

RELAZIONE

Oggetto: stima delle essenze arboree insistenti nel giardino del lotto
n. 1 alla luce di quanto dedotto e documentato nella consu-
lenza tecnica di parte (CTP) della parte debitrice.

CAUSA N. 212/2020 R.G.Es.

PREMESSA

Il sottoscritto Dr. Agronomo Salvatore Fiore, regolarmente iscritto
all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Palermo
al n. 775, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio, dal Giudice
Dott. Gigi Omar Modica del Tribunale Civile e Penale di Palermo Se-
zione Sesta Civile – Esecuzione Immobiliari con ORDINANZA ex artt.
569 comma 1 c.p.c. e 161 disp. att. c.p.c. e N. 212/2020 R.G.Es, po-
nendo i seguenti quesiti:

1. *stima delle essenze arboree insistenti nel giardino di cui al lotto
n. 1; che dovrà a tal fine essere presa in considerazione la c.t.p.
depositata al riguardo da parte debitrice;*

Ciò premesso, e sulla scorta dei sopralluoghi effettuati, delle indagini esperite,
dei dati acquisiti in loco nonché dell'esame della documentazione e degli atti
prodotti dalle parti e contenuti nei rispettivi fascicoli, lo scrivente ha proceduto
alla redazione della presente perizia, così articolata:

1.0) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI LUOGHI OGGETTO**DI PERIZIA 2**

- 1.1) Patrimonio vegetale presente all'interno del giardino3
- 1.2) Patrimonio ornamentale presente all'interno del giardino6



2.0) STIMA DEL PATRIMONIO VEGETALE 7

2.1) Linee guida al metodo di stima utilizzato per tutte il
patrimonio vegetale.....7

2.2) Stima delle Piante Arboree..... 13

2.3) Stima delle Piante Palmacee 14

2.4) Piante succulenti maggiori..... 15

2.5) Stima delle piante erbacee perenni 15

2.6) Stima delle Piante Arbustive 16

2.7) Stima delle Piante Succulenti 17

2.8) Stima elementi di arredo a supporto del verde 17

**3.0) VALUTAZIONE CONCLUSIVA DEL PATRIMONIO VEGETALE
E ORNAMENTALE OGGETTO DI ACCERTAMENTO 18**

**1.0) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI LUOGHI OG-
GETTO DI PERIZIA**

L'immobile sul quale insistono le specie arboree oggetto della presente
consulenza è ubicato in via Deianira n. 1 ed è identificato catastal-
mente nel Comune di Palermo al foglio 11, particelle n. 1197, 1199 e
1201, mentre fanno parte dell'area di pertinenza dell'immobile tutto
un complesso ad area a verde "giardino – villa" identificato al NCEU al
Fg. 11 particelle 1037, 1205, 1204, 1200, 1198, 1209, 1210, 1196,
1203 e 1208.

Dai sopralluoghi effettuati, dalle indagini esperite, oltre che
dall'analisi della C.T.P. di parte debitrice, si precisa, che l'intera pro-
prietà risulta delimitata da un muretto di cinta sormontato da rin-



ghiera in ferro, e riconducibile all'area complessiva delle particelle
 Comune di Palermo al foglio 11, particelle n. 1197, 1199 e 1201, di
 proprietà della parte debitrice e dalle particelle 1037, 1205, 1204,
 1200, 1198, 1209, 1210, 1196, 1203 e 1208, che fanno parte dell'area
 di pertinenza dell'area a verde "giardino - villa" che non risultano in-
 dicati nella proprietà della parte debitrice. Nella presente consulenza,
 le particelle 1037, 1205, 1204, 1200, 1198, 1209, 1210, 1196, 1203 e
 1208 del Fg. 11, che fanno parte dell'area di pertinenza dell'area a
 verde "giardino - villa" che non risultano indicati nella proprietà della
 parte debitrice, vengono richiamate, stante la complessità dell'area a
 verde/giardino, che ne formano parte integrante, e non permettereb-
 bero una netta distinzione dei luoghi e/o sminuirebbero l'effetto stes-
 sa del complesso villa area verde-giardino.

