

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.ES.: DOTT.SSA RAFFAELLA VACCA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 1154/98 DEL R.G.

PROMOSSO DA:

BANCO DI SICILIA

*Rappresentato e difeso
dall'Avv. S. Anselmo
(Creditore procedente)*

CONTRO

██████████ E
██████████

Esecutati

ASTE
GIUDIZIARIE.it
(Contumaci)

ORDINANZA AMMISSIVA DELLA CONSULENZA TECNICA

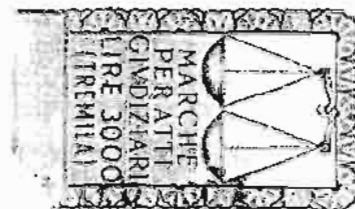
Disposta dalla S.V. Ill.ma, Sig. Giudice
Delegato, Dott.ssa Raffaella Vacca, con ordinanza
del 14.07.1998.

GIURAMENTO DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Prestato nella mani della S.V. Ill.ma, alla
presenza dei procuratori delle parti il giorno
16.10.1998.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA



Non essendo possibile rintracciare i Sigg.ri [REDACTED], presso l'indirizzo di Via Messina n° 14, indicato nei fascicoli di causa, mi rivolgevo al Comando dei Carabinieri di Borgetto chiedendo di voler contattare gli esecutati, rilevando l'esatto luogo di residenza ed il recapito telefonico.

Il Comando dei Carabinieri mi informava che i Sigg.ri [REDACTED] erano domiciliati nella Via Messina n° 22. A seguito di tali informazioni, fissavo telefonicamente con il Sig. [REDACTED] l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 16.11.1998, alle ore 18,00 presso il mio studio.

In detta data si presentava il Sig. [REDACTED], con il quale, esaminati gli atti, fissavo il proseguimento delle operazioni peritali per il giorno 21 Novembre alle ore 9,00 con appuntamento davanti il distributore di benzina di Borgetto.

Il giorno 21 Novembre 1998, nessuno si presentava all'appuntamento, pertanto mi riservavo di contattarlo per fissare un nuovo incontro.

In data 18 dicembre 1998, previo accordo telefonico, davo prosieguo alle operazioni di sopralluogo. In detta data, alla presenza del Sig. [REDACTED], rilevavo tecnicamente e



fotograficamente gli immobili oggetto dell'esecuzione.

Esperiti i rilievi mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune dove non potevo effettuare le visure riguardanti il profilo urbanistico degli immobili per l'assenza del tecnico comunale.

In data 5 Gennaio 1999, mi recavo nuovamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgetto e prendevo visione delle norme urbanistiche relative agli immobili oggetto di perizia.

ILLUSTRISSIMO SIGNOR GIUDICE ALLE ESECUZIONI

DOTT.SSA RAFFAELLA VACCA

Io sottoscritto, Geom. Fabio Merighi, Consulente Tecnico d'Ufficio, nominato dalla S.V. Ill.ma nell'esecuzione di cui trattasi, in espletamento dell'incarico ricevuto, mi pregio sottoporre alla S.V. Ill.ma la seguente:

R E L A Z I O N E

che si compendia in tre parti, ciascuna delle quali comprende:

- LA PARTE PRIMA

La identificazione degli immobili oggetto della presente valutazione e

Toro descrizione generale.

- LA PARTE SECONDA *La valutazione dei beni in
comune commercio.*

- LA PARTE TERZA *Riepilogo dei risultati.*

PARTE PRIMA:

LA IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA
PRESENTE VALUTAZIONE E LORO DESCRIZIONE GENERALE.

Gli immobili oggetto della presente
valutazione sono i seguenti:

1) Spezzone di terreno esteso mq. 61, sito in
Borgetto, contrada Guardioli. Annotato al
N.C.T. di Palermo, Comune Censuario di
Borgetto, alla partita n° 2067, foglio n° 11,
particella n° 1190 (ex 109/d);

2) Terreno sito in Borgetto, contrada Carrubella,
esteso Ha 1.88.30. Annotato al N.C.T. di
Palermo, Comune Censuario di Borgetto, alla
partita n° 6189, foglio n° 20, particelle nn°
445, 440, 442, 443, 446, 437 e 357.

