

ORIGINALE

TRIBUNALE DI PALERMO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA  
BANCA DI CREDITO SICILIANO S.p.A.  
contro  
R. ES. N. 810/1997

G. Es. Dott.ssa Raffaella Vacca

Il C.T.U.: Arch. Gea Milazzo

Data del giuramento: 22.10.2004

Data del rinvio: 14.10.2005

Palermo, il 20 Aprile 2005



Depositaio in Tribunale  
il 21/10/2005  
Il C.T.U. (G.E.A.)  
Dott. Maria Concetta Ruffalo



RELAZIONE

BANCA DI CREDITO SICILIANO S.p.A. contro 1

R. ES. N. 810/1997

Premessa

La sottoscritta Arch. Gea Milazzo, nominata C.T.U. in data 22.10.2004, con la presente relazione tecnica adempie all'incarico conferitole, ossia quello di stimare i beni facenti parte dell'esecuzione immobiliare in epigrafe.

In particolare l'incarico consiste nella stima dei beni di proprietà del sig. \_\_\_\_\_ poiché alla data della precedente Consulenza Tecnica espletata dall'ing. Antonella De Francesco (26.09.2003), questi non risultava reperibile.

Detti beni consistono in:

1. Piena proprietà di terreno in Montelepre (PA) contrada Acqua Alvani, in catasto al foglio 1, particelle 152\A, 153\A e 380\A
2. Piena proprietà di terreno in Montelepre (PA) contrada Acqua Alvani, in catasto al foglio 7, particelle 245, 244, 74, 151.
3. Piena proprietà di terreno in Montelepre (PA) contrada Acqua Alvani, in catasto al foglio 7, particelle 75 e 164.

A seguito di indagini svolte presso gli uffici competenti, esaminati la relazione notarile e la documentazione catastale aggiornata, la situazione patrimoniale del sig. \_\_\_\_\_ risulta mutata nel seguente modo:

La particella 152\A è identificata al foglio 1 col numero 1572, proveniente dal frazionamento n. 23664\1999 della particella 152 (in allegato), per una superficie pari ad are 35 e centiare 47, r.d. € 7,33, r.a. € 4,58, qualità seminativo. Intestata

La particella 153\A era identificata al foglio 1 col numero 1574; quest'ultima è stata soppressa ed ha generato:

a) La particella 1578 di are 13 e centiare 81, qualità vigneto, r.d. € 11,41, r.a. € 3,21, qualità vigneto. Intestata a

b) La particella 1579 che è passata all'urbano poiché costituisce un fabbricato come si evince dal tipo mappale n. 23665\1999 (in allegato), proveniente dal

frazionamento n. 23664\1999 della particella 152 (in allegato), per una superficie pari ad are 2 e centiare 91. Intestata a

La particella 380/a è identificata al foglio 1 col numero 1576, proveniente dal frazionamento n. 23664\1999 della particella 380 (in allegato), per una superficie pari ad are 6 e centiare 00, r.d. € 14,87, r.a. € 7,59, qualità agrumeto. Intestata a

Ancora, dalla relazione notarile (notaio M.A. Lo Piccolo in Palermo), si evince che le particelle nn. 244 e 75 del foglio 7 sono state vendute con atto di vendita del 06.05.1960, notaio Marino in Pa, trascrizione nn. 15188\11820 del 14.05.1970. Alla data della presente dunque esse non sono più di proprietà del debitore. Queste a loro volta sono state soppresse ed hanno generato la particella 244, tipo mappale 13238\1987 catasto fabbricati, la quale include anche la particella 74.

Le particelle 151 e 245 del foglio 7 sono state soppresse ed hanno generato la particella 550, catasto fabbricati, la quale è stata venduta con atto del 10.12.1993, notaio M.A. Lo Piccolo in Palermo, registrato a Palermo il 29.12.1993 al n. 144430 (tutto in allegato). Le particelle 151 e 245, dunque non appartengono più al debitore.

