

TRIBUNALE DI PALERMO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

G.E. DOTT. GIUSEPPE SIDOTI

Esecuzione Immobiliare R.G. Es. N° 381/06

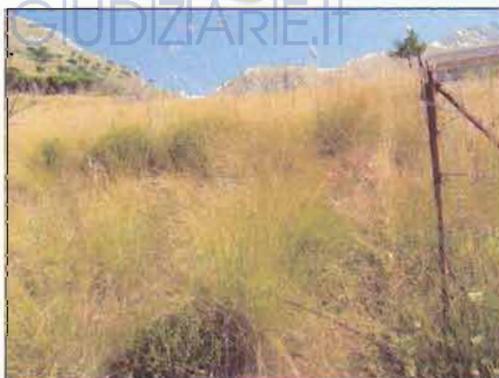
Promossa da Banca di Roma S.p.A.  
contro Omissis Omissis (A) e Omissis Omissis (B).

RINVIO UDIENZA  
8/10/2010

CONSULENZA      TECNICA      D'UFFICIO

FASCICOLO LOTTO N. 3

*"TERRENO SITO IN MONREALE CONTRADA PIETRE LUNGHE MONTE PIETROSO  
DI MQ. 2.815 CENSITO AL N.C.E.U. DI MONREALE AL FG. 6, P.LLA 22"*



ALLEGATI AL PRESENTE FASCICOLO:  
ALLEGATO n° 1: Rilievo a scala 1:100.  
ALLEGATO n° 2: Certificazione catastale.  
ALLEGATO n° 3: Titolo di proprietà.  
ALLEGATO n° 4: Certificazione urbanistica.  
ALLEGATO n° 5: Documentazione fotografica.

C.T.U.  
Arch. Maria Teresa Mangione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Architetto Maria Teresa Mangione - Via Garibaldi n° 8 - 90133 PALERMO  
Tel/fax 091.6162429 - cell.338.8002109- email: [mariateresamangione@tin.it](mailto:mariateresamangione@tin.it)

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 381/06**

promossa da BANCA DI ROMA S.P.A.

contro Omissis Omissis (A) e Omissis Omissis (B)

Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Sidoti

**RELAZIONE FASCICOLO LOTTO N° 3**

“Terreno sito in Monreale (Pa), c.da Pietre Lunghe Monte Pietroso, esteso m<sup>2</sup> 2.815 reali, are 27,83 catastali, riportato al N.C.T. del Comune di Monreale al Foglio 6, particella 22”.

\*\*\*\*\*

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare,

la sottoscritta CTU Arch. Maria Teresa Mangione al fine di ottemperare all'incarico affidatomi, dopo aver esaminato la documentazione allegata agli atti e proceduto alle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio e l'Ufficio Tecnico Comunale di Monreale, effettuato tutti gli accertamenti tecnici relaziona di seguito la descrizione e la stima del Lotto n.3 nei seguenti capitoli:

1. Dati catastali e confini del lotto.
2. Titolo di proprietà.
3. Regolarità urbanistica: Destinazione d'uso.
4. Risultanze del sopralluogo.
5. Ubicazione, descrizione e stato d'uso del terreno sito in Monreale.
6. Calcolo della superficie commerciale
7. Criteri di stima e determinazione del valore di mercato.
8. Conclusioni

### 1. DATI CATASTALI E CONFINI DEL LOTTO.

Il Terreno sito in Monreale (Pa), c.da Pietre Lunghe, esteso are 27,83 risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Monreale al Foglio 6, particella 22, Qualità Pascolo, Classe 3, Reddito Dominicale € 2,87 ed Agrario € 1,15 (cfr. all. n. 2).

**CONFINI:** Il lotto confina a nord con la particella 24, ad est con strada interpoderale, a sud la particella 19 e ad ovest con strada interpoderale.

### 2. TITOLO DI PROPRIETA'.

Il bene è pervenuto ai debitori per ½ alla Sig.ra Omissis Omissis (A) e per ½ al Sig. Omissis Omissis (B) in regime di comunione dei beni giusto Atto di compravendita del 21/12/1990 nn. 62031/14849 in Notaio Dott. M. Pennisi trascritto a Palermo il 21/01/1991 ai nn. 5455/4841 da potere di [REDACTED] cfr. all. n.3).

### 3. REGOLARITA' URBANISTICA.

Dall'ispezione effettuata presso il Comune di Monreale la sottoscritta CTU ha potuto constatare che il PRG del Comune adottato nel 1977 è ancora in atto e non ha subito variazioni così come il Regolamento Edilizio Comunale, pertanto alla data della presente relazione risultano validi i parametri descritti nel **Certificato di Destinazione Urbanistica allegato al fascicolo di causa e rilasciato in data 07/02/2007** (v. all. n.3) dal quale risulta che il lotto di terreno censito al Foglio 6 particella 22 ricade in Zona "Boschiva o destinata a rimboschimento, sottoposta a vincolo idrogeologico (R.D.L. 3267 del 30.12.1923) e a vincolo paesaggistico (L. 1497/39)

con destinazione urbanistica "Zona di salvaguardia e fasce del rispetto" con vincolo di inedificabilità assoluta fatte salve le prescrizioni poste dal Genio Civile.

Nelle fasce di rispetto al bosco, delle strade e dei fiumi non è ammessa alcuna edificabilità, ma le densità edilizie, se segnate potranno essere asservite. Pur essendo una fascia di rispetto al bosco, ha una densità segnata in cartografia (zona VL1 con densità 0,40 mc/mq) soggetta al vincolo idrogeologico e paesaggistico.