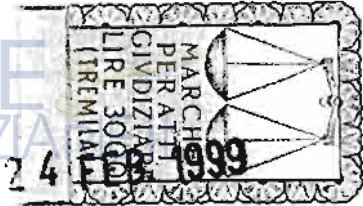
-----00000-----

DESCRIZIONE

1) SPEZZONE DI TERRENO ESTESO MQ. 61, SITO IN
BORGETTO, CONTRADA GUARDIOLI. ANNOTATO
ALL'U.T.E. DI PALERMO, N.C.T. DEL COMUNE

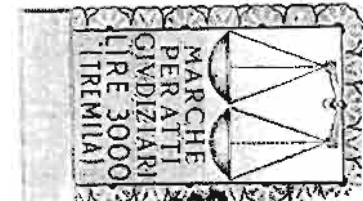


ASTE
GIUDIZIARIE



CENSUARIO DI BORGETTO, ALLA PARTITA N° 2067,
FOGLIO N° 11, PARTICELLA N° 1190 (EX 109/D).

L'immobile oggetto della presente relazione
ricade nel territorio del Comune Borgetto
(Palermo), in Contrada Guardioli.



Esso, pur essendo decentrato rispetto al
nucleo urbano, gode di buoni collegamenti con i
percorsi di penetrazione al centro urbano ed
extraurbano.



Come si evince dalla documentazione
fotografica allegata (Vedansi foto nn° 1-2-3 e 4),
lo spezzone di terreno in esame è compreso fra tre
edifici non è recintato

ASTE
GIUDIZIARIE

Nella sua complessità occupa una superficie
totale di mq. 61.

Il lotto di terreno confina con proprietà
[redacted] e con proprietà [redacted].

Catastralmente l'area è distinta al N.C.T. di
Borgetto alla partita n° 2067, in testa alla
ditta [redacted], nata a [redacted] il
[redacted], concedente; [redacted] nato a
[redacted], per 1/2 e livellario,
amministrazione del fondo per il culto,
concedente.

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

DATI CATASTALI:

BORGETTO, ALLA PARTITA N° 6189, FOGLIO N° 20,
PARTICELLE NN° 445, 440, 442, 443, 446, 437 E
357.

L'immobile in oggetto è un appezzamento di
terreno ubicato in agro di Borgetto (Palermo),

Esso è costituito dalle particelle nn° 357,
446, 445, 443, 440, 442 e 437.

Come si evince dall'allegato estratto di
mappa, le particelle in esame costituiscono due
fondi separati, infatti le particelle nn° 443,
445, 446 e 357 ne costituiscono uno e le particelle
nn° 437, 442 e 440 ne costituiscono un altro.

Il primo occupa una superficie di mq.
11.563, mentre il secondo occupa una superficie di
mq. 7.267.

Entrambi gli appezzamenti, all'atto del
sopralluogo, si presentavano incolti e non
recintati.

Il lotto di terreno in esame ricade in una
zona destinata del vigente strumento urbanistico
del Comune di Borgetto destinata a Verde Agricolo
ove viggono le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- densità edilizia fondiaria massima: 0,03 mc./mq.;

- prescrizioni particolari: gli edifici a servizio
dell'agricoltura sono



concessi oltre i
limiti di densità;

- distanza minima tra fabbricati:.....15,00 ml.;
- distanza minima dal confine:.....7,50 ml.;
- dimensione minima lotto:.....3.500 mq..