La particella 164 del foglio 7, di are 4 e centiare 20, r.d. € 3,47, r.a. € 0,98, qualità vigneto, risulta intestato al debitore

**NELLA PRESENTE C.T.U., DUNQUE, SI PROCEDE ALLA STIMA DEI SEGUENTI BENI:**

- **Lotto 1:** terreno in Montelepre, al Catasto Terreni al foglio 1 p.lia 1572.
- **Lotto 2:** terreno in Montelepre fg. 1 particella 1578 di are 13 e centiare 81.
- **Lotto 3:** fabbricato identificati al N.C.E.U. di Montelepre. Fg. 1 particella 1579 insistente su particella di terreno per una superficie pari ad are 2 e centiare 91.
- **Lotto 4:** terreno in Montelepre fg. 1 particella 1576, superficie pari ad are 6 e centiare 00.
- **Lotto 5:** terreno in Montelepre p. lia 164 del foglio 7 di are 4 e centiare 20.

## INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Primo sopralluogo

Il giorno venti del mese di gennaio duemilacinque si è dato inizio alle operazioni peritali effettuando sopralluogo presso i beni in Montelepre, contrada Acqua Alvani e contrada Finalita; era presente il debitore sig.

Il quale ha dichiarato che alcune porzioni dei terreni in oggetto non sono più di sua proprietà. Il sopralluogo è proseguito dunque solo per quei terreni che egli ha dichiarato di possedere, stante che la sottoscritta si riservava di approfondire lo stato di possesso e di effettuare ulteriore accertamento dopo aver individuato la documentazione necessaria per attribuire correttamente le proprietà suddette.

I presenti si sono dunque recati presso la particella identificata al n. 164 del fg. 7, nonché 152/a, 153/a e 380/a del fg. 1. Sul posto la sottoscritta ha constatato la consistenza e lo stato dei luoghi ed ha scattato alcune fotografie.

Secondo sopralluogo

Il giorno diciotto del mese di aprile duemilacinque sono ripresi i lavori di perizia con secondo sopralluogo mirato a verificare la consistenza di un fabbricato rurale insistente sulla particella 153/A.

A tal fine la sottoscritta ha concordato l'incontro con il debitore, il quale l'ha condotta direttamente sui luoghi per prendere visione del manufatto.

Una volta identificato il bene, tuttavia, non è stato possibile accedervi poiché l'unico ingresso ad oggi esistente consiste in un sentiero che si arrampica dal ciglio della strada fino ad un primo livello dove, attraverso un varco del muro di contenimento, oltrepassando la particella limitrofa appartenente allo stesso proprietario, si arriva al bene in questione.

Non si è rilevato nessun altro accesso pedonale o carrabile, a causa della forte pendenza del lotto, dei muri di contenimento eretti da poco per il pericolo di caduta massi e per la vegetazione troppo fitta ed incolta.

La sottoscritta ha dunque effettuato il rilievo fotografico da più angolazioni per confrontare almeno esternamente la consistenza del fabbricato rispetto alla planimetria catastale.

## DESCRIZIONE DEI LOTTI

10163  
**LOTTO 1: TERRENO IN MONTELEPRE, AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 1 P.LLA 1572.**

**Dati catastali**

Iscritto al Catasto Terreni al foglio 1 p.lla 1572, superficie are 35 e centiare 47, r.d. € 7,33, r.a. € 4,58, qualità seminativo. Intestata

**Titolo di Proprietà**

Detto lotto (originariamente identificato come particella 152\A) è pervenuto all'attuale proprietario da potere di

atto di vendita notale Ferrato del 14.06.1964, trascritto il 09.07.1964 al nn. 22561\19434.

