

**TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE FALLIMENTARE**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONCORDATO PREVENTIVO N. 1/2021

GIUDICE: DR.SSA GABRIELLA GIAMMONA

COMMISSARIO GIUDIZIALE: AVV. PAOLO SBACCHI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE DI STIMA LOTTO A.5
Terreni siti in Palermo distinti al C.T. al foglio 47,
p.lle 5724, 5774 e 5776**

Il Consulente Stimatore

Ing. Maurizio Sulli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE FALLIMENTARE
CONCORDATO PREVENTIVO N. 1/2021



GIUDICE: **DR.SSA GABRIELLA GIAMMONA**

* * *



RELAZIONE DI STIMA – LOTTO A.5

1. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI TERRENI	2
2. SITUAZIONE URBANISTICA.....	4
3. PROVENIENZA DEI TERRENI.....	5
4. STIMA DEI TERRENI	6
5. CONCLUSIONI.....	8
ELENCO ALLEGATI.....	9

* * *

1. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI TERRENI

I terreni oggetto della presente relazione di stima sono distinti al C.T. del Comune di Palermo (v. Allegato 2.1, Stralci foglio di mappa, Allegato 2.2 – Visure al catasto terreni immobili 13, 1 e 2 di pag. 2 e 3, nonché Fig. 2: Sovrapposizione catastale / satellitare):

- al foglio 47, p.lla 5724, qualità limoneto, superficie catastale pari a 9.137 mq;
- al foglio 47, p.lla 5774, qualità pascolo, classe 2^a, superficie catastale pari a 1.142 mq;
- al foglio 47, p.lla 5776, qualità pascolo, classe 2^a, superficie catastale pari a 1.784 mq;

hanno una superficie catastale complessiva è pari a **mq 12.063** (mq 9.137 + mq 1.142 + mq 1.784) e sono ubicati nel comune di Palermo ed in particolare nella località collinare di Baida cui è possibile giungere provenendo da Viale Regione Siciliana percorrendo nell'ordine la Via Leonardo da Vinci in direzione di Via Castellana fino alla rotatoria che immette alla Via U.R. 3 e, quindi, nell'ordine la Via Tucci e la Via Alla Falconara fino nei pressi del civico n. 46. Giunti in corrispondenza del civico n. 46 di Via Alla Falconara è quindi possibile raggiungere i terreni in argomento percorrendo la stradella che si diparte da essa.

Le particelle 5776 e 5774 sono anche raggiungibili percorrendo la Via Belsito, viabilità interna al residence “Falconarossa di Baida” (v. Fig. 1, Immagine satellitare



estratta da Google Earth ed Allegato 1, Foto nn. 1-6).

* * *

Si precisa che le particelle di terreno 5776 e 5774 sono quelle immediatamente prospicienti a Via Belsito (viabilità interna al residence *Falconarossa di Baida*) e che la particella 5724 allo stato è raggiungibile a piedi attraversando la particella 5776 e/o la particella 5774 e, nel contempo, da viabilità che si diparte dal civico n. 46 di Via Alla Falconara (v. Fig. 1: Immagine satellitare estratta da Google Earth).

Detti terreni, in buona parte privi di recinzioni, hanno giacitura disuniforme e/o moderatamente acclive o localmente quasi pianeggiante, non sono coltivati e sono interessati dalla presenza di vegetazione spontanea ed in parte della loro superficie da alberi e/o arbusti. Le particelle 5774, 5776 e 5724 nel loro insieme confinano, tra l'altro, con le p.lle 4395, 3488, 5722, 5725, 4393, 5667, 1972, 4983, 5762, 5574, nonché con via Belsito e, limitatamente alla p.lla 5724, con Via Alla Falconara dalla quale detta p.lla è separata da un muro di recinzione.