Dalle visure esperite presso l'U.T.E. di Palermo è emerso che le suddette particelle di terreno in esame sono allibrate al N.C.T. del Comune di Borgetto alla partita n° 6189, in testa alla ditta " [REDACTED] il [REDACTED], proprietaria per 1/2 e livellario, [REDACTED], nato a [REDACTED], proprietario per 1/2 e livellario e Amministrazione del fondo per il culto, concedente"

Dati catastali:

Foglio: n° 20 Particella: n° 445, Superficie: are 25.45, Qualità: pascolo, Classe: 1°; Reddito dominicale: €. 6.362, Reddito agrario: €. 2.290;

Foglio. n° 20 Particella: n° 446, Superficie: are 34.00, Qualità: pascolo, Classe: 1°; Reddito dominicale: €. 8.500; Reddito agrario: €. 3.060.

Foglio: n° 20 Particella: n° 357, Superficie: are 04.48, Qualità: pascolo, Classe: 1°; Reddito dominicale: €. 1.120; Reddito agrario: €. 403.



Foglio: n° 20 Particella: n° 443, Superficie: are
51.70, Qualità: pascolo, Classe: 1°; Reddito
dominicale: £. 12.925; Reddito agrario: £. 4.653.

Foglio: n° 20 Particella: n° 437, Superficie: are
31.25, Qualità: pascolo, Classe: 1°; Reddito
dominicale: £. 7.812; Reddito agrario: £. 2.812.

Foglio: n° 20 Particella: n° 442, Superficie: are
05.27, Qualità: pascolo, Classe: 1°; Reddito
dominicale: £. 1.317; Reddito agrario: £. 474.

Foglio: n° 20 Particella: n° 440, Superficie: are
36.15, Qualità: pascolo, Classe: 1°; Reddito
dominicale: £. 9.037; Reddito agrario: £. 3.253.

Il fondo costituito dalle particelle nn° 357,
446, 445 e 443 confina con i mappali nn° 444, 360,
245, 359 e con Contrada Carrubella Platti; mentre
il fondo costituito dalle particelle nn° 440, 442
e 437, confina con i mappali nn° 453, 438, 249,
362 e con Contrada Carrubella Platti.

TITOLO DI PROPRIETA'

Gli appezzamenti di terreno sopra descritti,
pervennero ai Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED], coniugi in regime di comunione dei
beni, giusto atto di compravendita del 9.11.1982,
rogato in Notar Dott. Morceale, trascritto il
4.12.1982 al nn° 44842/37297.



PARTE SECONDA:

LA VALUTAZIONE DEI BENI IN COMUNE COMMERCIO.

Si ritiene importante ai fini applicativi, chiarire che il valore che verrà determinato non si riferisce a quello specifico di mercato del bene, bensì al **più probabile valore venale** che il bene stesso potrebbe assumere qualora fosse immesso in un ordinario mercato a libera contrattazione.

In definitiva, il valore venale ricercato si conferma in un valore puramente ipotetico dotato comunque di mera attendibilità.

Specificato tale traguardo estimativo da raggiungere a soddisfacimento delle richieste riportate in riferimento, si sono analizzate le varie possibilità di indagine attese alla identificazione di tutte le caratteristiche estimo-tecniche e dei parametri economici indispensabili alla conseguente formulazione valutativa.

In campo generale, il perito estimatore, a risoluzione di una problematica valutativa, seleziona tra le varie modalità di intervento, quelle che maggiormente si prestano a soddisfare l'obiettivo di stima e che in modo concorrente,



possano restituire le informazioni necessarie alla qualificazione del bene oggetto della valutazione.

Tutte le metodologie operative, comportano l'esperimento di una indagine svolta principalmente a rintracciare nelle località di ubicazione del bene, tutte le informazioni economiche che hanno animato il mercato relativo e i parametri tecnici da questo apprezzati.

L'insegnamento estimativo indica le modalità operative dei diversi procedimenti finalizzati al conseguimento del giudizio di stima.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato immobiliare, gli indirizzi operativi convergono nella individuazione di un procedimento sintetico e di uno analitico che, pur trovando esplicazione con modalità diverse, devono conseguire medesime quantificazioni economiche.

La scelta di uno dei due procedimenti è intimamente legata alla finalità preposta dalla stima e da presupposti di ricerca di elementi estimo-tecnici che consentono o escludono la possibilità di attuare uno o tutti e due i metodi citati.

