

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE – FALLIMENTARE

G. D. [REDACTED]

FALL. N. 99/2020 R.G.

DE

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

**SULLA STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI ACQUISITI
ALL'ATTIVO DEL FALLIMENTO**

**LOTTO DI TERRENO IN MONREALE
(FG 13 DEL N.C.T. P.LLE 35, 52 E 224)**

[REDACTED]



CURATORE: [REDACTED]

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE – FALLIMENTARE

G. D. [REDAZIONE]

CURATORE: [REDAZIONE]

FALL. N. 99/2020 DE [REDAZIONE]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA SULLA STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

ACQUISITO ALL'ATTIVO DEL FALLIMENTO

1. PREMESSA

Con la comunicazione del 4.05.2023 l'Avv. [REDAZIONE] mi ha incaricato di redigere la "... per la redazione della relazione di stima dei seguenti immobili:

- 1- *Terreno censito al catasto terreni del Comune di Monreale al Foglio 13, particelle 35 classe 3 (pascolo) ,52 classe 3 (pascolo) e 224 classe 4 (seminativo arboreo), esteso 6 ettari circa.*

- 2- [REDAZIONE]
[REDAZIONE]
[REDAZIONE]
[REDAZIONE]

La presente relazione riepiloga le attività svolte e le conclusioni cui sono pervenuto dopo avere ultimato il reperimento e lo studio dei documenti, oltre che avere

svolto gli accertamenti catastali e quelli sopralluogo relativi ai beni acquisiti all'attivo del fallimento.

2. BENI OGGETTO DEGLI ACCERTAMENTI E DELLA STIMA

I beni oggetto della presente, riportati nella comunicazione con la quale il Curatore mi ha conferito l'incarico, sono i seguenti

2.1: Lotto di terreno sito in Monreale, riportato in catasto al **foglio 13, p.lle 35, 52 e 224**,
avente consistenza catastale complessiva pari ad ha 6.28.45;

2.2:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

3. ACCERTAMENTI CATASTALI, SULLA PROVENIENZA, SULLA DESTINAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO E SULLA REGOLARITÀ EDILIZIA DELL'EDIFICIO

3.1 - ACCERTAMENTI CATASTALI

All'esito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate è emerso quanto di seguito.

3.1.1 – LOTTO DI TERRENO IN MONREALE

Il lotto di terreno oggetto della presente è identificato catastalmente, nel **fg 13** del N.C.T. di Monreale, come di seguito:

- dalla **p.lla 35** che si riferisce ad un terreno in qualità "... *pascolo* ..." di classe 3 con una consistenza di ha 4 are 10 ca 24;
- dalla **p.lla 52** che si riferisce ad un terreno in qualità "... *pascolo* ..." di classe 3 con una consistenza di ha 1 are 18 ca 64;
- dalla **p.lla 224** che si riferisce ad un terreno in qualità "... *semin arbor* ..." di classe 4 con una consistenza di are 99 ca 57;

in testa a [REDACTED] con la "... *Proprietà 1/1* ..." (cfr. visure all.ti da 1 a 3 e stralcio fg di mappa all.ti 4 e 5).

3.1.2 – IMMOBILE SITO IN PALERMO – VIA BELMONTE CHIAVELLIN. 108

3.2 - PROVENIENZA DEI BENI

3.1.1 – LOTTO DI TERRENO IN MONREALE

Il lotto di terreno oggetto identificato catastalmente, nel **fg 13** del NCT di Monreale dalle p.lle 35, 52 e 224, secondo quanto emerso dalle ispezioni ipotecarie riportate nella certificazione notarile del Notaio [REDACTED], è pervenuto al fallito in

¹ Si tratta del fratello del fallito Sig. [REDACTED]

forza del “... decreto di trasferimento emesso dal Giudice dell’esecuzione del Tribunale di Palermo
in data 19 settembre 1984 ... trascritto in Palermo il 25 settembre 1984 ai nn. 37620/30850 R.G. /
R.P. ...”.

3.2.1 – [REDACTED]

3.3 – DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO DI TERRENO E REGOLARITÀ

EDILIZIA DELL'EDIFICIO

3.3.1 – LOTTO DI TERRENO IN MONREALE

Con riferimento alla destinazione urbanistica del lotto di terreno, a seguito della specifica istanza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Monreale ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica del 21.04.2024 (cfr. atto all.to 8), dall'esame del quale è emerso che “... *La particella n. 35 ricade in minima parte in zona “**Boschiva**” ed in maggior parte in zona “**Fascia di Rispetto al Bosco**”, dove si costituisce vincolo di inedificabilità assoluta normata dall'art. 21 Norme di Attuazione del PRG.*

