

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE SESTA CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.Es. Dott.ssa Alessia Lupo

Causa iscritta al R.Es. 277/92,

SICILCASSA spa

Contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO –

RICHIAMO CTU

Arch. Vincenzo Simanella

**Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Civile, Dott.ssa Alessia Lupo, del
Tribunale di Palermo.**

La presente relazione è composta dalla premessa, dalla risposta al quesito e dalle conclusioni, così come di seguito specificato:

- **Premessa** Pag. 2
 - **Risposta al quesito del Giudice** Pag. 3-7
- 11 - Lotto di terreno di 248.660 mq circa, nel comune di Monreale, contrada Cattiva, catastato al fg. 155, partt. 276, 311, 46, 368, 369, 370, 269, 189, 289, 280, 364, 288/B, 290/B, 290/D, 361,359, 293, 45, 272, 294, 270, 359, 360, 362, 363, 288/C, 290/C.
- **Conclusioni** Pag. 7



ALLEGATI

- 1) Nomina CTU;**
- 2) Valori agricoli medi;**
- 3) Borsino Immobiliare di riferimento;**
- 4) Visura catastale delle particelle catastali nn.270-272;**
- 5) Fotografie.**

PREMESSA

• *In data 06 agosto 2020* la S.V disponeva il richiamo dello scrivente CTU, Architetto Vincenzo Simanella, con studio in Palermo, nella Via A. Pacinotti n. 94, affinché, sotto il vincolo del giuramento già prestato, provvedesse ad aggiornare la stima del seguente bene, con l'esclusione delle particelle 270 e 272:

- 1) Lotto di terreno di 248.660 mq circa, nel comune di Monreale, contrada Cattiva, in diversi spezzoni:
 - a) 4,37,60 ettari, catastato al fg.155, partt. 276 e 311;
 - b) 11,29,69 ettari, accatastato al fg. 155, partt. 46, 368, 369, 370, 269, 189, 289, 280, 364, 288/B, 290/B, 290/D, 361;
 - c) 9,14,49 ettari, accatastato al fg. 155, partt. 359, 293, 45, 272, 294, 270, 360, 362, 363;
 - d) 2,16,35 ettari, accatastato al fg. 155, partt. 288/C, 290/C.

Assegnava al CTU termine di giorni 60 per rispondere mediante deposito di relazione scritta, (all. 1).



RISPOSTA AL QUESITO

- “(...)Provveda ad aggiornare la stima del bene sopra descritto, alla luce dell’esclusione, ove possibile, delle particelle”- (270-272) - “non appartenenti all’esecutato”;

METODO DI STIMA

Il criterio di stima adoperato per la valutazione dell’immobile in oggetto consiste nel ricavare il valore di mercato più probabile da attribuire al bene, determinato dalla media dei valori ottenuti sulla base del solo metodo di stima “diretto” di tipo Sintetico, per confronto di valori unitari, che permette di costruire una scala di valori di riferimento entro cui inquadrare, con buona approssimazione, il bene oggetto di studio. Tale metodo basa la sua precisione su un prezzo corrente di mercato, stabilito per unità di misura (mq, vano, etc..) e riferito alla zona d’ubicazione dell’immobile, alle sue caratteristiche estetiche, funzionali, ambientali ed allo stato di manutenzione dello stesso. Il confronto di prezzi unitari di riferimento è stato - a sua volta - mediato con i valori di stima pubblicati dall’Agenzia delle Entrate.

11) Lotto di terreno di 248.660 mq circa, nel comune di Monreale, contrada Cattiva, in diversi spezzoni:

1) Ubicazione e descrizione

Il lotto indicato in perizia col n. 11 è un terreno di estensione catastale pari a 248.660 mq circa. Le particelle catastali che lo compongono, insistono sul foglio di mappa n. 155 del Comune di Monreale e sono le seguenti:

- I. 4,37,60 ettari, catastato al fg.155, partt. 276 e 311;



- II. 11,29,69 ettari, accatastato al fg. 155, partt. 46, 368, 369, 370, 269, 189, 289, 280, 364, 288/B, 290/B, 290/D, 361;
- III. 9,14,49 ettari, accatastato al fg. 155, partt. 359, 293, 45, 272, 294, 270, 359, 360, 362, 363:
- IV. 2,16,35 ettari, accatastato al fg. 155, partt. 288/C, 290/C.