Per il metodo sintetico è necessario, pertanto, rilevare dal mercato una scala di valori

e identificare il livello a cui potrà riferirsi il bene da stimare, estrapolando successivamente i dati unitari più significativi da applicare alla stima.

La metodologia preposta dalla stima sintetica richiede una operatività di indagine più immediata e l'assunzione di parametri estimativi di semplice acquisizione.

Il metodo sintetico-comparativo richiede l'individuazione di alcuni parametri fisici comuni tra il bene in esame ed una classe di beni simili presenti nel mercato dell'epoca.

S T I M A

1) SPEZZONE DI TERRENO ESTESO MQ. 61, SITO IN BORGETTO, CONTRADA GUARDIOLI. ANNOTATO ALL'U.T.E. DI PALERMO, N.C.T. DEL COMUNE CENSUARIO DI BORGETTO, ALLA PARTITA N° 2067, FOGLIO N° 11, PARTICELLA N° 1190 (EX 109/D).

Il mercato attuale, per immobili del tipo in esame, ubicati in zone simili ed aventi stesse caratteristiche, segnala:

L./mq. 100.000 - 200.000

per cui mediando si ottiene:

L./mq. 150.000



L./mq. 150.000 x mq. 61 =
L. 9.150.000

2) TERRENO SITO IN BORGETTO, CONTRADA CARRUBELLA, ESTESO HA 1.88.30. ANNOTATO ALL'U.T.E. DI PALERMO, N.C.T. DEL COMUNE CENSUARIO DI BORGETTO, ALLA PARTITA N° 6189, FOGLIO N° 20, PARTICELLE NN° 445, 440, 442, 443, 446, 437 E 357.

Come detto in precedenza, l'appezzamento di terreno in esame costituisce due fondi alienabili separatamente, pertanto si effettueranno le seguenti stime:

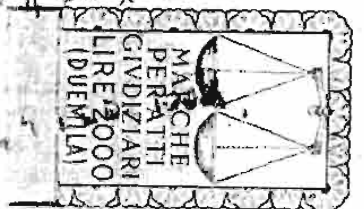
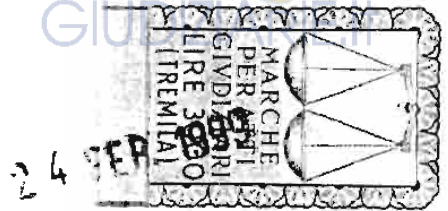
FONDO SITO IN BORGETTO, CONTRADA CARRUBELLA, ESTESO MQ. 11.563, COSTITUITO DALLE PARTICELLE N° 443 - 445 - 446 E 357, ANNOTATE AL N.C.T. DEL COMUNE DI BORGETTO ALLA PARTITA N° 6189, FOGLIO N° 20

Il mercato attuale per immobili del tipo in esame, ubicati in zone similari ed aventi stesse caratteristiche, segnala:

L./mq. 4.500 - 5.500

per cui mediando si ottiene:

L./mq. 5.000
L./mq. 5.000 x mq. 11.563 =



L. 57.815.000

in c.t.: L. 57.800.000

ASTE GIUDIZIARIE.it *****

FONDO SITO IN BORGETTO, CONTRADA CARRUBELLA,
ESTESO MQ. 7.267, COSTITUITO DALLE PARTICELLE N°
437 -442 E 440, ANNOTATE AL N.C.T. DEL COMUNE DI
BORGETTO ALLA PARTITA N° 6189, FOGLIO N° 20

Il mercato attuale per immobili del tipo in
esame, ubicati in zone similari ed aventi stesse
caratteristiche, segnala:

L./mq. 4.500 - 5.500

per cui mediando si ottiene:

L./mq. 5.000

L./mq. 5.000 x mq. 7.267 =

L. 36.335.000

in c.t.: L. 36.300.000

PARTE TERZA:

RIEPILOGO DEI RISULTATI.

