

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. ES. 840/98

G. Es. Dott. Aldo De Negri

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

Presidenza del Consiglio dei Ministri

contro

La presente relazione di consulenza tecnica si suddivide nei seguenti capitoli:

- | | |
|---|--------|
| 1. Premessa ed oggetto di causa | pag. 1 |
| 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza | pag. 2 |
| 3. Descrizione dell'immobile | pag. 3 |
| 4. Valutazione dell'immobile | pag. 5 |
| - Allegati | |

1. PREMESSA ED OGGETTO DI CAUSA

Con ordinanza del 13.05.2002 il G. Es. nominava la sottoscritta Arch. Valentina Giardina C.T.U. nell'espropriazione immobiliare promossa dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri contro [REDACTED] e relativa al terreno sito nel Comune di Bagheria (PA), contrada Briandl, ricadente nel foglio di mappa 17 alla particella 249, oggetto dell'istanza di vendita depositata il 02.12.1998.

Prestato giuramento all'udienza del 23.01.2003, in data 04.02.2003 richiedo presso l'U.T.E. di Palermo, sulla base degli estremi riportati nella documentazione acquisita, la visura catastale dell'immobile per cui è causa

destinati ad usi agricoli (soprattutto agrumicoltura ed orticoltura) – con caratteristiche geo-pedologiche che tuttavia risultano analoghe a quelle riscontrate nel fondo oggetto di consulenza – che da alcuni villini adibiti a residenza stagionale.

Nella zona più elevata del fondo, in posizione contigua con la strada interpodereale, è ubicato un fabbricato rurale (foto 8-9-10-11) che presenta una tipologia a tre bracci disposti intorno ad un cortile centrale (foto 12-13) comunicante con la stradella attraverso un passaggio chiuso con serramenti metallici (foto 14-15). Il manufatto, realizzato con struttura in muratura portante di conci di tufo e copertura piana, presenta paramenti esterni privi di intonaco e, da quanto si è potuto accertare dall'esterno, risulta presumibilmente adibito al ricovero di bestiame.

Il bene è censito al N.C.T. del Comune di Bagheria (PA) alla partita 28749, foglio 17, part.lla 249, qualità *pascolo*, classe 2, superficie mq 3.616, in testa alla [REDACTED], proprietario per 1000/1000.

Il fondo ricade all'interno della zona contraddistinta dal simbolo "E/1" in zona "Verde destinata ad usi agricoli" prevista dal P.R.G. adottato con deliberazione n. 238 del 23.11.1998 e approvato, in via definitiva, con D. Dir. 148/DRU in data 08.04.2002. Tale area è inoltre sottoposta ai vincoli paesaggistico, ai sensi del D.L. 490/99, ed idrogeologico ex R.D. n. 3267 del 30.12.1923 (cfr. certificato di destinazione urbanistica in Allegato 3).

L'immobile è pervenuto al [REDACTED] da potere di [REDACTED], giusto atto di compravendita del 05.01.1980 ai rogiti del Notaio [REDACTED], trascritto a Palermo il 26.01.1980 ai nn. 3621/3094.

Come già precedentemente accennato, dato che dall'esame della

documentazione catastale non si evince la presenza del fabbricato rurale e che in merito al medesimo non si sono riscontrate richieste di concessione edilizia a nome del Sig. [REDACTED] appare legittimo affermare che l'edificio sia stato edificato in difformità da quanto previsto dalla Legge n. 47 del 28.02.1985 e dalla L.R.S. n. 37 del 10.08.1985 e, pertanto, di tale circostanza si terrà conto ai fini della valutazione del terreno.

4. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per la stima del bene, data l'oggettiva difficoltà di determinazione del reddito netto aziendale nonché l'incognita del saggio di capitalizzazione, che nel settore agricolo è sempre molto basso, si è utilizzato il metodo sintetico-comparativo, procedendo ad esaminare il mercato immobiliare della zona e tenendo conto delle più recenti contrattazioni attraverso cui individuare i valori, differenziati in base alle caratteristiche intrinseche dei fondi agricoli.

Ogni provincia pubblica annualmente i valori agricoli medi relativi ai comuni ricadenti all'interno della stessa, differenziati per regione agraria e per qualità di coltura e utilizzati come parametro di valutazione nelle espropriazioni per pubblica utilità. Tali valori hanno carattere indicativo e, spesso, non trovano applicazione relativamente ai terreni agricoli situati nell'ambito territoriale dei comuni con più di 50.000/100.000 abitanti, ovvero nei comuni finitimi alla grandi città, in cui i terreni, ancorché destinati a verde agricolo, presentano prezzi notevolmente superiori ai valori agricoli medi a causa di una generica aspettativa di edificabilità. Tuttavia, poiché è sempre possibile utilizzare un terreno siffatto per attività che, pur rispettando l'inedificabilità, sono comunque remunerative rispetto al reddito che potrebbe fornire il terreno agricolo in quanto tale, vengono a determinarsi prezzi unitari che si

discostano dalla valutazione puramente agricola.