Fig. 1: Immagine satellitare estratta da *Google Earth*



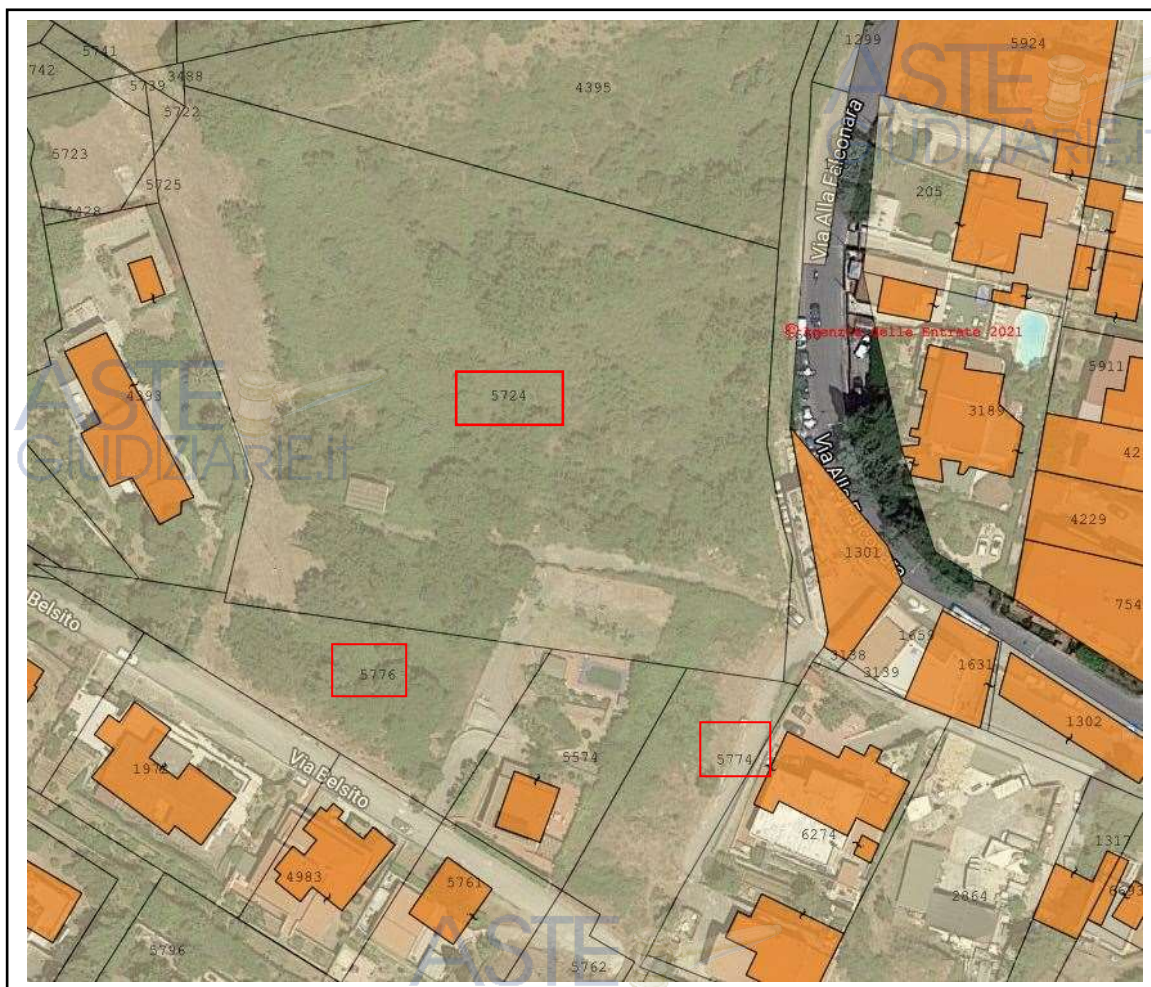


Fig. 2: Sovrapposizione catastale / satellitare (Fonte: www.formaps.it)

2. SITUAZIONE URBANISTICA

Dall'esame della Perizia Giurata del 23/07/2021, cron. n. 9497/2021 – Ufficio del Giudice di Pace di Palermo risulta che le particelle 5724, 5774 e 5776 ricadono nella Zona Territoriale Omogenea "E2" di cui alla Variante Generale al P.R.G. del Comune di Palermo (Approvata con D. Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana e Delibera di presa d'atto n. 7/2004). Detta Z.T.O. comprende le *"Parti di territorio prevalentemente collinari caratterizzati da vegetazione di tipo spontaneo"* nella quale *"non sono ammesse costruzioni di alcun tipo se non finalizzate alla gestione e manutenzione dell'ambiente naturale e alla sua fruizione sociale e comunque con una densità fondiaria non superiore a*

0,01 mc/mq. I progetti devono curare il rispetto della morfologia dell'ambiente e la rinaturalizzazione delle parti degradate ..." (rif. Art. 18 della Norme tecniche di Attuazione).

Nel rinviare per quanto non espressamente richiamato alla prima citata Perizia Giurata nonché al certificato di destinazione urbanistica dell'8/6/2018, prot. n. 886555 consegnato si fa, nel contempo, presente in ordine al regime vincolistico che:

- le p.lle 5774 e 5776 rientrano all'interno della perimetrazione degli "Ambiti" in zona E1, E2 e B.5 da sottoporre a pianificazione particolareggiata approvata con D.C.C. n. 186 del 3/7/2003;
- la particella 5774 e la maggior parte della p.la 5776 e la minima parte della particella 5724 ricadono all'interno del "vincolo idrogeologico" di cui al R.D.L. n. 3267 del 30/12/23, Tit. 1°, Cap. 1°, Art. 1;
- le particelle 5774 e 5776 e la maggior parte delle particelle 5724 ricadono all'interno del "vincolo paesaggistico" di cui al D.L. 42/04, art. 136;
- le particelle 5774 e 5776 e parte della p.la 5724 ricadono all'interno delle della "Fascia di rispetto aree boscate artificiali", secondo lo studio agricolo forestale adeguato alle LL.RR. 16/96; 13/99, 06/01 e D.P. 28/06/2000;
- la particella 5724 rientra in parte in "Aree interessate da inondazioni e alluvionamenti";
- parte della particella 5724 è interessata dalla "Fascia di rispetto di 50 m dall'alveo dei corsi d'acqua interrati" e, vista la nota n. 207588 del 7/11/2016 dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo, sussiste per essa il vincolo di inedificabilità assoluto, così come per "tutti i canali di intercettazione delle acque meteoriche".