- 1) SPEZZONE DI TERRENO ESTESO MQ. 61, SITO IN
BORGETTO, CONTRADA GUARDIOLI. ANNOTATO
ALL'U.T.E. DI PALERMO, N.C.T. DEL COMUNE
CENSUARIO DI BORGETTO, ALLA PARTITA N° 2067,
FOGLIO N° 11, PARTICELLA N° 1190 (EX 109/D).

CONFINI:



CON PROPRIETA [REDACTED] E CON PROPRIETA

[REDACTED]

* PREZZO A BASE D'ASTA:.....L. 9.150.000



2) FONDO SITO IN BORGETTO, CONTRADA CARRUBELLA, ESTESO MQ. 11.563, COSTITUITO DALLE PARTICELLE N° 443 - 445- 446 E 357, ANNOTATE AL N.C.T. DEL COMUNE DI BORGETTO ALLA PARTITA N° 6189, FOGLIO N° 20

* PREZZO A BASE D'ASTA:.....L. 57.810.000

°°°*****°°°

3) FONDO SITO IN BORGETTO, CONTRADA CARRUBELLA, ESTESO MQ. 7.267, COSTITUITO DALLE PARTICELLE N° 437 -442 E 440, ANNOTATE AL N.C.T. DEL COMUNE DI BORGETTO ALLA PARTITA N° 6189, FOGLIO N° 20

* PREZZO A BASE D'ASTA:.....L. 36.300.000

°°°*****°°°

Ritenuto con ciò, di avere risposto ai quesiti postimi, rassegno la presente relazione, restando, comunque, a disposizione per ogni chiarimento che la riguardi.

Palermo, li



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

GEOM. PABLO MERIGHT



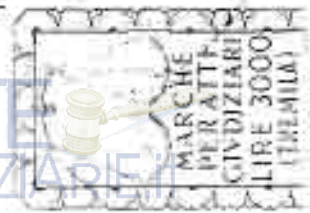


d'anno 1998, il giorno sedici del
 mese di novembre, presso il mio
 studio in Palermo si è presentato
 il signor [redacted]

(esecutato) per concordare il piano
 di lavoro del sopralluogo se effettuato
 in Bergamo.

Concordo con il signor [redacted]
 in merito che si effettuerà il
 sopralluogo il giorno 21 novembre, ore 9.00,
 con appuntamento davanti la fonderia
 di via di Bergamo
 detto, con [redacted]

Giuseppe [redacted]



d'anno 1998, il giorno 22 del mese
 di novembre, a seguito a quanto
 concordato con l'esecutato, il
 signor [redacted] non si è
 presentato all'appuntamento.

Un ripeto di raccomandazione
 all'esecutato per finire le date
 di un nuovo incontro



l'anno 1998, il giorno 18 del mese
di Dicembre, previo accordo telefonico
con l'esecutore ho preso visione
degli immobili ricadenti nella
esecuzione immobiliare, prendendo
appunti in separate fogli.

Recatosi presso il Comune
di Bergamo fu accertato sotto il
profilo urbanistico le situazioni
dei terreni, non ho potuto effettuare
ricerche né l'essenza del
tecnico comunale.

Con riserva di ritenere
sui luoghi in altre date.
d. c. s.

G. G. G. G.

TRIBUNALE DI PALERMO
 SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
 G.ES.: DOTT.SSA RAFFAELLA VACCA



°°°*****°°°

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 1154/96 DEL R.G.

PROMOSSO DA:

BANCO DI SICILIA

Rappresentato e difeso

dall'Avv. S. Anselmo

(Creditore procedente)

CONTRO

██████████ E

██████████ *Esecutati*

(Contumaci)

°°°*****°°°

ORDINANZA AMMISSIVA DELLA CONSULENZA TECNICA

Disposta dalla S.V. Ill.ma, Sig. Giudice Delegato, Dott.ssa Raffaella Vacca, con ordinanza del 14.07.1998.