Il fondo rurale in oggetto, difatto, non si configura come una proprietà frazionata in particelle distinte bensì come un *unicum* senza soluzione di continuità alcuna. La proprietà oggetto di CTU ricade nel comune di Monreale ma, - sia per la sua localizzazione topografica e geografica; sia per le caratteristiche morfologiche e quindi di mercato - ai fini della ricerca del suo più probabile valore di mercato si sono confrontati immobili simili insistenti nelle zone 1 e 5 del Comune di Trapani (Calatafimi, Segesta, Alcamo, Gibellina, Partanna, Poggioreale, Salaparuta, Salemi, Santa Ninfa, Vita), come da indicazione pubblicata dall’Agenzia del Territorio. Per raggiungerlo, infatti, bisogna percorrere l’autostrada Palermo Mazara del Vallo, uscita Gallitello, quindi percorrere la strada statale 119 in direzione Alcamo. L’accesso al fondo si individua al Km 2, sulla destra, in prossimità del primo abbeveratoio pubblico che s’incontra lungo il tragitto. Il fondo in questione, catastalmente di tipo seminativo e vigneto, come i fondi confinanti, ad oggi risulta incolto ed abbandonato. Si sviluppa su di un’area dapprima pianeggiante, per una profondità di circa 60 metri, dopodiché inizia a degradare su per la collina parallelamente alla strada provinciale. L’ingresso al fondo è consentito attraverso una strada sterrata che insiste sulla particella n.359. Tale strada d’accesso si sviluppa dalla SS119 sino ad un fabbricato rurale indicato in catasto come part. n. 361, insistente sulla



part. n. 360, arretrato dal ciglio stradale di circa 65 metri. Tale immobile cui non si fa menzione negli atti di causa, ma che è presente nell'atto di compravendita del 18 maggio 1983, registrato con nn. 22269/18171, è un vecchio rustico di pertinenza del fondo. Si configura come stalla al piano terreno e fienile al piano primo fuori terra. Tale immobile, risalente alla primo decennio del 1900, è coperto con tetto a doppia falda spiovente, con solaio in legno sorretto da poderose travi e travicelli. Le finiture sono di tipo civile con intonaci semplici, serramenti di vecchia fattura ed ammalorati, pavimenti in marmettoni di cemento, servizi insufficienti, impianto elettrico ed idrico inesistente. Dinanzi il fronte principale si erge un porticato a due campate, a doppia altezza. L'intera struttura è in muratura portante con solai misti. Adiacente il portico si individua un'area adibita - nel passato - ad aia, mentre parallelamente al fronte più corto, ad est, si individuano le tracce di una vecchia cisterna interrata per circa 90 cm, sicuramente adibita ad abbeveratoio. E' pure presente, di fianco a detta cisterna, un ambiente pericolante, in muratura, coperto da una sola falda inclinata, con una sola apertura che affaccia sull'aia, di cui sopra. Non sono presenti sistemi di adduzione idrica ed il fondo risulta sprovvisto di qualsiasi approvvigionamento elettrico. L'intera area, urbanisticamente, ricade in zona territoriale omogenea "E", cioè essenzialmente destinata all'esercizio dell'agricoltura, in cui l'indice di densità fondiaria è pari allo 0,06 mc/mq, mentre sono consentite le costruzioni di abitazioni con un indice di densità fondiaria pari a 0,03 mc/mq.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per l'adeguamento del valore dell'immobile in oggetto, si è eseguita



una ricerca sui prezzi di mercato e sulle transazioni correnti nella zona. I dati raccolti sono stati posti a confronto con i valori agricoli medi per l'anno 2013 (ultimo anno utile pubblicato dall'Agenzia delle Entrate e riferito alla provincia di Trapani), pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, relativamente alla Regione Agraria n.1 e 2. Considerando i valori tabellati relativamente a due tipi di colture medie, individuabili nell'area in esame e precisamente il seminativo, pari a € 7.300,00/Ha, e l'incolto produttivo, pari a Lire 4.000,00/Ha, si ricava pertanto una media estimativa pari a lire 5.650,00/Ha, cioè € 0,56/mq. Tale valore è stato mediato con i valori di contrattazione relativi a fondi agricoli con caratteristiche similari a quello periziato. Da un indagine di mercato locale si è appurato che il valore medio di fondi rurali incolti (come il nostro) è di circa € 12.000,00/Ha pari a € 1,20/mq.

