

**TRIBUNALE DI PALERMO**

**SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**CONTRO**

**SIG. (A) E SIG.RA (B)**

**\***

**GIUDICE PER LE ESECUZIONI DOTT. FRANCESCO GALLEGRA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE 456/2016**

**ALLEGATO III**

**RELAZIONE DI STIMA DEL BENE DEL LOTTO N. 1 E RELATIVI**

**ALLEGATI**

**IL C.T.U.**

**ARCH. GIACOMO COLLURA**



### **Individuazione del bene del Lotto n. 1**

Il Lotto n.1 è costituito dalla piena proprietà di un appezzamento di terreno, sito nel territorio di Carini (PA), contrada Granatello.

In catasto il terreno è identificato al NCT del Comune di Carini, al Foglio 25, Particella 613, qualità Agrumeto, Classe 2, superficie 16 are 25 ca, deduz D, reddito dominicale euro 67,98, reddito agrario euro 22,24.

Esso confina a Nord con stradella di accesso interpoderale, ad Est con particella 1079, a Sud con particella 612 e ad Ovest con particelle 615-616 e 1082. Dal confronto con la fotografia satellitare, i confini catastali coincidono esattamente con i confini reali.

### **Descrizione del bene del Lotto n.1 e del contesto.**

Il bene oggetto della presente stima immobiliare, come già accennato, è costituito da un appezzamento di terreno, sito in contrada Granatello, appena fuori dal perimetro del paese di Carini e facilmente raggiungibile da stradella interpoderale con accesso dalla via Sant'Anna. Il terreno si estende, con sviluppo longitudinale Nord-Sud, tra la stradella interpoderale di accesso e la particella 612. Esso ha un unico accesso, tramite cancello metallico sulla stradella interpoderale a Nord, e non risulta recintato lungo gli altri confini. Da un punto di vista qualitativo, il terreno non è coltivato ed è presente soltanto qualche arbusto, anche se catastalmente ha la qualità di Agrumeto. Secondo il P.R.G. in vigore nel territorio di Carini, il terreno rientra in zona omogenea "E" verde agricolo, in cui è consentita la costruzione di manufatti esclusivamente ad uso agricolo o zootecnico con una massima densità fondiaria di 0,03 mc/mq. Esso inoltre è soggetto a vincolo paesaggistico (fascia fluviale), a vincolo sismico e



a vincolo Enac per la vicinanza con l'aeroporto.

### **Stato di possesso dell'immobile**

L'immobile è nel possesso della proprietaria, sig.ra (B).

### **Esistenza di formalità, vincoli e oneri**

Su tale immobile gravano le seguenti formalità:

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30/08/2016 ai nn. 33330/25752, giusto verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Palermo in data 05/07/2016.

### **Criterio di stima dell'immobile e sua valutazione**

Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del bene si è scelto di utilizzare il *metodo sintetico-comparativo*.

Il metodo "*sintetico-comparativo*" si basa sul confronto con valori commerciali al mq di immobili della stessa tipologia e della stessa zona.

Questi valori sono stati desunti da ricerche effettuate presso Agenzie specializzate della zona, considerando anche che l'aggiornamento dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate per il territorio di Palermo e provincia è fermo all'anno 2012, per cui i relativi valori risultano datati.

Allo stato attuale vi sono diversi annunci di vendita di terreni agricoli o edificabili nel territorio di Carini; questi valori, a seconda della tipologia del terreno, della sua superficie, degli interventi edilizi consentiti, se trattasi di terreno edificabile, della presenza o meno di una concessione edilizia già approvata, sono molto variabili. In particolare per terreni agricoli, non edificabili, come nel caso in esame, i valori possono variare tra 12,00 e 30,00



€/mq in base all'estensione del terreno, la sua morfologia, la sua accessibilità ecc.

Nel caso in questione, trattasi di un terreno agricolo, non coltivato, facilmente accessibile da strada carrabile, nelle vicinanze del paese e pressappoco pianeggiante; pertanto, in linea con i valori di mercato della zona, il sottoscritto ritiene di poter attribuire un prezzo al mq di € 22,00.

Pertanto il valore commerciale del lotto di terreno in questione è pari a:

$$V_c = 22,00 \text{ €/mq} \times 1.625,00 \text{ mq} = \text{€ } 35.750,00$$

**(trentacinquemilasettecentocinquanta/00)**

Allegati:

- Documentazione catastale (Visura storica ed estratto di mappa);
- Fotografie del terreno.

Palermo, 27/07/2018

Il C.T.U.

Arch. Giacomo Collura