°°°*****°°°

GIURAMENTO DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Prestato nella mani della S.V. Ill.ma, alla presenza dei procuratori delle parti il giorno 16.10.1998.

°°°*****°°°

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Non essendo possibile rintracciare i Sigg.ri [REDACTED], presso l'indirizzo di Via Messina n° 14, indicato nei fascicoli di causa, mi rivolgevo al Comando dei Carabinieri di Borgetto chiedendo di voler contattare gli esecutati, rilevando l'esatto luogo di residenza ed il recapito telefonico.

Il Comando dei Carabinieri mi informava che i Sigg.ri [REDACTED] erano domiciliati nella Via Messina n° 22. A seguito di tali informazioni, fissavo telefonicamente con il Sig. [REDACTED] l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 16.11.1998, alle ore 18,00 presso il mio studio.

In detta data si presentava il Sig. [REDACTED] con il quale, esaminati gli atti, fissavo il proseguimento delle operazioni peritali per il giorno 21 Novembre alle ore 9,00 con appuntamento davanti il distributore di benzina di Borgetto.

Il giorno 21 Novembre 1998, nessuno si presentava all'appuntamento, pertanto mi riservavo di contattarlo per fissare un nuovo incontro.

In data 18 dicembre 1998, previo accordo telefonico, davo prosieguo alle operazioni di sopralluogo. In detta data, alla presenza del Sig. [REDACTED], rilevavo tecnicamente e

fotograficamente gli immobili oggetto dell'esecuzione.

Esperiti i rilievi mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune dove non potevo effettuare le visure riguardanti il profilo urbanistico degli immobili per l'assenza del tecnico comunale.

In data 5 Gennaio 1999, mi recavo nuovamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgetto e prendevo visione delle norme urbanistiche relative agli immobili oggetto di perizia.

°°°*****°°°

ILLUSTRISSIMO SIGNOR GIUDICE ALLE ESECUZIONI

DOTT.SSA RAFFAELLA VACCA

Io sottoscritto, Geom. Fabio Merighi, Consulente Tecnico d'Ufficio, nominato dalla S.V. Ill.ma nell'esecuzione di cui trattasi, in espletamento dell'incarico ricevuto, mi pregio sottoporre alla S.V. Ill.ma la seguente:

R E L A Z I O N E

che si compendia in tre parti, ciascuna delle quali comprende:

- LA PARTE PRIMA *La identificazione degli immobili oggetto della presente valutazione e*

loro descrizione generale.

- LA PARTE SECONDA

*La valutazione dei beni in
comune commercio.*

- LA PARTE TERZA

Riepilogo dei risultati.

°°°*****°°°

PARTE PRIMA:

LA IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA
PRESENTE VALUTAZIONE E LORO DESCRIZIONE GENERALE.

Gli immobili oggetto della presente
valutazione sono i seguenti:

- 1) Spezzone di terreno esteso mq. 61, sito in Borgetto, contrada Guardioli. Annotato al N.C.T. di Palermo, Comune Censuario di Borgetto, alla partita n° 2067, foglio n° 11, particella n° 1190 (ex 109/d);
- 2) Terreno sito in Borgetto, contrada Carrubella, esteso Ha 1.88.30. Annotato al N.C.T. di Palermo, Comune Censuario di Borgetto, alla partita n° 6189, foglio n° 20, particelle nn° 445, 440, 442, 443, 446, 437 e 357.

-----00000-----

D E S C R I Z I O N E

- 1) SPEZZONE DI TERRENO ESTESO MQ. 61, SITO IN BORGETTO, CONTRADA GUARDIOLI. ANNOTATO ALL'U.T.E. DI PALERMO, N.C.T. DEL COMUNE

CENSUARIO DI BORGETTO, ALLA PARTITA N° 2067,
FOGLIO N° 11, PARTICELLA N° 1190 (EX 109/D).

L'immobile oggetto della presente relazione
ricade nel territorio del Comune Borgetto,
(Palermo), in Contrada Guardioli.