Nel corso del procedimento estimativo si è altresì tenuto conto di alcuni presupposti:

- il terreno risulta libero, ossia non sono in corso contratti di locazione che, data l'attuale legislazione sui contratti agrari, rendono a lungo il bene indisponibile per il proprietario e consentono al conduttore di apportare migliorie e pretendere il rimborso. Ne consegue che un fondo affittato ha un valore di mercato senz'altro inferiore rispetto a quello di un fondo libero, con una riduzione del prezzo che varia da un minimo del 20% ad un massimo del 40%, dipendentemente dalla durata residua del contratto di affittanza, dall'entità del canone corrisposto, dallo stato dei fabbricati rurali, etc.;
- l'immobile è comodamente raggiungibile dalla strada interpodereale sia a piedi che con mezzi meccanici e possiede, pertanto, ottimi requisiti per gli usi agricoli ai fini della accessibilità e, conseguentemente, della lavorabilità;
- sebbene ad oggi si presenti incolto e catastalmente destinato a pascolo, si può affermare che il terreno possieda delle potenzialità agricole, considerato l'utilizzo ai fini colturali dei fondi limitrofi, che presentano caratteristiche di posizione, qualità e morfologia del tutto simili a quelle del bene in oggetto;
- tenuto conto della difformità rispetto alla vigente normativa urbanistica del fabbricato rurale esistente, si può tuttavia considerare la potenziale edificazione di un volume che, secondo i limiti consentiti dall'indice di fabbricabilità prescritto nella zona pari a mc/mq 0,03, abbia una

volumetria massima di mc 108,48.

Dalle informazioni assunte circa le contrattazioni immobiliari relative a terreni agricoli nella zona di Bagheria e dintorni risulta che i prezzi medi per beni con caratteristiche analoghe a quello in oggetto oscillano tra € 160.000 e € 130.000 all'ettaro.

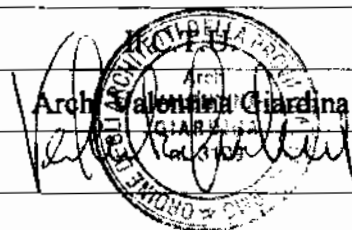
In relazioni alle caratteristiche prima descritte, all'immobile in oggetto può attribuirsi un valore commerciale pari a €/Ha 150.000.

Pertanto si avrà:

$$\text{mq } 3.616 \times \text{€ } 15,00 = \text{€ } 54.240,00$$

Con quanto sopra ritengo di aver assolto al mandato conferitomi e rassegno tutto quanto alla S.V. Ill.ma, rimanendo a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Palermo, 20 marzo 2003



Allegati:

1. visura catastale dell'immobile;
2. copia dell'istanza per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica;
3. certificato di destinazione urbanistica;
4. verbale di visita;
5. documentazione fotografica;
6. copia dell'estratto di mappa catastale.



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. ES. 840/98

G. Es. Dott. Aldo De Negri

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

Presidenza del Consiglio dei Ministri

contro

[REDACTED]

COMPETENZE TECNICHE

Le prestazioni rese sono:

1. presenza all'udienza del 23.01.2003 per il giuramento;
2. acquisizione delle produzioni delle parti presso la Cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari in data 28.01.2003;
3. studio degli atti di causa;
4. n. 1 visita presso l'U.T.E. di Palermo per la richiesta ed il ritiro della documentazione catastale;
5. n. 1 visita sui luoghi di causa per visionare e fotografare l'immobile;
6. n. 2 visite presso l'ufficio tecnico del Comune di Bagheria per la richiesta ed il ritiro del certificato di destinazione urbanistica;
7. n. 2 visite presso il laboratorio fotografico per il deposito delle pellicole ed il successivo ritiro delle fotografie;
8. stesura e dattiloscrittura della relazione;
9. stesura e dattiloscrittura dell'onorario;
10. deposito della Consulenza in Tribunale.

COMPENSI

I compensi spettanti ai periti, ai consulenti tecnici, interpreti e traduttori per le operazioni eseguite a richiesta della autorità giudiziaria, sono regolati dalla legge 08.07.1980 n. 319, dal D.P.R. n. 820 del 14.11.1983 e dal D.P.R. n. 352 del 27.07.1988, adeguati con D.M. del 05.12.1997 e con D.M. del 30.05.2002.