Mediando quindi i due valori di cui sopra si ricava il più probabile prezzo al mq del fondo rurale in questione, cioè: $1/2 \times (\text{€ } 0,56 + \text{€ } 1,20) = \text{€ } 0,88/\text{mq}$.

L'estensione del lotto, con l'esclusione della particella n. 270 (pari a 8.960 mq) e della particella n. 272 (pari a 8.993 mq) è ricalcolata in 230.716 mq, (all.4). Moltiplicando il costo unitario di € 0,88/mq per l'estensione dell'intero lotto, si ricava il più probabile prezzo di mercato dello stesso: € 0,88 x 230.716 mq = € 203.030,08 (duecentotremilatranta/08).

Si significa che al valore di detto fondo bisogna aggiungere l'incidenza del valore del fabbricato rurale che insiste su di esso, come sopra descritto. A seguito di verifica dello stato dei luoghi eseguito in data 10-10-2020 si confermano le condizioni di obsolescenza del manufatto (all.5), tenuto conto che un eventuale ristrutturazione del medesimo non gioverebbe ad una



moderna conduzione del fondo agricolo, poiché oggi il fienile di vecchia concezione non verrebbe più utilizzato in quanto il foraggio va riposto in silos orizzontali di nuova fattura, l'aia pavimentata non conserva più l'importanza di un tempo, perché i prodotti vengono trattati con gli essiccatoi e comunque esistono metodi di stoccaggio diversi, alla luce di quanto su esposto nella valutazione del rustico si applica il concetto di "costo deprezzato" secondo il dettato dell'art. 16 della legge 865/1971. Pertanto, avendo appurato che lo stato dei luoghi è rimasto immutato negli anni fino ad oggi, per la stima conclusiva si è fatto riferimento ai dati pubblicati dal Borsino Immobiliare nella zona di nostra pertinenza assimilando il nostro fabbricato rurale (*stalle con sovrastanti fienili e latistanti porticati, con finiture povere, in situazione di degrado, con impianti nulli o ridottissimi*) a immobili adibiti a Magazzini oppure Capannoni produttivi, (all. 3). Il costo minimo di tali manufatti è stimato in € **100,00/mq**. Pertanto, poiché il fabbricato rurale in questione ha una superficie commerciale pari a circa 344,19 mq se ne ricava il valore attualizzato in € 34.419,0. In conclusione, il valore del fondo (lotto 11) si ricava dalla sommatoria dei due dati ottenuti, e cioè:

€ 203.030,08 + € 34.419,0 = € **237.449,08**

(duecentotrentasettemilaquattrocentoquarantanove/08), (all. 2).

CONCLUSIONI

La presente relazione, composta da n° 8 pagine dattiloscritte e da n° 5 allegati, è depositata telematicamente in data 9-10-2020.



Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami, si riassume sinteticamente la risposta al quesito:

11) Il Lotto di terreno oggetto di stima, con l'esclusione delle particelle catastali nn. 270 e 272 ha una estensione di **230.716 mq** circa. E' ubicato nel comune di Monreale, in contrada Cattiva, e si compone delle seguenti particelle catastali:

- V. 4,37,60 ettari, catastato al fg.155, partt. 276 e 311;
- VI. 11,29,69 ettari, accatastato al fg. 155, partt. 46, 368, 369, 370, 269, 189, 289, 280, 364, 288/B, 290/B, 290/D, 361;
- VII. 7, 34,96 ettari, accatastato al fg. 155, partt. 359, 293, 45, 294, 359, 360, 362, 363;
- VIII 2,16,35 ettari, accatastato al fg. 155, partt. 288/C, 290/C.

**Il valore aggiornato di stima è di € 237.449,08
(duecentotrentasettemilaquattrocentoquarantanove/08),**

Palermo li 12.10.2020

IL C.T.U. Arch. Vincenzo Simanella