**Confini:**

NORD: strada provinciale 40 per Carini

SUD: stessa ditta

EST: particella 154 di proprietà aliena

OVEST: particella 1573 di proprietà aliena

**Destinazione urbanistica:**

Dal certificato di destinazione urbanistica si evince che la particella 1572 del foglio 1, nel nuovo PRG adottato dal Commissario Ad Acta con deliberazione n. 23 del 11.06.1999, approvato dall'Assessorato Territorio ed Ambiente con decreto n. 484 del 05.05.2003, ricade in zona denominata "Verde Ambientale". E' altresì sottoposto a vincolo di inedificabilità ai sensi della L.R. 78/76.

**Descrizione del lotto:**

Siamo in presenza di un lotto di terreno della superficie di mq 3.547,00, posto tra la strada provinciale n. 40 per Carini e la "circonvallazione", ad un chilometro del centro abitato di Montelepre.

Al suo interno la vegetazione è spontanea, non è recintato ma delimitato da muretti a secco ed è oggetto di una forte pendenza verso la suddetta circonvallazione. Esso risulta altresì di difficile raggiungimento sia con mezzo carrabile che a piedi per l'assenza di strade o trazzere interne.



In periodo recente, inoltre è stato oggetto di interventi da parte del comune per via del pericolo di distacco e caduta massi; per questo motivo al suo interno sono stato eretto dei muri di contenimento e in alcuni punti è stato imbrigliato con la rete di protezione.

Non si evincono caratteristiche di appetibilità commerciale sia per la totale inedificabilità della zona, sia per la posizione che ne rende difficoltoso il raggiungimento; si può tutt'al più ipotizzare l'uso al fini del pascolo di bestiame o della coltivazione di piante che richiedano poca cura.

#### Criterio di Stima

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare e di quello inerente la commercializzazione dei terreni agricoli, si ritiene opportuno pervenire al giudizio di stima applicando un unico metodo e cioè quello sintetico che consente di determinare il valore venale dei beni per similitudine con altri aventi caratteristiche analoghe ed ubicate in zone immediatamente vicine.

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche il terreno è scosceso ma è posizionato in zona molto panoramica.

Facendo riferimento a quanto riportato nella parte descrittiva, dopo aver attinto le dovute informazioni sull'andamento della domanda e dell'offerta per terreni simili ricadenti nella zona, tenuto conto delle prescrizioni delle norme di attuazione riguardo ai vincoli di inedificabilità non si ritiene che il fondo possieda requisiti di particolare appetibilità commerciale; si ritiene equo attribuire un valore pari a € 4,00 al mq.

#### Stima:

METODO SINTETICO ovvero Stima Commerciale

#### Valutazione della particella n. 1572 :

Superficie = 35 are e 47 centiare pari a mq 3.547,00

Mq 3.547,00 x € 4,00/mq = € 14.188,00 (quattordicimilacentottantotto\00)

che è il valore venale attuale del terreno.

\*\*\*\*\*

*lotto 4*  
LOTTO 2: TERRENO IN MONTELEPRE FG. 1 PARTICELLA 1578

#### Dati catastali

Iscritto al Catasto Terreni fg. 1 particella 1578 di are 13 e centiare 81, r.d. € 11,41, r.a. € 3,21, qualità vigneto. Intestata a

TRIBUNALE DI PALERMO  
ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Gent.ma dott.ssa Raffaella Vacca



\*\*\*\*\*

ESPROPRIAZIONE N° 269/02 – R.E.S. 810/97

Promossa dal Banco di Credito Siciliano

e/

1. **PREMESSE**

Con ordinanza emessa in data 25/2/2002 notificatami in data 13/3/2002 il Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Notaro mi nominava Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito dell'Espropriazione Esecutiva in epigrafe e mi invitava per il giuramento di rito all'udienza dell' 11/12/2002, successivamente rinviata al 9/4/2003.