1.1) Patrimonio vegetale presente all'interno del giardino

Dall'analisi dei luoghi, effettuata sulla base dei sopralluoghi eseguiti e
 dell'esame della C.T.P. di parte debitrice, emerge che le essenze vege-
 tali presenti nel giardino oggetto della consulenza sono varie e appar-
 tenenti a diverse categorie botaniche, che per maggiore semplicità in
 questo scritto distinguiamo in:

- A. piante arboree
- B. palmacee
- C. succulenti maggiori
- D. erbacee perenni
- E. arbustive
- F. succulenti



Nel giardino oggetto di esame si osserva una distribuzione armonica e ben articolata delle diverse tipologie vegetali, comprendente le specie arboree, palmeceee, succulenti maggiori, erbacee perenni, arbustive e succulenti, già descritte in precedenza. Le alberature, sono disposte prevalentemente lungo i confini e in punti strategici, contribuiscono a definire gli spazi e a creare zone di ombreggiamento; le essenze arbustive si inseriscono in modo diffuso, accompagnando i percorsi e delimitando le diverse aree con funzione sia ornamentale sia protettiva.

Le specie erbacee caratterizzano le aiuole, mentre le palme, presenti in posizione isolata o in piccoli gruppi, rappresentano elementi di rilievo a valenza decorativa. Infine, tra le arbustive sono presenti degli elementi di specie rampicanti (Bougainvillea, Gelsomino del Perù), che si sviluppano in aderenza a supporti quali recinzioni (Bougainvillea lungo il muro di confine della villa con la via Deianira), e strutture presenti a mo' di pergole (Gelsomino del Perù, nella zona immediatamente a destra dell'ingresso, in prossimità dell'accesso principale alla villa principale), contribuendo alla schermatura visiva e all'integrazione paesaggistica complessiva. Le essenze sono così individuate:

A. Pianta Arboree

Nome	Nome scientifico	n. piante
Pino	<i>Pinus spp.</i>	31
Cipresso comune	<i>Cupressus sempervirens</i>	11
Cipresso dell'Arizona	<i>Cupressus arizonica</i>	36
Olivo	<i>Olea europea</i>	4
Agrumi	<i>Citrus spp.</i>	24



	Nome	Nome scientifico	n. piante	
	Gelso bianco	<i>Morus alba</i>	1	
	Araucaria	<i>Araucaria araucana</i>	3	
	Tuia orientale	<i>Thuja orientalis</i>	27	
	Magnolia sempreverde	<i>Magnolia grandiflora</i>	4	
	Ficus	<i>Ficus benjamin</i>	7	
	Alloro	<i>Laurus nobilis</i>	3	
	Susino	<i>Prunus domestica</i>	1	
	Albero bottiglia	<i>Ceiba speciosa</i>	1	
	Mimosa	<i>Acacia dealbata</i>	2	
	Pero	<i>Pyrus communis</i>	1	
	Robinia	<i>Robinia pseudoacacia</i>	4	

B. Piante Palmacee

	Nome	Nome scientifico	n. piante	
	Palma californiana	<i>Washingtonia</i>	11	
	Palma nana	<i>Chamaerops humilis</i>	7	
	Cycas	<i>Cycas revoluta</i>	11	

C. Piante succulenti maggiori

	Nome	Nome scientifico	n. piante	
	Yucca	<i>Yucca aloifolia</i>	9	
	Cereo del Perù	<i>Cereus peruvianus</i>	5	

D. Piante erbacee perenni

	Nome	Nome scientifico	n. piante	
	Strelitzia	<i>Strelitzia nicolai</i>	29	

E. Piante Arbustive

	Nome	Nome scientifico	n. piante	
	Ibisco	<i>Hybiscus rosa sinensis</i>	6	
	Oleandro	<i>Nerium oleander</i>	2	
	Albero di Giada	<i>Crassula ovata</i>	50 m lineari	
	Aberia	<i>Dovyalis caffra</i>	1	
	Gelsomino	<i>jasminum officinale</i>	9	
	Bougainvillea	<i>Bougainvillea glabra</i>	67	
	Gelsomino del perù	<i>Solanum jasminoides</i>	50	
	Ginestre	<i>Spartium junceum</i>	3	