Esso, pur essendo decentrato rispetto al
nucleo urbano, gode di buoni collegamenti con i
percorsi di penetrazione al centro urbano ed
extraurbano.

Come si evince dalla documentazione
fotografica allegata (Vedansi foto nn° 1-2-3 e 4),
lo spezzone di terreno in esame è compreso fra tre
edifici non è recintato

Nella sua complessità occupa una superficie
totale di mq. 61.

Il lotto di terreno confina con proprietà
[redacted] e con proprietà [redacted].

Catastalmente l'area è distinta al N.C.T. di
Borgetto alla partita n° 2067, in testa alla
ditta [redacted], nata a Borgetto il
20.12.44, concedente; [redacted] nato a
Borgetto il [redacted], per 1/2 e livellario,
amministrazione del fondo per il culto,
concedente.

DATI CATASTALI:

Foglio: n° 11, Particella: n° 1190 (ex 109/d),
Superficie: 00.00.61, Classe: 2°, Qualità:
seminativo, Reddito Dominicale: £. 610, Reddito
Agrario: £. 305.

REGOLARITA' EDILIZIA:

A seguito delle visure esperite presso
l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgetto è emerso
che il terreno in esame ricade in una zona
definita dalla normativa vigente "Zona B1" in cui
vigono le seguenti prescrizioni:

- Indice di edificabilità fondiario: 9mc/mq, per
lotti inferiori a mq. 120,00.
- Altezza massima consentita: mt. 11,00 o in
funzione della larghezza stradale.

TITOLO DI PROPRIETA':

L'appezzamento di terreno pervenne ai Sigg.ri
[REDACTED] coniugi in
regime di comunione dei beni, da potere di
[REDACTED], giusto atto di compravendita del
3.09.1980, rogato in Notar Dott. Salvatore
Diliberto di Palermo.

2) TERRENO SITO IN BORGETTO, CONTRADA CARRUBELLA,
ESTESO HA 1.88.30. ANNOTATO ALL'U.T.E. DI
PALERMO, N.C.T. DEL COMUNE CENSUARIO DI

BORGETTO, ALLA PARTITA N° 6189, FOGLIO N° 20,
PARTICELLE NN° 445, 440, 442, 443, 446, 437 E
357.

L'immobile in oggetto è un appezzamento di terreno ubicato in agro di Borgetto (Palermo),

Esso è costituito dalle particelle nn° 357, 446, 445, 443, 440, 442 e 437.

Come si evince dall'allegato estratto di mappa, le particelle in esame costituiscono due fondi separati, infatti le particelle nn° 443, 445, 446 e 357 ne costituiscono uno e le particelle nn° 437, 442 e 440 ne costituiscono un altro.

Il primo occupa una superficie di mq. 11.563, mentre il secondo occupa una superficie di mq. 7.267.

Entrambi gli appezzamenti, all'atto del sopralluogo, si presentavano incolti e non recintati.

Il lotto di terreno in esame ricade in una zona destinata del vigente strumento urbanistico del Comune di Borgetto destinata a Verde Agricolo ove viggono le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- densità edilizia fondiaria massima: 0,03 mc./mq.;
- prescrizioni particolari: gli edifici a servizio dell'agricoltura sono

concessi oltre i
limiti di densità;

- distanza minima tra fabbricati:.....15,00 ml.;
- distanza minima dal confine:.....7,50 ml.;
- dimensione minima lotto:.....3.500 mq..

Dalle visure esperite presso l'U.T.E. di Palermo è emerso che le suddette particelle di terreno in esame sono allibrate al N.C.T. del Comune di Borgetto alla partita n° 6189, in testa alla ditta " [REDACTED] il [REDACTED], proprietaria per 1/2 e livellario, [REDACTED] proprietario per 1/2 e livellario e Amministrazione del fondo per il culto, concedente"

Dati catastali:

Foglio: n° 20 Particella: n° 445, Superficie: are 25.45, Qualità: pascolo, Classe: 1°; Reddito dominicale: €. 6.362, Reddito agrario: €. 2.290;

Foglio: n° 20 Particella: n° 446, Superficie: are 34.00, Qualità: pascolo, Classe: 1°; Reddito dominicale: €. 8.500; Reddito agrario: €. 3.060.