Il mandato affidatomi consiste nella redazione di una relazione che risponda ai quesiti di seguito specificati relativi agli immobili pignorati in testa a

precisamente:

**BENI DI PROPRIETA' DI**

- Magazzino in Montelepre (Pa), via Merra n° 62/64, in catasto al F. n°2, p.lla 975/2;
- Appartamento in Montelepre (Pa), via Merra, n° 64, in catasto al F. n° 2 p.lla 975/4;

X conto 1

X conto 2

**BENI DI PROPRIETA' DI**

- Terreno in Montelepre (Pa), c.da Acqua Alvani, in catasto al F. 1, p.lle 152/a, 153/a e 380/a;

X

TRIBUNALE DI PALERMO  
ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Gent.ma dott.ssa Raffaella Vacca



\*\*\*\*\*

ESPROPRIAZIONE N° 269/02 - R.E.S. 810/97

Promossa dal Banco di Credito Siciliano

e/

I. **PREMESSE**

Con ordinanza emessa in data 25/2/2002 notificatami in data 13/3/2002 il Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Notaro mi nominava Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito dell'Espropriazione Esecutiva in epigrafe e mi invitava per il giuramento di rito all'udienza dell' 11/12/2002, successivamente rinviata al 9/4/2003.

Il mandato affidatomi consiste nella redazione di una relazione che risponda ai quesiti di seguito specificati relativi agli immobili pignorati in testa a

e, precisamente:

**BENI DI PROPRIETA' DI**

- Magazzino in Montelepre (Pa), via Merra n° 62/64, in catasto al F. n°2, p.lla 975/2; + conto 1
- Appartamento in Montelepre (Pa), via Merra, n° 64, in catasto al F. n° 2 p.lla 975/4; + conto 2

**BENI DI PROPRIETA' DI**

- Terreno in Montelepre (Pa), c.da Acqua Alvani, in catasto al F. 1, p.lle 152/a, 153/a e 380/a; +

**Titolo di Proprietà**

Detto lotto (originariamente identificato come particella 153\A) è pervenuto all'attuale proprietario da potere d

atto di vendita notaio Ferrato del  
14.06.1964, trascritto il 09.07.1964 ai nn. 22561\19434.

**Confini:**

NORD: particella 1572, stessa ditta

SUD: particella 1576, stessa ditta

EST: particella 155 di proprietà aliena

OVEST: particella 1575 di proprietà aliena

**Destinazione urbanistica:**

Dal certificato di destinazione urbanistica si evince che la particella 1578 del foglio 1, nel nuovo PRG adottato dal Commissario Ad Acta con deliberazione n. 23 del 11.06.1999, approvato dall'Assessorato Territorio ed Ambiente con decreto n. 484 del 05.05.2003, ricade in zona denominata "Verde Ambientale". E' altresì sottoposto a vincolo di inedificabilità ai sensi della L.R. 78/76.

**Descrizione del lotto:**

Siamo in presenza di un lotto di terreno della superficie di mq 1.381,00, posto tra la strada provinciale n. 40 per Carini e la "circonvallazione", ad un chilometro del centro abitato di Montelepre.

Al suo interno la vegetazione è spontanea, non è recintato ma delimitato da muretti a secco ed è oggetto di una forte pendenza verso la suddetta circonvallazione. Esso risulta altresì di difficile raggiungimento sia con mezzo carrabile che a piedi per l'assenza di strade o trazzere interne.

In periodo recente, inoltre è stato oggetto di interventi da parte del comune per via del pericolo di distacco e caduta massi; per questo motivo al suo interno sono stato eretto dei muri di contenimento e in alcuni punti è stato imbrigliato con la rete di protezione.

Non si evincono caratteristiche di appetibilità commerciale sia per la totale inedificabilità della zona, sia per la posizione che ne rende difficoltoso il raggiungimento; si può tutt'al più ipotizzarne l'uso ai fini del pascolo di bestiame o della coltivazione di piante che richiedano poca cura.

Al suo interno insite un fabbricato catastato, appartenente allo stesso proprietario come meglio descritto di seguito.

#### Criterio di Stima

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare e di quello inerente la commercializzazione dei terreni agricoli, si ritiene opportuno pervenire al giudizio di stima applicando un unico metodo e cioè quello sintetico che consente di determinare il valore venale dei beni per similitudine con altri aventi caratteristiche analoghe ed ubicate in zone immediatamente vicine.