F. Piante succulenti

	Nome	Nome scientifico	n. piante	
	Agave	<i>Agave spp.</i>	11	
	Aloe	<i>Aloe vera</i>	4	
	Fico d'India	<i>Opuntia ficus indica</i>	400 m lineari	

L'insieme delle stesse, configurato, come già descritto, nella distribuzione armonica, restituisce un assetto vegetazionale equilibrato e funzionale, coerente con le caratteristiche dell'area e idoneo a essere considerato ai fini della presente consulenza tecnica d'ufficio, come giardino di pertinenza dell'immobile principale, stante anche la presenza di percorsi interni e viali di collegamento tra le varie parti dei corpi abitativi e gli arredi stessi della villa-giardino (piscina, vasca cascade, percorsi, sedute, voliere, etc.).

1.2) Patrimonio ornamentale presente all'interno del giardino



All'interno dell'area a giardino sono presenti diversi elementi di arredo del verde, destinati alla messa a dimora di specie ornamentali (erbacee perenni e annuali), i quali contribuiscono ad incrementare il valore estetico e funzionale dell'area pertinenziale dell'immobile oggetto di stima. Alla data dell'accesso molti di questi, ed in particolare i vasi, erano disadorni, senza piante, in altri erano presenti erbacee perenni (gerani, succulente), complessivamente, gli arredi sono così distinti:

Tipologia	Misura	Pezzi
Vaso rettangolare	40x150x50	68
Vaso rotondo	d70xh70	27
Vaso rettangolare	60x50x70	22
vaso quadrato	40x40x45	28
Colonnine porta vaso	h1,50	7

Gli elementi di arredo del verde non possono essere trascurati nella presente valutazione, in quanto incidono direttamente sul valore ornamentale e sulla qualità complessiva del giardino. Tali elementi, infatti, oltre a svolgere una funzione estetica, contribuiscono alla fruibilità e alla funzionalità degli spazi esterni, favorendo una più razionale organizzazione delle aree destinate alla messa a dimora delle essenze vegetali. La loro presenza, pertanto, determina un miglioramento dell'aspetto estetico e percettivo dell'area pertinenziale, concorrendo ad incrementare il valore complessivo dell'immobile oggetto di stima.

2.0) STIMA DEL PATRIMONIO VEGETALE

2.1) Linee guida al metodo di stima utilizzato per tutte il patrimonio vegetale



Dall'analisi delle consulenze svolte per il procedimento, dagli approfondimenti effettuati e dalle analisi della documentazione fornita, è stato rilevato che nella perizia di stima immobiliare, l'Architetto Davide Gentile, in qualità di esperto estimatore, ha stimato l'immobile con il metodo di stima sintetica, trascurando il patrimonio verde di pertinenza della proprietà, successivamente stimato dal Dottore Agronomo Giuseppe Di Salvo in qualità di CTP della parte debitrice.

Al fine di perseguire gli obiettivi della presente consulenza, si è proceduto alla verifica e alla caratterizzazione delle essenze vegetali ed ornamentali presenti nel giardino di pertinenza dell'immobile, come già descritti nei paragrafi precedenti, rilevazioni eseguite sulla base dei sopralluoghi effettuati, degli approfondimenti eseguiti, anche, dell'analisi della C.T.P. di parte debitrice.

Condividendo il criterio estimativo adottato dal C.T.P. della parte debitrice, Dott. Agronomo Giuseppe Di Salvo, ovvero il cosiddetto "metodo svizzero" rivisitato (Pirani e Fabbri, 1988), è stato adottato anche nella presente consulenza, al fine di garantire coerenza metodologica e comparabilità dei risultati.