* * *

3. PROVENIENZA DEI TERRENI

I terreni oggetto della presente relazione di stima sono pervenuti

per atto di fusione (incorporazione della società

del 31/10/2018 (Rep. n. 52880, Racc. n. 16973), rogito in

Palermo dal Notaio

(registrato a Palermo il 7/11/2018 al n. 13138

Serie 1T ed ivi trascritto ai nn. 42948/32504 in data 08/11/2018) (v. Allegato 4, Titolo di proprietà).

detti terreni erano pervenuti a seguito di atto di compravendita del 30/12/2003 (Rep. n. 38977) rogito in Palermo dal Notaio

(trascritto a Palermo ai nn. 905/734 in data 09/01/2004) da potere della

ASTE
GIUDIZIARIE.it

per la quota pari a 12/18 e dai

signori

per la quota pari a 2/18 ciascuno.

Per ulteriori approfondimenti sulla storia del dominio o per quanto non espressamente richiamato si rinvia alla Relazione Notarile del 25/11/2021, redatta dal Notaio, Dott.ssa

* * *

4. STIMA DEI TERRENI

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato (V_m) dei terreni costituenti il Lotto A.5 si procederà alla relativa valutazione applicando esclusivamente il criterio di stima sintetico comparativo, ciò in considerazione del fatto che l'utilizzo di altri criteri estimativi quali, ad esempio, quello basato sui c.d. Valori Agricoli Medi (V.A.M.)¹ darebbe luogo a valutazioni non aderenti con l'andamento del segmento di mercato immobiliare in esame, specialmente per i terreni di qualità catastale "pascolo", perché gli ultimi Valori Agricoli Medi pubblicati ed afferenti alla provincia di Palermo sono riferiti all'anno 2012 e, quindi, non sono adeguatamente rispondenti alle attuali condizioni di mercato.

I parametri di cui si terrà conto ai fini dell'applicazione del metodo sintetico comparativo sono la superficie (estensione catastale in mq) ed il più probabile prezzo

¹ I valori agricoli medi (VAM) vengono rilevati annualmente dalla Commissione espropri provinciale presso l'Agenzia del Territorio, diversificati in relazione alla coltura del fondo ed alla regione agraria nel quale ricade il dato terreno e pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate. Gli ultimi valori agricoli medi pubblicati afferenti alla provincia di Palermo sono riferiti al 2012.

di mercato di terreni aventi caratteristiche intrinseche (giacitura del fondo, qualità catastale, estensione, posizione rispetto alla viabilità principale ed a quella privata, specifica destinazione urbanistica, presenza o meno di coltivazioni, etc.) affini rispetto al lotto da stimare.

Il più probabile prezzo di mercato dei terreni costituenti il lotto di terreni in esame è stato estrapolato a partire da indagini di mercato effettuate attraverso la consultazione degli annunci di vendita disponibili on-line. Sono state esaminate, nel contempo, pubblicazioni e banche dati specifiche di settore (ad esempio il *Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli per la provincia di Palermo*, Edizioni Exeo, i valori unitari riportati nella banca dati dell'Istituto Nazionale di Economia Agraria e nella banca dati dei valori fondiari elaborata a seguito di rilevazioni a livello nazionale curate dal Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria (CREA)).

* * *

Sulla scorta delle indagini di mercato svolte e tenuto conto delle specifiche caratteristiche estrinseche (esposizione, altitudine, ubicazione, collegamenti alla viabilità principale ed a quella interna al residence *Falconarossa*) ed intrinseche (giacitura dei terreni, estensione, stato di fatto, specifica destinazione urbanistica, qualità catastale, etc.) dei terreni costituenti il Lotto A.5, il più probabile valore attuale di mercato applicabile si indica in €/mq 7,00 per i terreni aventi qualità catastale *limoneto* ed in €/mq 5,00 per i terreni aventi qualità catastale *pascolo*.

* * *

Conseguentemente, il più probabile valore di mercato dei terreni costituenti il Lotto A.5 si stima in:

$$\text{mq } 9.137 \times \text{€/mq } 7,00 + (\text{mq } 1,142 + \text{mq } 1.784) \times \text{€/mq } 5,00 = \text{€ } 78.589,00 \text{ ed}$$

in c.t. **€ 78.600,00**

* * *

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3. CONCLUSIONI

Con riferimento alla valutazione effettuata in seno alla presente relazione di stima si conclude che il più probabile valore di mercato dei terreni distinti in catasto al foglio 47 del Comune di Palermo, p.lle 5724, 5774 e 5776 costituenti il Lotto A.5 si stimano in complessivi **€ 78.600,00**.

Palermo lì, 15 Dicembre 2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente Stimatore

Ing. Maurizio Sulli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



