/6

ELENCO DEGLI ALLEGATI



- A) Estratto di mappa
- B) Rilievo fotografico
- C) Visure catastali
- D) Certificato di destinazione urbanistica
- E) Estratto dalla GURI n.3 del 21/01/2005



ING. ALESSANDRO BARONE

VIALE LEONARDO DA VINCI N. 49 - 90145 PALERMO

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009