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche il terreno è scosceso ma è posizionato in zona molto panoramica e di grande pregio ambientale e naturalistico.

Facendo riferimento a quanto riportato nella parte descrittiva, dopo aver affinto le dovute informazioni sull'andamento della domanda e dell'offerta per terreni simili ricadenti nella zona, trattandosi di una superficie minima, tenuto conto delle prescrizioni delle norme di attuazione riguardo ai vincoli di inedificabilità non si ritiene che il fondo possieda requisiti di particolare appetibilità commerciale: si ritiene equo attribuire un valore pari a € 4,00 al mq.

#### Stima:

METODO SINTETICO ovvero Stima Commerciale

#### Valutazione della particella n. 1578 :

Superficie = 13 are e 81 centiare pari a mq 1.381,00

Mq 1.381,00 x € 4,00/mq = € 5.524,00 (cinquemilacinquecentoventiquattro\00)

che è il valore venale attuale del terreno.

\*\*\*\*\*

*lotto 3*  
**LOTTO 3: FABBRICATO IDENTIFICATO AL N.C.E.U. DI MONTELEPRE, FG. 1 PARTICELLA 1579 INSISTENTE SU PARTICELLA DI TERRENO 1578** *A. Ferro lotto 3*

#### Dati catastali

Iscritto al Catasto Terreni fg. 1 particella 1579 piano terra e primo categoria AV, consistenza 3 vani. Intestato

#### Titolo di Proprietà

Detto lotto (originariamente identificato come particella 153\A) è pervenuto all'attuale proprietario da potere di \_\_\_\_\_

atto di vendita notaio Ferrato del  
14.06.1964, trascritto il 09.07.1964 al nn. 22561\19434.

**Confini (del lotto di terreno su cui insiste):**

NORD: particella 1572, stessa ditta

SUD: particella 1576, stessa ditta

EST: particella 155 di proprietà aliena

OVEST: particella 1575 di proprietà aliena

**Descrizione:**

Data l'impossibilità di accedere al fabbricato a causa dell'inagibilità dell'unico sentiero disponibile, considerata l'esiguità del manufatto e il probabile valore di stima cui si perverrà, si fornirà una descrizione sommaria del bene in base a quanto visionato dall'esterno.

Si tratta di un fabbricato derivante dalla ripresa di un fabbricato rurale preesistente: esso è composto da due elevazioni fuori terra con struttura in muratura portante, piccola veranda antistante e spazio esterno di pertinenza rifinito con battuto di cemento. Non è provvisto di allacci ed utenze, ma si presume che sia stato corredato di impianto idrico ed elettrico.

Recentemente, inoltre, dato che la zona è stata dichiarata pericolosa per via della caduta massi, intorno al fabbricato sono stati edificati dei muri di contenimento. Inoltre non esistono accessi carrabili per cui risulta estremamente difficoltoso il raggiungimento dello stesso.

**Regolarità edilizia**

L'immobile, come precisato in precedenza, deriva da un fabbricato rurale modificato in A/4. Da quanto si evince osservando l'estratto di mappa catastale del terreno, le dimensioni originarie combaciano con manufatto attuale. Il fabbricato esistente, inoltre, è stato regolarmente denunciato al catasto urbano di Montelepre.

Ai fini della regolarità urbanistica per un siffatto immobile, essendo stato effettuato il cambio di destinazione d'uso, è necessario chiedere l'autorizzazione, corrispondendo al comune di Montelepre un onere pari al 5% del valore delle opere necessarie alla trasformazione del bene stesso.

**Calcolo superfici**

Superficie catastale: mq 68,00

**Stato di possesso:**

L'immobile è libero

**Criterio di Stima**

La stima dell'immobile sarà calcolata sulla base della rendita catastale moltiplicata per 105. Il valore ottenuto sarà decurtato del 5%, oneri necessari alla regolarizzazione urbanistica.