*La particella n. 52 ricade in maggior parte in zona “**Boschiva**”, dove si costituisce vincolo di inedificabilità assoluta normata dall'art. 21 Norme di Attuazione del PRG ed in minor parte in zona “**Fascia di Rispetto al Bosco**”, dove si costituisce vincolo di inedificabilità assoluta normata dall'art. 21 Norme di Attuazione del PRG, con densità “**VLI**” - Villeggiatura e attrezzature turistico-alberghiere, segnata in cartografia da asservire.*

Le particelle nn. 35,52 sono soggette ai seguenti vincoli:

- *Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923.*
- *Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs 42/2004 - Codice dei Beni Culturali - Individuazione dei beni paesaggistici – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico.*

Le particelle nn. 35 in minor parte, 52 interamente sono soggette al seguente vincolo:

- *Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lettera c, D. Lgs 42/2004 - Codice dei Beni*

Culturali - Aree tutelate per legge. (fiumi, torrenti, corsi d'acqua 150 m.).

La particella n. 35 è soggetta in parte al seguente vincolo:

- *Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, lettera g, D. Lgs 42/2004 - Codice dei Beni*

Culturali - Aree tutelate per legge (foreste, boschi ecc.). ...”

Peraltro, il C.D.U. ha attestato che “... Le particelle nn. 35,42 sono interessate in parte dal P.A.I. – “Bacino Idrografico del Fiume Oreto” e Area approvato con D.P.R. n. 91 del 27/03/2007 e ss. agg. secondo le schede di seguito elencate:

Scheda 039-6MO-206

Scheda 039-6MO-207

Fenomeni crollo

Attività attivo

Grado di pericolosità P4 ...”

3.3.2 – 

4. CRITERIO DI STIMA

Poiché il fine del presente giudizio di stima è quello di determinare il valore dell'immobile, occorre individuare tra i vari “aspetti economici” quello che, nel caso in esame, appaia il più idoneo.

Nel caso specifico è indubbio che l’aspetto economico da prendere in considerazione è quello del “**più probabile valore di mercato**”, cioè quel valore che il bene assume in un mercato ordinario, in quanto rispondente ad un giudizio di equivalenza tra il

suo valore intrinseco ed una certa quantità di denaro.

La stima dovrà condurre alla determinazione del valore “più probabile”, cioè quello che avrebbe maggiori possibilità di attribuzione, allorquando l'immobile venisse posto in vendita rispondendo alle leggi della domanda e dell'offerta in regime di libero mercato.

Conformemente a quanto previsto dalla dottrina dell'estimo, nel caso del bene in esame, è possibile la determinazione del più probabile valore di mercato qualora il tipo di bene considerato abbia un mercato, o comunque abbia la possibilità di crearsi un mercato.

Dovendo stabilire quale sia il prezzo che assumerebbe l'immobile in caso di compravendita si entra nel campo della previsione, in quel regime di “ordinarietà” che esclude tutto ciò che sia di eccezionale, e si riferisce perciò al mercato composto da probabili ed ordinari compratori e da probabili e ordinari venditori.

5. PROCEDIMENTO DI STIMA

Il procedimento di stima utilizzato per la ricerca del più probabile valore di mercato del bene in oggetto è quello sintetico.

Esso si basa sull'individuazione, tramite apposite indagini di mercato, di alcuni parametri, o elementi significativi, e il loro successivo raffronto con altri elementi riferiti a realtà immobiliari note o di caratteristiche analoghe.

L'indagine deve tenere conto, al fine di una corretta applicazione del procedimento

sintetico (basato sulla comparazione), delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, ma anche del contesto immobiliare in cui sono inseriti, e principalmente della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione.

È evidente che la stima dei valori di mercato, giacché oggetto d'ipotesi, deve tenere conto anche dei fatti storici del mercato immobiliare, cioè dei prezzi.

