

D'Addelfio Giuseppe
Ingegnere

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale Civile di Palermo

G.E.S. Dott. R. Cerami

Procedimento n. 69/83 R.E.S.

Cassa Rurale di Altofonte

contro [REDACTED]

Relazione di consulenza tecnica

Premessa

Con ordinanza del 16 novembre 1988 l'Ill.mo Sig. Giudice Dott. R. Cerami, mi nominava consulente tecnico d'ufficio nell'espropriazione immobiliare promossa dalla Cassa Rurale di Altofonte contro [REDACTED], convocandomi presso gli Uffici Giudiziari per il successivo 24 gennaio 1989.

In tale data, prestato il giuramento di rito, mi esplicitava i termini dell'incarico, consistente nella valutazione all'attualità, di un appezzamento di terreno di proprietà di [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Con atto notificato in data 15 febbraio 1983 la Cassa
Rurale ed Artigiana di Altofonte, in persona del presidente
pro-tempore, dichiarava di sottoporre ad esecuzione forzata
immobiliare l'appezzamento di terreno sito nel territorio di
S. Cristina Gela, in provincia di Palermo, contrada Pietra
Bianca, ex feudo Raffo, esteso ha 21.30.00, individuato
catastalmente alle partite 6303, 6307, 6312 del N.C.T. di
Santa Cristina Gela, foglio 8, particelle nn. 374, 378, 383
e 384, di proprietà del sig. , nato a

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



D'Addelfio Giuseppe

Ingegnere

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Operazioni peritali e metodo di stima

Al fine di espletare il mandato conferitomi ho preliminarmente acquisito la cartografia catastale relativa all'immobile in argomento, necessaria, con la cartografia corrente, alla sua localizzazione.

Sulla scorta degli elementi di riferimento desunti dalla stessa ho potuto effettuare una ispezione dei luoghi, rilevando che ai terreni in oggetto, ubicati come detto in territorio di S. Cristina Gela in contrada Pietra Bianca ex feudo Raffo, si perviene percorrendo la S.P. S. Cristina - Belmonte, ed imboccando all'altezza della progressiva chilometrica 20,00 la strada vicinale Costa Lupo.

In tal modo si giunge al versante lato S. Cristina Gela della montagna del Pianetto.

Proseguendo e raggiungendo il versante opposto si perviene alla contrada Pietra Bianca.

L'intera estensione di terreno in argomento si sviluppa con andamento fortemente acclive e non è impiantato colturalmente.

E' caratterizzato da notevoli affioramenti rocciosi e cespugli spontanei.

Essendo il mandato conferitomi finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità, e cioè alla determinazione del prezzo

ASTE
GIUDIZIARIE.it



D'Addelfio Giuseppe

Ingegnere



ASTE
GIUDIZIARIE.it

corrente nelle condizioni di mercato in cui può effettuarsi la vendita, è chiaro che per un fondo quale quello in argomento è da escludere quale metodo di stima quello analitico, basato sul reddito del bene.

Di fatto l'unico reddito ottenibile è quello legato al fitto dei terreni quali pascolo.

Ma la capitalizzazione di tale reddito non darebbe valori congruenti con quello complessivo del bene in esame con riferimento all'attuale mercato.

In relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fondo, e quindi con riferimento alla sua ubicazione rispetto ai centri urbani, alla viabilità di accesso, alla giacitura ecc., ho pertanto svolto le necessarie indagini onde acquisire i prezzi di mercato di terreni venduti in periodi recenti con caratteristiche comparabili.

Nel corso di numerose visite sui luoghi ho assunto le necessarie informazioni in merito, rilevando che tali prezzi oscillavano nella zona da 10.000 £/mq a 3.000 £/mq.

Il primo valore è comunque da riferire a lotti di modeste estensioni (1.000 - 2.000 mq) e con andamento pianeggiante.

