

**Tribunale di Palermo**

**Sezione IV Civile**

**Esecuzioni immobiliari**

**R.G.Es. 698/2011**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

---

**Fascicolo d)**

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

**LOTTO 4**

**Quota 1/1**

**Terreno sito in Bagheria in c.da Parisi,  
censito in catasto terreni  
al foglio 5 p.lla 612**

Procedimento esecutivo: **R.G.Es. n. 698/2011**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Fascicolo d)**

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

**LOTTO 4**

**Quota 1/1**

**Terreno sito in Bagheria in c.da Parisi,  
censito in catasto terreni  
al foglio 5 p.lla 612**

**SOMMARIO**

1. Risposte ai quesiti del Giudice nn. 2/3/4
2. Riferimenti alla relazione fotografica – risposta al quesito n.5
3. Riferimenti alla documentazione acquisita – risposta al quesito n.6

**1. Risposte ai quesiti nn. 2/3/4**

**1.1 Descrizione dei beni**

**Ubicazione:** Comune di Bagheria (Prov. PA)  
C.da Parisi

**Consistenza:** L'immobile in oggetto è costituito da un lotto di terreno a destinazione agricola. Esso è confinante con la strada in c.da Parisi (case alte), ed attualmente vi si accede tramite la p.lla 543 (v. immagini nn.3/4).

La sua estensione è di 441,00 mq.

**Caratteristiche:**

Trattasi di terreno posto su declivio dolce situato sulle colline di Bagheria, a monte della strada statale 113 (v. immagine n.1).

**Titolarità:** La proprietà dell'immobile risulta essere del debitore (A), per averlo ricevuto in donazione da (C) giusto atto del 20.05.1999 Notaio Letizia Russo Rep.N. 11414, trascritto il 02.06.1999 ai nn.20586/14588.

**Stato d'uso:** Terreno coltivato (v. foto n.2 )

**Dati catastali:**

Catasto terreni - foglio 5, part.lla 612, qualità agrumeto, classe 2, superficie 4 are e 41 ca, reddito dominicale euro 23,23, reddito agrario euro 6,60.

Per i beni in oggetto i dati riportati nell'atto di pignoramento coincidono con le risultanze catastali.

**Confini:** Il lotto di terreno confina a nord con le p.lle 611 e 543, di proprietà del debitore (A) per la quota di 1/2 indiviso, a sud e ad ovest con terreno di altra proprietà, a sud-est con la p.lla 613, appartenuta al debitore (A) ed alienata nel 2010, ad est con la p.lla 614 di proprietà del debitore (A) per la quota di 1/2 indiviso.

**1.2 Descrizione dell'area**

L'immobile in oggetto ricade in un'area periferica della città di Bagheria, a destinazione prevalentemente agricola e residenziale/stagionale. L'area è ben collegata alle principali vie di comunicazione, in quanto prossima alla strada statale 113.

**1.3 Destinazione urbanistica**

Il Comune di Bagheria, su richiesta della sottoscritta, in data 27.11.2013 ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica, nel quale è in primo luogo indicato che con Deliberazione Commissariale n.74 del 09/10/2013 è stato adottato il P.R.G., completo di Piano Particolareggiato di Recupero del centro storico; e che nel caso di specie, ovvero di strumenti urbanistici generali o particolareggiati adottati e non ancora approvati, la normativa vigente prevede l'obbligo dell'applicazione delle norme di salvaguardia. E' certificato che nel suddetto P.R.G. la particella 612 del foglio di mappa 5 ricade in zona "EI - Verde Agricolo", regolamentata dagli artt. 37 al 47 delle N.T.A. , con un indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq e lotto minimo di 2.000 mq. Dal punto di vista dei vincoli territoriali, l'area è sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004; l'intera estensione del territorio comunale di Bagheria è sottoposto a vincolo sismico ai sensi della L. 64/'74.

(V. fascicolo g / Allegati alla relazione / Certificato di Destinazione Urbanistica).

#### **1.4 Formalità, vincoli o oneri**

Non è stata rilevata la presenza di formalità, vincoli od oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente e/o da cancellare.

#### **1.5 Note sul grado di commerciabilità dei beni**

Nonostante le dimensioni contenute del terreno si è potuto riscontrare che l'area ricade in una zona collinare panoramica in cui vi è una discreta richiesta di terreni. Si ritiene pertanto che l'immobile in oggetto goda di un discreto grado di commerciabilità.

#### **1.6 Criteri di stima**

Sono state analizzate le caratteristiche dell'immobile, anche in relazione alla sua posizione rispetto alle vie di comunicazione, alla sua destinazione urbanistica ed alla suscettività edificatoria (v. quanto descritto al punto 1.3). Esso, ad esempio, essendo libero da costruzioni, può essere appetibile, per chi già in possesso di terreni limitrofi, voglia sfruttarne appunto il potenziale carico volumetrico. Alla luce di tali analisi si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato secondo il metodo diretto di stima sintetica di tipo comparativo.

#### **1.7 Valutazione dei beni**

Sulla base della conoscenza del mercato di beni analoghi o aventi caratteristiche sufficientemente prossime a quelle dell'immobile oggetto della stima, e dallo studio del mercato nell'area in cui ricade l'immobile in oggetto, confrontando i valori riscontrati con quelli pubblicati da enti e operatori del settore si è individuato un valore medio unitario di mercato di 25,00 €/mq.

**Totale sup. comm. mq            441,00**

#### **Valore commerciale dell'immobile**

**(441,00 mq x 25,00 €/mq) = € 11.025,00**

**in c.t. € 11.000,00 (undicimila/00)**

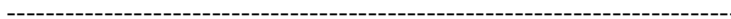
## **2. Riferimenti alla relazione fotografica – risposta al quesito n.5**

Alla presente si allega documentazione fotografica costituita da n.2 immagine da satellite con indicazione del terreno in oggetto, n.1 stralcio dell'estratto di mappa con indicazione della particella in oggetto, n.1 fotografia relativa allo stato d'uso.

## **3. Riferimenti alla documentazione acquisita – risposta al quesito n.6**

Alla presente si allega l'estratto di mappa catastale.

Nel Fascicolo g) relativo agli allegati alla relazione, oltre alla documentazione catastale completa, sono contenuti il verbale del sopralluogo effettuato, la copia dell'atto di provenienza, il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Bagheria.



In ultimo, ritenendo di avere risposto ai quesiti posti, la sottoscritta rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice per eventuali chiarimenti.

Palermo, 24.02.2014

IL C.T.U.