Tale metodo estimativo ("metodo svizzero" rivisitato Pirani e Fabbri, 1988), consente di determinare il valore ornamentale delle essenze arboree attraverso l'analisi congiunta di diversi parametri, tra cui:

- le caratteristiche dimensionali;
- lo stato fitosanitario;
- la posizione;
- il pregio estetico;



→ l'inserimento nel contesto paesaggistico;

attribuendo a sua volta dei coefficienti correttivi, che tengono conto delle condizioni specifiche di ciascun esemplare, permettendo di pervenire ad una valutazione oggettiva e tecnicamente fondata.

Il metodo si esplicita, nel campo specifico, secondo la formula seguente:

$$VO = VOM \times B \times C \times D \times E$$

in cui:

VO = *valore ornamentale attribuito;*

VOM = *valore ornamentale minimo;*

B = *indice correttivo del VOM pari a 0,1 (10%).*

C = *coefficiente che tiene conto delle condizioni estetiche sanitarie delle piante- Scala valore da 0,5 a 10.*

D = *coefficiente che tiene conto della localizzazione della pianta entro il comune di riferimento correlato al valore estetico, paesaggistico ed alla sua funzionalità ecologica - Scala valori da 2 a 10.*

E = *coefficiente che tiene conto delle dimensioni delle piante - Scala valori da 1 a 50.*

Il Valore Ornamentale Minimo (**VOM**) viene determinato a seguito della quantificazione e sommatoria dei valori derivanti dalle sotto riportate voci:

- a) Prezzo in vivaio di una pianta di 4/5 anni di vita;
- b) Costi per il trasporto della stessa in situ;
- c) Costo per la preparazione della buca per la sua successiva messa a dimora;



d) Costo per la messa a dimora della pianta;

e) Costo per la preparazione del terreno;

f) Costo delle cure colturali;

al fine di procedere alla fase relativa alla valutazione, è necessario procedere alla definizione dei riferimenti per i parametri C, D ed E, che riportiamo nelle tabelle che seguono:

Indice C

indica il valore estetico “*bellezza nel contesto*” della pianta e lo stato fitosanitario, che è stato osservato durante gli accessi, i valori sono così espressi:

Valore	Valore estetico e fitosanitario
10	Pianta sana, vigorosa, solitaria o esemplare
9	Pianta sana, vigorosa, facente parte di un filare
8	Pianta sana, vigorosa, in gruppo
7	Pianta sana, media vigoria, solitaria o esemplare
6	Pianta sana, media vigoria, in filare
5	Pianta sana, media vigoria, in gruppo
4	Pianta poco vigorosa, a fine ciclo vegetativo, solitaria
3	Pianta poco vigorosa, a fine ciclo vegetativo, in filare
2	Pianta poco vigorosa, a fine ciclo vegetativo e mal formata, in gruppo o solitaria
1	Pianta senza vigore, malata
0,5	Pianta priva di valore

Indice D



indica la localizzazione rispetto al contesto urbano, i valori sono così espressi:

Valore	Localizzazione
--------	----------------

10	Centro città
----	--------------

8	Media periferia
---	-----------------

6	Periferia
---	-----------

4	Parchi esterni
---	----------------

2	Zone rurali
---	-------------

Indice E

Richiama la circonferenza della pianta, che indica anche l'età della stessa, esistendo una correlazione generale tra la circonferenza e l'età, oltre che indice di crescita, una circonferenza costante nello sviluppo, indica che la pianta è in buona salute e si trova in un ambiente favorevole. I valori sono così espressi:

Circonferenza (cm)	Valore	Circonferenza (cm)	Valore	Circonferenza (cm)	Valore
30	1	150	15	340	27
40	1,4	160	16	360	28
50	2	170	17	380	29
60	2,8	180	18	400	30
70	3,8	190	19	420	31
80	5	200	20	440	32
90	6,4	220	21	460	33
100	8	240	22	480	34
110	9,5	260	23	500	35
120	11	280	24	600	40



Circonferenza (cm)	Valore	Circonferenza (cm)	Valore	Circonferenza (cm)	Valore
130	12,5	300	25	700	45
140	14	320	26	800	50

A supporto del metodo estimativo adottato, ed avendo indicato che tra i parametri da ricercare vi sono:

- a) Prezzo in vivaio di una pianta di 4/5 anni di vita;
- b) Costi per il trasporto della stessa in situ;
- c) Costo per la preparazione della buca per la sua successiva messa a dimora;
- d) Costo per la messa a dimora della pianta;
- e) Costo per la preparazione del terreno;
- f) Costo delle cure colturali;

si è cercato di individuare dei prezzi di riferimento, che possano essere unanimemente riconosciuti ed in particolare:

- Il prezzo medio di mercato delle specie oggetto della stima, riferito a piante di età compresa tra 4 e 5 anni e/o con altezza minima pari a 150–180 cm;

è stato ricavato dalla media dei valori riportati nel prezzo nazionale di *ASSOVERDE* (Associazione italiana costruttori del verde opera in Italia dal 1982, promuovere la salvaguardia dell'ambiente, del paesaggio e del suolo, è collegata, attraverso convenzioni ed accordi mirati, a Istituzioni, Organismi di rappresentanza, Università ed Enti di ricerca, Ordini professionali ed ulteriori soggetti, pubblici e privati), edizione 2019-2021 e da quello desunto da vivai locali di Palermo, richiamando



l'approccio utilizzato dal CTP di parte debitrice Dottore Agronomo

Giuseppe Di Salvo.

Mentre per individuare i prezzi di riferimento:

- del trasporto delle piantine dal Vivaio al sito di stima;
- della messa a dimora e preparazione del terreno su cui posizionare le piante;

sono stati utilizzati i prezzi desunti dal Prezzario Regionale per le opere e/o investimenti nelle aziende agricole e forestali, adottato con Decreto Assessoriale D.A. n. 40/GAB/2023 del 31/08/2023.

Determinati tutti i valori degli indici di riferimento, ed i prezzi medi necessari, come descritto si procederà alla determinazione del **VOM** delle essenze, distinte distinto per:

- A. piante arboree
- B. palmacee
- C. succulenti maggiori
- D. erbacee perenni
- E. arbustive
- F. succulenti

ed infine a quella degli elementi di arredo a supporto del verde.

2.2) Stima delle Piante Arboree

Per la stima delle suddette specie si è adottato il metodo già descritto nel paragrafo “*Linee guida al metodo di stima utilizzato per tutte il patrimonio vegetale*”, riportando tutti i valori degli indici di riferimento ed i prezzi medi riscontrati nella **Tabella 1** che si intende integralmente richiamata ed allegata alla presente consulenza.



Di seguito si riporta la tabella riepilogativa delle specie arboree presenti, con l'indicazione del numero di esemplari per ciascuna specie e del relativo valore complessivo:

Nome	Nome scientifico	n° piante	VO tot. (€)
Pino	<i>Pinus spp.</i>	31	182.696,64
Cipresso comune	<i>Cupressus sempervirens</i>	11	38.042,4
Cipresso dell'Arizona	<i>Cupressus arizonica</i>	36	124.502,4
Olivo	<i>Olea europea</i>	4	2.857,6
Agrumi	<i>Citrus spp.</i>	24	3.588,48
Gelso bianco	<i>Morus alba</i>	1	1.834,56
Araucaria	<i>Araucaria araucana</i>	3	38.794,8
Tuia orientale	<i>Thuja orientalis</i>	27	18.935,856
Magnolia sempreverde	<i>Magnolia grandiflora</i>	4	17.425,408
Ficus	<i>Ficus benjamin</i>	7	17.556,00
Alloro	<i>Laurus nobilis</i>	3	594,24
Susino	<i>Prunus domestica</i>	1	328,832
Albero bottiglia	<i>Ceiba speciosa</i>	1	3.368,96
Mimosa	<i>Acacia dealbata</i>	2	3.315,2
Pero	<i>Pyrus communis</i>	1	1.002,72
Robinia	<i>Robinia pseudoacacia</i>	4	1.959,68
Valore Totale			456.803,77