**Stima:**

Rendita catastale: € 88,31

€ 88,31 x 105 = € 9.272,55

Spese per la modifica del manufatto: € 6.000,00

Spese per la regolarizzazione urbanistica: € 6.000,00 x 5% = € 300,00

**Calcolo del valore finale:**

€ 9.272,55 - € 300,00 = € 8.972,00 (ottomilanovecentosettantadue\00)

che è il valore venale attuale del lotto.

\*\*\*\*\*

lotto 6  
 LOTTO 4; TERRENO IN MONTELEPRE FG. 1 PARTICELLA 1576

**Dati catastali**

Iscritto al Catasto Terreni fg. 1 particella 1576, superficie pari ad are 6 e centiare 00, r.d. € 14,87, r.a. € 7,59, qualità agrumeto. Intestata

**Titolo di Proprietà**

Detto lotto (originariamente identificato come particella 380\A) è pervenuto all'attuale proprietario da potere di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ atto di vendita notale Ferrato del 14.06.1964, trascritto il 09.07.1964 al nn. 22561\19434.

**Confini:**

NORD: particella 1578, stessa ditta

SUD: circonvalazione di Montelepre

EST: particella 155 di proprietà allena

OVEST: particella 1577 di proprietà allena

**Destinazione urbanistica:**

Dal certificato di destinazione urbanistica si evince che la particella 1576 del foglio 1, nel nuovo PRG adottato dal Commissario Ad Acta con deliberazione n. \_\_\_\_\_

23 del 11.06.1999, approvato dall'Assessorato Territorio ed Ambiente con decreto n. 484 del 05.05.2003, ricade in zona denominata "Verde Ambientale". E' altresì sottoposto a vincolo di inedificabilità ai sensi della L.R. 78/76.

**Descrizione del lotto:**

Siamo in presenza di un lotto di terreno della superficie di mq 600,00, posto tra la particella 1578 e la "circonvallazione", ad un chilometro del centro abitato di Montelepre.

Al suo interno è coltivata con alberi di ulivo e la pendenza persistente è stata annulla con un terrazzamento derivante dal muro di contenimento che la definisce. E' recintata su quattro lati ma non è di facilissimo accesso, nonostante la vicinanza con la strada, a causa della fitta vegetazione e del salto di quota. Non è provvista di acqua e luce.

**Criterio di Stima**

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare e di quello inerente la commercializzazione dei terreni agricoli, si ritiene opportuno pervenire al giudizio di stima applicando un unico metodo e cioè quello sintetico che consente di determinare il valore venale dei beni per similitudine con altri aventi caratteristiche analoghe ed ubicate in zone immediatamente vicine.

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche il terreno esso si distingue per la presenza di alberi di ulivo: si ritiene equo attribuire un valore pari a € 8,00 al mq.

**Stima:**

METODO SINTETICO ovvero Stima Commerciale

**Valutazione della particella n. 1576 :**

Superficie mq 600,00

Mq 600,00 x € 8,00/mq = € 4.800,00 (quattromilaottocento\00)

che è il valore venale attuale del terreno.

\*\*\*\*\*

**LOTTO 5: TERRENO IN MONTELEPRE PARTICELLA 164 DEL FOGLIO 7**

**Dati catastali**

Terreno in Montelepre particella 164 del foglio 7 di are 4 e centiare 20, r.d. € 3,47, r.a. € 0,98, qualità vigneto, intestato al debitore

Titolo di proprietà

Il bene è pervenuto all'attuale proprietario, sig. \_\_\_\_\_ da potere di \_\_\_\_\_  
atto di vendita del 12.02.1967 in notaio Farruto, trascritto il  
13.03.1967 al nn. 8872\7370.

Confini

Nord: p.lla 95, proprietà aliena  
Sud : p.lla 165, proprietà aliena  
Est: p.lla 96, proprietà aliena  
Ovest: p.lla 98, proprietà aliena.