Il più probabile valore di mercato all'attualità per i terreni in oggetto deve quindi collocarsi tra i valori più bassi, e pertanto si ritiene congruo assumere, anche in

ASTE
GIUDIZIARIE.it



D'Addelfio Giuseppe
Ingegnere

ASTE
GIUDIZIARIE.it

relazione alla notevole estensione, un valore di 3.000 €/mq.

Il valore all'interno del fondo, con riferimento alle particelle 378, 383 e 384 per complessivi ha 11.04.00 risulta di lire 331.200.000.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



D'Addelfio Giuseppe

Ingegnere

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Conclusioni

Con ordinanza del 16 novembre 1988 venivo nominato consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in argomento al fine di determinare il più probabile valore di mercato del fondo di proprietà di ~~XXXXXXXXXX~~, sito in territorio di S. Cristina Gela ed individuato catastalmente dalle particelle 378, 383 e 384 del foglio n. 8.

Effettuati gli opportuni accertamenti onde acquisire i parametri intrinseci ed estrinseci del fondo e completate le indagini di mercato per l'acquisizione dei parametri economici, ho determinato il prezzo specifico all'attualità pari a £.3.000 a metro quadrato.

Il valore dell'intero fondo, esteso catastalmente ha 11.04.00 è risultato pertanto di £. 331.200.000

Avendo assolto al mandato conferitomi rassegno la presente relazione, restando a completa disposizione della S.V. per ogni eventuale chiarimento o ulteriore indagine.

Palermo 27 FEB. 1989

il consulente tecnico

(ing. Giuseppe D'Addelfio)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

D'Addelfio Giuseppe
Ingegnere

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

G.ES. DOTT. R. CERAMI

PROCEDIMENTO n. 63/83 R.ES.

CASSA RURALE DI ALTOFONTE

CONTRO

SUPPLEMENTO DI RELAZIONE

DI CONSULENZA TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Depositato in Cancelleria
oggi 22 MAR. 1989
Il Cancelliere

D'Addelfio Giuseppe

Ingegnere

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale Civile di Palermo

G.E.S. Dott. R. Cerami

Procedimento n. 63/83 R.E.S.

Cassa Rurale di Altofonte

contro [REDACTED]

Supplemento di relazione

di consulenza tecnica

In data 27 febbraio 1989 depositavo la relazione di consulenza tecnica disposta dal Sig. G. Es. Dott. R. Cerami con ordinanza del 16 novembre 1988, relativa alla valutazione all'attualità di un appezzamento di terreno del Sig. [REDACTED].

Con nota del 15 marzo 1989 l'Avv. Luigi Abbate mi comunicava di avere rilevato un errore di calcolo nella determinazione della superficie complessiva dei tre spezzoni di terreno componenti l'appezzamento.

Di fatto le particelle oggetto della valutazione sono la n. 378, 383 e 384 del foglio n.8 del Comune di S.Cristina Gela, e si estendono catastalmente rispettivamente ha 5.00.00, ha 5.41.00 e ha 5.63.00.

Il valore specifico di ognuna delle particelle, con riferimento al valo e a metro quadrato determinato nella

ASTE
GIUDIZIARIE.it



D'Addelfio Giuseppe
Ingegnere

ASTE
GIUDIZIARIE.it

relazione di stima, risulta pertanto:

part.	superf.(mq)	valore unitario	valore complessivo
378	50.000	3.000	150.000.000
383	54.100	3.000	162.300.000
384	56.300	3.000	168.900.000

Il valore dell'intero appezzamento, la cui superficie complessiva risulta di ha 16.04.00 e non di ha 11.04.00 come ho erroneamente esposto nella relazione di consulenza, è conseguentemente:

- mq. 160.400 x 3.000 = 481.200.000

La presente a parziale modifica e ad integrazione della relazione di consulenza tecnica del 27 febbraio 1989.

Palermo 20 MAR. 1989

il consulente tecnico

(ing. Giuseppe D'Addelfio)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it