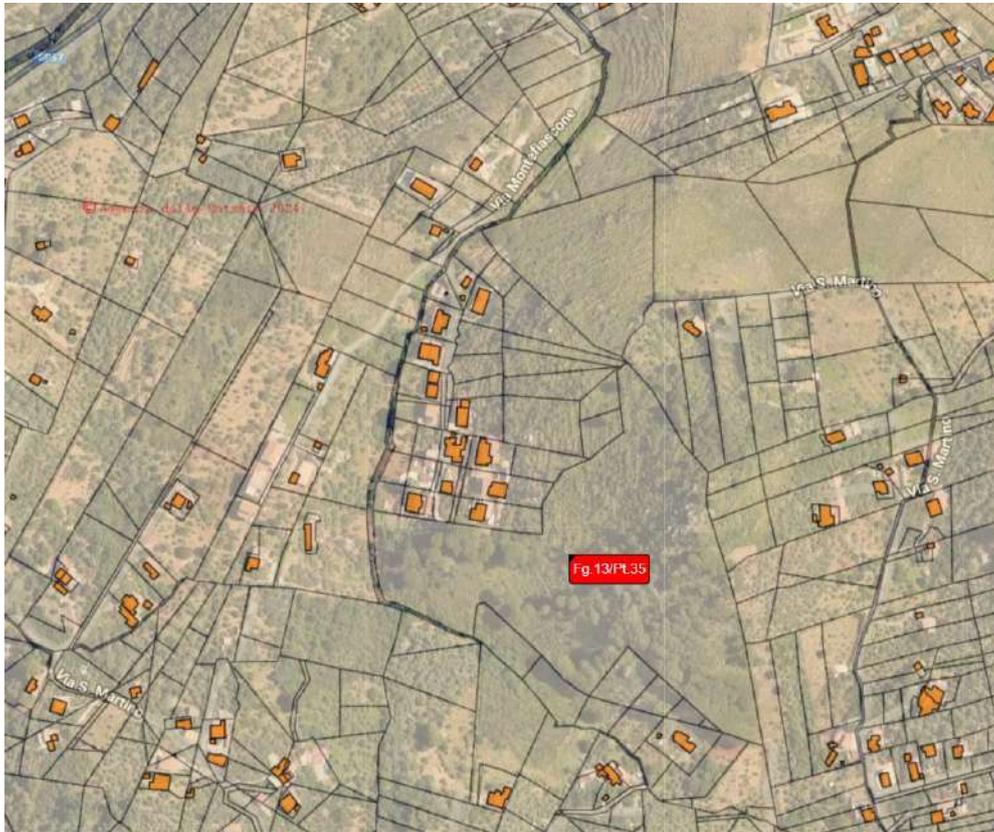
Nel caso in oggetto ho fatto riferimento a quelli riportati nelle pubblicazioni specifiche di settore, oltre che dalle offerte e proposte di vendita pubblicate nei siti specifici, applicando, a quest'ultime, una riduzione del 15% del prezzo richiesto per tenere conto della variabilità fisiologica in fase di trattativa.

6. ACCERTAMENTI SOPRALLUOGO E DESCRIZIONE DEI BENI

6.1 ACCERTAMENTI SOPRALLUOGO E DESCRIZIONE DEL LOTTO DI TERRENO SITO IN MONREALE

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è un lotto di terreno ubicato in Monreale, località Montefiascone, nella zona periferica-rurale a nord dell'abitato Comunale.

Si raggiunge percorrendo la Circonvallazione di Monreale, imboccando la Via regione Siciliana in direzione Piano Geli e percorrendo, dopo alcuni chilometri, la Via San Martino.



La viabilità, che nell'ultimo tratto è costituita da una trazzera, si interrompe in corrispondenza del confine con la particella 224.