#### 4. RISULTANZE DEL SOPRALLUOGO.

Dal sopralluogo effettuato in data 3 luglio 2010 si è constatato che per quanto concerne la corrispondenza della mappa depositata presso il Catasto ed allegata alla presente relazione la situazione non è aggiornata con lo stato dei luoghi rilevato sul posto: infatti e' da evidenziare che nel foglio di mappa non appare ancora inserita la strada interpodereale che confina a monte con il terreno oggetto di stima e che risulta segnata nell' allegato planimetrico redatto dalla sottoscritta CTU (v. all. n. 1 e 2).

#### 5. UBICAZIONE, DESCRIZIONE E STATO D'USO DEL TERRENO IN MONREALE.

Il lotto di terreno oggetto di stima è ubicato nel Comune di Monreale (PA), località Contrada Pietre Lunghe Monte Pietroso posto in zona montuosa e boschiva ad un'altitudine di mt. 500 s.l.m. molto panoramica preminentemente agricola, adatta al pascolo ma con presenza di abitazioni, infatti alcuni lotti circostanti ed anche confinanti risultano edificati ed abitati anche stabilmente; la zona risulta molto panoramica con vista sulla città di Palermo.

Al terreno si arriva percorrendo dal Viale Michelangelo la strada che conduce a Baida e salendo per Via Valle Paradiso si giunge alla strada interpodereale che confina con il terreno.

Come da sopralluogo effettuato trattasi di un lotto di terreno libero da costruzioni esteso mq. 2.815, are 27,83 catastali, ha una forma planimetrica pressoché rettangolare. La morfologia del terreno risulta in pendenza ed allo stato attuale il terreno è incolto con vegetazione spontanea, senza recinzioni ad eccezione di un solo lato a confine con la particella 24 ove sono posti dei paletti in ferro con rete metallica ed è costituito da un suolo semi roccioso con vegetazione spontanea a basso fusto senza piante di particolare rilievo (v. all. n. 5 foto).

#### **6. CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Esaminate le caratteristiche, la conformazione, la consistenza, per quanto prescrive il PRG del Comune di Monreale il terreno non è edificabile, si ritiene opportuno non frazionarlo per la vendita in quanto potenzialmente asservibile.

La superficie coincide con quella commerciale che risulta :

- superficie commerciale terreno = mq. 2.815

#### **7. CRITERI DI STIMA E DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

Il criterio di stima adoperato per l'immobile oggetto della presente relazione è la *stima diretta sintetica* basata su un prezzo corrente di mercato, stabilito per unità di misura (in questo caso il metro quadrato) riferito alla zona di ubicazione del terreno e alle sue caratteristiche; non viene applicato il valore agricolo medio, in quanto non è "verde agricolo", ma è un terreno asservibile, per cui

sebbene non vi si può costruire, ha un valore che non è assimilabile a quello degli altri terreni con quadrature maggiori.

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale e presso le locali agenzie di Monreale per la vendita di terreni simili e con le stesse caratteristiche si applica un valore medio tra € 4,50/5,50 mq.

Il valore complessivo del lotto (Vc) viene ottenuto dal prodotto tra il valore unitario (Vu) e la superficie ragguagliata del terreno (Sr).

Applicando un valore pari a:  $Vu = 5,00/€/mq$  per una superficie commerciale del lotto che è di mq. 2.815 si ha:

$$Vc = Vu \times Sr = 5,00 \text{ €/mq} \times 2.815 \text{ mq} = \text{€ } 14.075,00$$

che opportunamente arrotondato è di € 14.000,00

(diconsi Euro quattordicimila/00).

Si precisa che i suddetti valori s'intendono riferiti all'intero Lotto senza esclusione alcuna, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

## 9. CONCLUSIONI

A riepilogo di quanto innanzi esposto, la sottoscritta C.T.U. riporta di seguito una sintesi del bene che per la sua conformazione non è divisibile e costituisce un **Lotto unico di vendita** costituito da:

“Terreno sito in Monreale (PA) C.da Pietre Lunghe Monte Pietroso, di m<sup>2</sup> 2.815 reali, are 27.83 catastali, distinto in N.C.T. di Monreale al foglio 6 particella 22, Qualità Pascolo, classe 3, Reddito Dominicale € 2,87 ed Agrario € 1,15. Intestato ai debitori: per ½ alla Sig.ra Omissis Omissis (A) e per ½ al Sig. Omissis Omissis (B) in regime di comunione dei beni.

**Stato del bene:** il terreno è libero da costruzioni.



Superficie commerciale: mq. 2.815.

Dati catastali: Foglio 6, particella 22 del Comune di Monreale.

Destinazione Urbanistica: inedificabile e ricadente in zona "Zona di salvaguardia e fasce di rispetto" del PRG del Comune di Monreale.

Valore del Lotto n. 3: € 14.000,00.

Certa di avere adempiuto l'incarico con competenza tecnica e serena coscienza, rimanendo a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento rassegnò in buona fede la presente relazione di consulenza, con copia di tutti gli elaborati su cd rom.

Palermo, 9 Agosto 2010

(Il C.T.U. Arch. Maria Teresa Mangione)

ALLEGATI AL PRESENTE FASCICOLO:

ALLEGATO n° 1: Planimetria A Scala 1:1000 del Terreno.

ALLEGATO n° 2: Certificazione Catastale:

1 - Visura 2 - Foglio di mappa

ALLEGATO n° 3: Titolo di proprietà - Atto di vendita.

ALLEGATO n° 4: Certificazione urbanistica: Copia del Certificato di

Destinazione Urbanistica rilasciato il 7/02/2007 ed allegato in

originale nel fascicolo di causa.

ALLEGATO n° 5: Documentazione fotografica:

1. Pianta con coni ottici relativi alle foto

2. N. 7 pagine con documentazione fotografica del lotto:

- Foto dal n.1 al n. 14.