Destinazione Urbanistica

Dal certificato di destinazione urbanistica si evince che il terreno ricade all'interno della zona denominata "territorio aperto".

Il territorio aperto (Zone Omogenee E) comprende tutto il territorio comunale con esclusione delle parti urbanizzate, delle aree riservate ad attrezzature di interesse generale. Nel territorio aperto sono ammesse tutte le destinazioni d'uso e le attività relative all'agricoltura, al pascolo, al rimboschimento, alla coltivazione dei boschi e delle aree improduttive.

Sono ammessi gli interventi necessari per il miglioramento e la conduzione dei fondi e per il mantenimento delle aree boscate.

E' ammessa la realizzazione delle strade poderali anche se non espressamente indicate nella cartografia di P.R.G., previa richiesta di autorizzazione. Sono ammessi impianti e manufatti edili destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, secondo quanto previsto dall'art. 22 della L.R. 71\78 e dall'art. 6 della L.R. 6\94. Il P.R.G. nel territorio aperto, si attua con interventi diretti (concessione edilizia) nel rispetto degli indici determinati per ciascuna delle destinazioni d'uso descritte in seguito.

(...) Criteri di intervento per le costruzioni residenziali nel territorio aperto: le nuove costruzioni destinate alla residenza nel verde agricolo nel territorio aperto si possono realizzare su lotti minimi di mq. 10.000. (...)

Descrizione del lotto

Il lotto in oggetto consiste in una porzione di terreno incolto di 420,00 mq sito a circa 2 km dal centro abitato di Montelepre.

Esso è pianeggiante, non è recintato, non è fornito né di acqua né di luce, ma si intravede la sfruttabilità agricola per la vicinanza con la strada carrabile raggiungibile anche con mezzi pesanti.

Criterio di Stima

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare e di quello inerente la commercializzazione dei terreni agricoli, si ritiene opportuno pervenire al giudizio di stima applicando un unico metodo e cioè quello sintetico che consente di determinare il valore venale dei beni per similitudine con altri aventi caratteristiche analoghe ed ubicate in zone immediatamente vicine.

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche il terreno si ritiene equo attribuire un valore pari a € 8,00 al mq.

Valutazione della particella n. 164 :

Superficie mq 420,00

Mq 420,00 x € 8,00/mq = € 3.360,00 (tre milatrecentosessanta'00)  
che è il valore venale attuale del terreno.

*equi  
4800*

\*\*\*\*\*

SCHEDE RIEPILOGATIVE

Scheda riepilogativa LOTTO 1:

TERRENO IN MONTELEPRE, AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 1 P.LLA 1572. *LOTTO 3*

Lotto di terreno della superficie di mq 3.547,00, posto tra la strada provinciale n. 40 per Carini e la "circonvallazione", ad un chilometro del centro abitato di Montelepre. Iscritto al Catasto Terreni al foglio 1 p.lla 1572, superficie are 35 e centiare 47, r.d. € 7,33, r.a. € 4,58, qualità seminativo. Intestata

venuto all'attuale proprietario da potere di

atto di vendita del

14.06.1964,



Al suo interno la vegetazione è spontanea, non è recintato ma delimitato da muretti a secco ed è oggetto di una forte pendenza.

Ricade in zona denominata "Verde Ambientale". E' altresì sottoposto a vincolo di inedificabilità ai sensi della L.R. 78/76.

Valore commerciale: € 14.188,00 (quattordicimilacentottantotto\00)

\*\*\*\*\*

Scheda riepilogativa LOTTO 2:

TERRENO IN MONTELEPRE FG. 1 PARTICELLA 1578

Lotto di terreno della superficie di mq 1.381,00, posto tra la strada provinciale n. 40 per Carini e la "circonvallazione", ad un chilometro del centro abitato di Montelepre. Iscritto al Catasto Terreni fg. 1 particella 1578 di are 13 e centiare 81, r.d. € 11,41, r.a. € 3,21, qualità vigneto. Intestata a

Pervenuto all'attuale proprietario da potere di

atto di vendita del 14.06.1964.