Foglio: n° 20 Particella: n° 357, Superficie: are 04.48, Qualità: pascolo, Classe: 1°; Reddito dominicale: €. 1.120; Reddito agrario: €. 403.

PARTE SECONDA:

LA VALUTAZIONE DEI BENI IN COMUNE COMMERCIO.

Si ritiene importante ai fini applicativi, chiarire che il valore che verrà determinato non si riferisce a quello specifico di mercato del bene, bensì al più probabile valore venale che il bene stesso potrebbe assumere qualora fosse immesso in un ordinario mercato a libera contrattazione.

In definitiva, il valore venale ricercato si conferma in un valore puramente ipotetico dotato comunque di mera attendibilità.

Specificato tale traguardo estimativo da raggiungere a soddisfacimento delle richieste riportate in riferimento, si sono analizzate le varie possibilità di indagine attese alla identificazione di tutte le caratteristiche estimo-tecniche e dei parametri economici indispensabili alla conseguente formulazione valutativa.

In campo generale, il perito estimatore, a risoluzione di una problematica valutativa, seleziona tra le varie modalità di intervento, quelle che maggiormente si prestano a soddisfare l'obiettivo di stima e che in modo concorrente,

L./mq. 150.000 x mq. 61 =

L. 9.150.000

-----00000-----

2) TERRENO SITO IN BORGETTO, CONTRADA CARRUBELLA,
ESTESO HA 1.88.30. ANNOTATO ALL'U.T.E. DI
PALERMO, N.C.T. DEL COMUNE CENSUARIO DI
BORGETTO, ALLA PARTITA N° 6189, FOGLIO N° 20,
PARTICELLE NN° 445, 440, 442, 443, 446, 437 E
357.

Come detto in precedenza, l'appezzamento di
terreno in esame costituisce due fondi alienabili
separatamente, pertanto si effettueranno le
seguenti stime:

FONDO SITO IN BORGETTO, CONTRADA CARRUBELLA,
ESTESO MQ. 11.563, COSTITUITO DALLE PARTICELLE N°
443 - 445- 446 E 357, ANNOTATE AL N.C.T. DEL
COMUNE DI BORGETTO ALLA PARTITA N° 6189, FOGLIO N°
20

Il mercato attuale per immobili del tipo in
esame, ubicati in zone simili ed aventi stesse
caratteristiche, segnala:

L./mq. 4.500 - 5.500

per cui mediando si ottiene:

L./mq. 5.000

L./mq. 5.000 x mq. 11.563 =

CON PROPRIETA [REDACTED] E CON PROPRIETA

* PREZZO A BASE D'ASTA:.....L. 9.150.000

°°°*****°°°

2) FONDO SITO IN BORGETTO, CONTRADA CARRUBELLA,
ESTESO MQ. 11.563, COSTITUITO DALLE PARTICELLE
N° 443 - 445- 446 E 357, ANNOTATE AL N.C.T. DEL
COMUNE DI BORGETTO ALLA PARTITA N° 6189, FOGLIO
N° 20

* PREZZO A BASE D'ASTA:.....L. 57.810.000

°°°*****°°°

3) FONDO SITO IN BORGETTO, CONTRADA CARRUBELLA,
ESTESO MQ. 7.267, COSTITUITO DALLE PARTICELLE
N° 437 -442 E 440, ANNOTATE AL N.C.T. DEL
COMUNE DI BORGETTO ALLA PARTITA N° 6189, FOGLIO
N° 20

* PREZZO A BASE D'ASTA:.....L. 36.300.000

°°°*****°°°

Ritenuto con ciò, di avere risposto ai
quesiti postimi, rassegno la presente relazione,
restando, comunque, a disposizione per ogni
chiarimento che la riguardi.

Palermo, li

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

GEOM. FABIO MERIGHI