

COPIA

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.95/00

INTESA GESTIONE CREDITI S.P.A.

CONTRO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- LOTTO N.1 -

TERRENO EDIFICABILE ESTESO MQ 118, SITO NELL'AREA URBANA
DEL COMUNE DI BELMONTE MEZZAGNO
ISCRITTO AL NCT AL FOGLIO DI MAPPA N.13 P.LLA 2421



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ING. ALESSANDRO BARONE

VIALE LEONARDO DA VINCI N.49 - 90145 PALERMO

TEL/FAX: 091 6819316 - CELL: 347 3472831

1. DIFFORMITÀ ATTO DI PIGNORAMENTO.....	3
2. LOTTO N.1 – TERRENO IN AGRO DI BELMONTE MEZZAGNO FOGLIO DI MAPPA N.13, P.LLA 2421	3
3. STIMA AREE FABBRICABILI.....	5
3.1. METODO DI STIMA DEL VALORE DI PERMUTA.....	5
3.2. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	6
4. CONCLUSIONI.....	7
ALLEGATI.....	8

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 95/00

- LOTTO N.1 -

trascritto ai nn.20396/15542 in data 07/06/1996, da
podere di _____ nata in _____ il _____



3. Stima aree fabbricabili

Con riferimento ad i criteri esposti nella relazione generale, si ritiene opportuno procedere nella stima del presente terreno utilizzando il criterio del valore di permuta.



Gli altri criteri esposti in precedenza, infatti, sono in tale caso non applicabili per i seguenti motivi:

- stima sintetica: la compravendita di terreni edificabili all'interno del centro abitato è, per la scarsa disponibilità degli stessi, un evento "raro" non è stato possibile reperire le necessarie informazioni per determinare la scala dei prezzi a cui riferire la stima;
- stima del valore di trasformazione: i valori cui si perviene con l'applicazione di tale metodo non sono attendibili in quanto non adeguati a quelli effettivi di mercato.



3.1. Metodo di stima del valore di permuta

La permuta di un area nuda fabbricabile in cambio di una parte della costruzione che su di essa verrà edificata è un contratto molto diffuso. Le rilevazioni effettuate dal Censis riferiscono che la media nazionale del rapporto di permuta è il seguente: area in cambio del



24% dell'edificio da costruire.

Il valore di permuta è pertanto pari al 24% del valore che l'immobile edificato avrebbe se immesso sul mercato.

3.2. Valutazione dell'immobile

Il fondo è ubicato all'interno del tessuto urbano del Comune di Belmonte Mezzagno in un'area semi-centrale quasi interamente edificata, è prospiciente la pubblica via, tali caratteristiche ne incrementano considerevolmente il valore nonostante una parte estesa circa 32 mq risulti inclusa nella Via Meli.

La superficie del lotto è pari a 118 mq, l'edificabilità del fondo è pari a 9,00 mc/mq il che, vista l'estensione del terreno, corrisponderebbe ad una volumetria pari a $118 \times 9,00 = 1.062,00$ mc, la volumetria massima consentita è pari invece a 1.000,00 mc. Considerando un'altezza lorda del fabbricato da edificare pari a 3,00 m il volume anzidetto corrisponde ad un fabbricato di superficie pari a circa 333,00 mq. La suddetta superficie suddivisa su tre elevazioni corrisponde a circa 110 mq per ciascun piano, poiché il terreno è esteso 118 mq e l'area dello stesso non inglobata nella sede stradale è pari a $118 - 32 = 86$ mq, la superficie commerciale massima ricavabile dal suddetto lotto di terreno è pari a $86 \times 3 = 258$ mq.

La valutazione del fondo, noto il valore commerciale per il fabbricato

costruibile con la volumetria massima consentita, verrà effettuata con riferimento al valore di permuta dello stesso.

Il valore al mq rilevato per costruzioni nuove nella zona in esame è pari a 800,00 Euro/mq (Fonte: O.I. Agenzia del Territorio), poiché la edificabilità del lotto è circa pari a 258,00 mq, il valore della costruzione risulterebbe pari a circa 206.000,00 Euro, ne consegue il valore di permuta del terreno in:

$$V = 206.000,00 \times 0,24 = 49.440,00$$

Il valore commerciale del lotto di terreno in oggetto è dunque pari a in c.t.:

$$V = 49.000,00 \text{ Euro (quarantanovemila/00)}$$

4. Conclusioni

Con quanto sopra esposto si ritiene di avere compiutamente adempiuto all'incarico affidato e si rimane comunque a disposizione per eventuali chiarimenti o integrazioni.

Palermo, li 13.05.2005

Il CTU

(Ing. Alessandro Barone)



ELENCO DEGLI ALLEGATI



- A) Estratto di mappa
- B) Rilievo fotografico
- C) Visure catastali
- D) Certificato di destinazione urbanistica



ING. ALESSANDRO BARONE

VIALE LEONARDO DA VINCI N.49 - 90145 PALERMO