Al suo interno la vegetazione è spontanea, non è recintato ma delimitato da muretti a secco ed è oggetto di una forte pendenza.

Ricade in zona denominata "Verde Ambientale". E' altresì sottoposto a vincolo di inedificabilità ai sensi della L.R. 78/76.

Valore commerciale: € 5.524,00 (cinquemilacinquecentoventiquattro\00)

\*\*\*\*\*

Scheda riepilogativa LOTTO 3:

FABBRICATO IDENTIFICATO AL N.C.E.U. DI MONTELEPRE. FG. 1 PARTICELLA 1579

Fabbricato derivante dalla ripresa di un fabbricato rurale preesistente: esso è composto da due elevazioni fuori terra con struttura in muratura portante, piccola veranda antistante e spazio esterno di pertinenza rifinito con battuto di cemento. E' iscritto al Catasto Terreni fg. 1 particella 1579 piano terra e primo categoria A/4, consistenza 3 vani. Intestata a

Pervenuto all'attuale proprietario da potere di

atto di vendita del 14.06.1964.

Al suo interno la vegetazione è spontanea, non è recintato ma delimitato da muretti a secco ed è oggetto di una forte pendenza.

Al fini della regolarità urbanistica è necessario chiedere l'autorizzazione, corrispondendo al comune di Montelepre un onere pari al 5% del valore delle opere necessarie alla trasformazione del bene stesso.

Superficie catastale: mq 68,00

L'immobile è libero

Valore commerciale: € 8.972,00 (ottomilanovecentosettantadue\00)

\*\*\*\*\*

Scheda riepilogativa LOTTO 4:

TERRENO IN MONTELEPRE FG. 1 PARTICELLA 1576

LOTTO 6

Lotto di terreno della superficie di mq 600,00, posto tra la strada provinciale n. 40 per Carini e la "circonvallazione", ad un chilometro del centro abitato di Montelepre. Iscritto al Catasto Terreni fg. 1 particella 1576, superficie pari ad are 6 e centiare 00, r.d. € 14,87, r.a. € 7,59, qualità agrumeto. intestata a

Pervenuto all'attuale proprietario da potere di

atto di vendita del 14.06.1964.

Al suo interno è pianeggiante e piantumato con alcuni alberi di ulivo.

Ricade in zona denominata "Verde Ambientale". E' altresì sottoposto a vincolo di inedificabilità ai sensi della L.R. 78/76.

Valore commerciale: € 4.800,00 (quattromilaottocento\00)

\*\*\*\*\*

Scheda riepilogativa LOTTO 5:

TERRENO IN MONTELEPRE PARTICELLA 164 DEL FOGLIO 7

LOTTO 7

Lotto di terreno della superficie di mq 420,00, sito a circa 2 km dal centro abitato di Montelepre, confinante con le particelle 95, 165, 96 e 98 di propr. aliena. Esso è pianeggiante, non è recintato, ma è vicino alla strada carrabile raggiungibile anche con mezzi pesanti.

Iscritto al Catasto Terreni particella 164 del foglio 7 di are 4 e centiare 20, r.d. € 3,47, r.a. € 0,98, qualità vigneto, intestato al debitore, Pervenuto

all'attuale proprietario, da potere di atto di vendita del  
12.02.1967 in notaio Fariuto, trascritto il 13.03.1967 al nn. 8872\7370.

Ricade in zona denominata "territorio aperto" (Zone Omogenee E).

Valore commerciale: € 4.800,00 (quattromilaottocento\00)

\*\*\*\*\*

Ritenendo in tal modo di avere assolto al mandato conferito, si  
consegna la presente Relazione di Consulenza Tecnica, restando a disposizione  
dell'Autorità Giudiziaria per eventuali chiarimenti ed ulteriori indagini.

Palermo, il 20.04.2005

Il C.T.U.,  
Arch. Gea Milazzo