A. Si applica l'art. 13 del D.P.R. n. 352 del 27.07.1988 adeguato con D.M. del 05.12.2003 (consulenza tecnica in materia di estimo)

Importo stimato complessivo: € 54.240,00

L'articolo succitato prevede per il consulente tecnico un onorario a percentuale calcolato per scaglioni sull'importo stimato.

	MINIMO	MASSIMO
Fino a € 5.164,57	1,0264% - 53,00	2,0685% - 106,83
da € 5.164,57 a 10.329,14	0,9316% - 48,11	1,8790% - 97,04
da € 10.329,15 a 25.822,84	0,8369% - 129,67	1,6895% - 261,76
da € 25.822,85 a 51.645,69	0,5684% - 146,78	1,1211% - 289,50
da € 51.645,70 a 54.240,00	0,3790% - <u>9,83</u>	0,7579% - <u>19,66</u>
TOTALE	€ 387,39	€ 774,79

SPESE SOSTENUTE

- Fogli di carta da bollo
n. 4 × € 10,33 € 41,32
- marche per certificato di destinazione urbanistica
n. 2 × € 10,33 € 20,66
- versamento su c/c per diritti di segreteria € 5,16
- costo di n. 1 rullino da 24 pose

n. 1 × € 2,60	€ 2,60
- sviluppo e stampa	€ 7,00
- Raccomandate A.R.	
n. 4 × € 2,99	€ 11,96
- Raccomandata A.R.	
n. 1 × € 3,35	€ 3,35
- n. 1 visura catastale	€ 1,29
- cancelleria, fotocopie e rilegature	€ 30,00
- indennità chilometrica del 11.02.2003 (Palermo-Bagheria a/r per un totale di Km 40), calcolata secondo quanto disposto dall'art. 8 della legge 26 luglio 1978, n. 417:	
1/5 (€1 1,10 × Km 40)	€ 8,80
- indennità chilometrica del 25.02.2003 (Palermo-Bagheria a/r per un totale di Km 50), calcolata secondo quanto disposto dall'art. 8 della legge 26 luglio 1978, n. 417:	
1/5 (€1 1,13 × Km 50)	€ 11,30
Totale spese	€ 143,44

Palermo, 20 marzo 2003



Allegati:

- copia della ricevuta del versamento per diritti di segreteria;
- n. 5 raccomandate A.R.;
- copie della ricevuta per servizi catastali.

Deposita in data 20/03/03

Il Procuratore di Cancelleria

Luigi Paglia

L'anno duemilatre, il giorno venticinque del mese di febbraio la sottoscritta Arch. Valeria Giacchino, nominata C.T.U. nelle esecuzioni amministrative promossa dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri contro [REDACTED] R. Es. 840/98, alle ore 9.30 si è recata, previo avviso alle parti a mezzo lettera raccomandata A.R. del 13.02.2003, presso il terreno sito in Bagleria (PA), c. de Briandì, ricadente nel foglio di mappa 17 alla particella 249, per dare inizio alle operazioni locali.

Si è inizialmente effettuato una generale ricognizione sui luoghi, con l'ausilio dell'estratto del foglio di mappa 17, al fine di individuare con esattezza la particella 249. Si è di seguito proceduto a fotografare ed annotare le caratteristiche del bene, riscontrando, in tale occasione, l'esistenza di un fabbricato male ricadente all'interno della suddetta particella e non risultante dalla documentazione in mio possesso. Terminato il sopralluogo presso il terreno, mi sono recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagleria per il ritiro del certificato di destinazione urbanistica richiesto in data 11.02.2003. Data l'esistenza del fabbricato male riscontrata nel corso del sopralluogo, il

Servizio Urbanistica del Comune di Bagheria
chiedeva alle scrivente C.T.U., ai fini del rila-
scio del certificato richiesto, l'autocertificazione
attestante la conformità ovvero la difformità
del manufatto in relazione alle legislazioni in
materie urbanistiche. Contestualmente effettuati,
dunque, alcune ricerche presso i Servizi Edilizia
Privata e Sanatorio del Comune di Bagheria,
volte ad appurare l'esistenza di eventuali richie-
ste di concessione edilizia a nome del Sp. [REDACTED]
[REDACTED] e relative al bene oggetto della pre-
sente consulenza. Non avendo riscontrato alcuna
richiesta a nome dell'esecutato, redigevo l'auto-
certificazione richiestami ed ottenevo il rilascio
del certificato di destinazione urbanistica N.
79 CDU/03 del 25.02.2003.

Redatto il presente verbale, alle ore 12,35 con-
chiuso le operazioni.

V. [REDACTED]