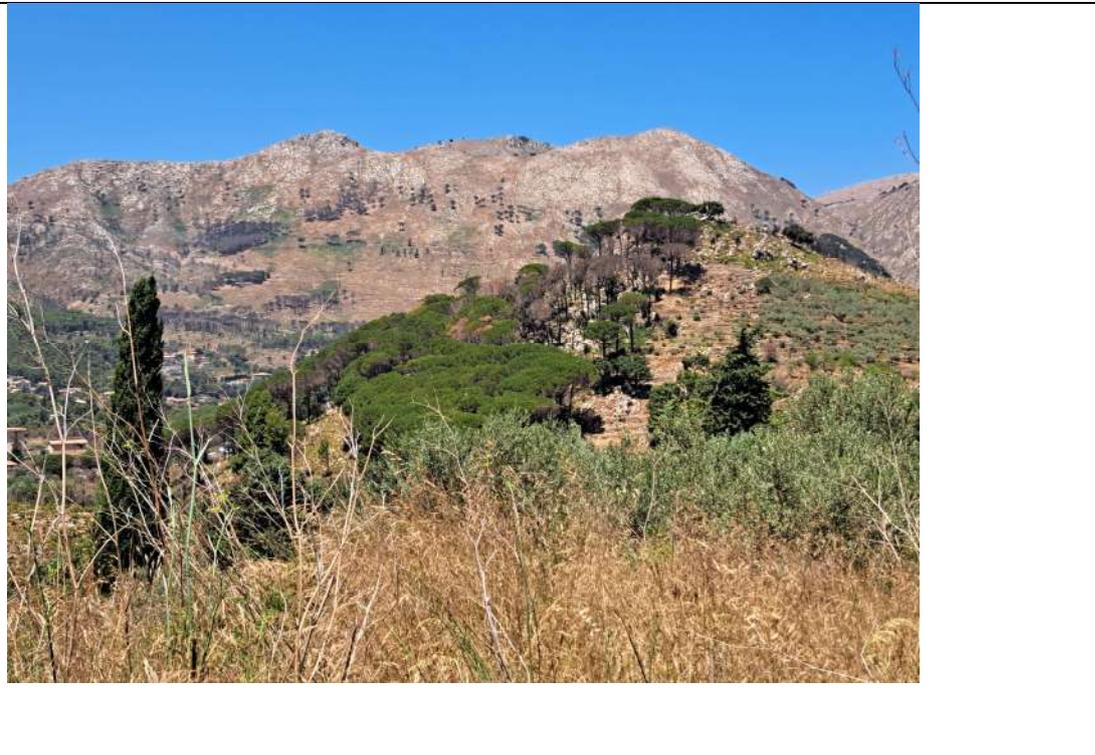




In continuità alla p.lla 224 si trova la particella 52, entrambe con esposizione verso nord; sul versante contiguo con esposizione verso ovest, si sviluppa la particella 35.

L'intero lotto di terreno, per quanto è stato possibile accertare, è risultato privo di impianti colturali produttivi ed in stato di abbandono.

La particella 35 è in massima parte interessata da un impianto arboreo a bosco.



Non sono presenti recinzioni o riferimenti che materializzino i confini delle particelle di terreno acquisite all'attivo del fallimento.

L'accentuata acclività e la presenza di diffuse tare, visibili anche a distanza lo rende, nel complesso, di scarso interesse per l'attività colturale produttiva, essendo più vocato per una destinazione a pascolo.

Alla data del sopralluogo il lotto di terreno è risultato libero da manufatti e privo di impianti culturali.

6.2

[REDACTED]

[REDACTED]

7. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DA PORRE A BASE D'ASTA

7.1 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DA PORRE A BASE DEL LOTTO DI TERRENO

SITO IN MONREALE

Il bene acquisito all'attivo del fallimento è un lotto di terreno ricadente nel Comune di Monreale, località Montefiascone, ubicato nella zona rurale-periferica a nord dell'abitato, che ricade in parte in "Zona Boschiva" ed in parte in "Fascia di rispetto al Bosco", privo di concreta suscettività edificatoria.

Per la stima del lotto di terreno, costituito dalle p.lle 35, 52 e 224 del fg 13 di Monreale, ho tenuto conto dello stato dei luoghi accertato all'esito dell'accesso, oltre che delle risultanze esposte nel Certificato di destinazione urbanistica e della consistenza catastale del bene.

Per ciò che riguarda il parametro unitario ho fatto riferimento ai rilevamenti ed alle quotazioni riportate dalle pubblicazioni di settore, con particolare riferimento al "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli – Exeo Editore", secondo il quale:

- il valore dei terreni destinati a pascolo, nel Comune di Monreale, è compreso tra un minimo di €/ha 1.400,00 ed un massimo di €/ha 2.800,00;
- il valore dei terreni destinati a bosco, nel Comune di Monreale, è compreso tra un minimo di €/ha 1.200,00 ed un massimo di €/ha 3.500,00;

Considerate le caratteristiche intrinseche del lotto di terreno, tra le quali la giacitura, l'ubicazione e l'accessibilità, considerati i valori medi rilevati dall'Osservatorio e

tenuto conto della consistenza catastale complessiva, il più probabile valore di mercato del lotto di terreno può essere assunto pari a (ha 6.28.45 x €/ha 2.000,00) € 12.500,00 in c.t.

7.2

[REDACTED]

8. CONCLUSIONI

Con la comunicazione del 4.05.2023 l'Avv. ██████████ mi ha incaricato di redigere la “... per la redazione della relazione di stima dei seguenti immobili:

- 1- *Terreno censito al catasto terreni del Comune di Monreale al Foglio 13, particelle 35 classe 3 (pascolo) ,52 classe 3 (pascolo) e 224 classe 4 (seminativo arboreo), esteso 6 ettari circa.*
- 2- *1/2 indiviso di un immobile abusivo, sito in Palermo, Cortile Chiavelli n. 108 e censito in catasto (ma solo a nome del fratello Nicolo' Macaluso) al foglio 75, particella 9000 sub 6, che in origine era un piano stenditoio ma su cui insiste oggi un fabbricato presumibilmente abusivo di 10, 5 vani ...”.*

All'esito degli accertamenti effettuati, esposti in appositi paragrafi della presente,

sono giunto alla conclusione che:

- a. il più probabile valore di mercato, da assumere quale base d'asta, del lotto di terreno agricolo ubicato nel Comune di Monreale, in località Montefiascone, identificato catastalmente nel **foglio 13 del N.C.T., dalle p.lle 35, 52, e 224**, è pari ad **€ 12.500,00**;

- b. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

In adempimento al mandato conferito rassegno la presente, restando a completa disposizione della S.V. per ogni eventuale chiarimento o ulteriore accertamento.

Palermo 15 Dicembre 2024

il consulente tecnico
(ing. Marco D'Addelfio)