2.3) Stima delle Pianta Palmacee

Per la stima delle suddette specie si è adottato il metodo già descritto nel paragrafo “Linee guida al metodo di stima utilizzato per tutte il patrimonio vegetale”, riportando tutti i valori degli indici di riferimento ed



i prezzi medi riscontrati nella **Tabella 2** che si intende integralmente richiamata ed allegata alla presente consulenza.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa delle specie palmacee presenti, con l'indicazione del numero di esemplari per ciascuna specie e del relativo valore complessivo:

Nome	Nome scientifico	n° piante	VO tot (€)
Palma californiana	<i>Washingtonia</i>	11	16.305,344
Palma nana	<i>Chamaerops humilis</i>	7	5.694,08
Strelitzia	<i>Strelitzia nicolai</i>	29	16.704
Valore Totale			30.947,26

2.4) Piantе succulenti maggiori

Per la stima delle suddette specie si è adottato il metodo già descritto nel paragrafo “Linee guida al metodo di stima utilizzato per tutte il patrimonio vegetale”, riportando tutti i valori degli indici di riferimento ed i prezzi medi riscontrati nella **Tabella 3** che si intende integralmente richiamata ed allegata alla presente consulenza.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa delle succulente maggiori presenti, con l'indicazione del numero di esemplari per ciascuna specie e del relativo valore complessivo:

Nome	Nome scientifico	n° piante	VO tot (€)
Yucca	<i>Yucca aloifolia</i>	9	9.849,60
Cereo del Perù	<i>Cereus peruvianus</i>	5	6.442,24
Valore Totale			16.291,84

2.5) Stima delle piante erbacee perenni



Per la stima delle suddette specie si è adottato il metodo già descritto nel paragrafo “*Linee guida al metodo di stima utilizzato per tutte il patrimonio vegetale*”, riportando tutti i valori degli indici di riferimento ed i prezzi medi riscontrati nella **Tabella 4** che si intende integralmente richiamata ed allegata alla presente consulenza.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa delle specie erbacee perenni presenti, con l’indicazione del numero di esemplari per ciascuna specie e del relativo valore complessivo:

Nome	Nome scientifico	n° piante	VO tot (€)
Yucca	Yucca aloifolia	9	16.704,00
Valore Totale			16.704,00

2.6) Stima delle Pianta Arbustive

Per la stima delle suddette specie si è adottato il metodo già descritto nel paragrafo “*Linee guida al metodo di stima utilizzato per tutte il patrimonio vegetale*”, riportando tutti i valori degli indici di riferimento ed i prezzi medi riscontrati nella **Tabella 5** che si intende integralmente richiamata ed allegata alla presente consulenza.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa delle specie arbustive presenti, con l’indicazione del numero di esemplari per ciascuna specie e del relativo valore complessivo:

Nome	Nome scientifico	n° piante	Val. tot (€)
Ibisco	<i>Hybiscus rosa sinensis</i>	6	136,80
Oleandro	<i>Nerium oleander</i>	2	113,30
Albero di Giada	<i>Crassula ovata</i>	25	875,00
Aberia	<i>Dovyalis caffra</i>	1	50,00



Nome	Nome scientifico	n° piante	Val. tot (€)
Gelsomino	<i>jasminum officinale</i>	9	270,00
Bougainvillea	<i>Bougainvillea glabra</i>	67	1,407,00
Gelsomino del perù	<i>Solanum jasminoides</i>	50	675,00
Ginestre	<i>Spartium junceum</i>	3	57,30
Valore Totale			3.584,40

2.7) Stima delle Piante Succulenti

Per la stima delle suddette specie si è adottato il metodo già descritto nel paragrafo “Linee guida al metodo di stima utilizzato per tutte il patrimonio vegetale”, riportando tutti i valori degli indici di riferimento ed i prezzi medi riscontrati nella **Tabella 6** che si intende integralmente richiamata ed allegata alla presente consulenza.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa delle specie succulenti presenti, con l’indicazione del numero di esemplari per ciascuna specie e del relativo valore complessivo:

Nome	Nome scientifico	n° piante	Val. tot (€)
Agave	<i>Agave spp.</i>	11	446,60
Aloe	<i>Aloe vera</i>	4	69,00
Fico d’India	<i>Opuntia ficus indica</i>	200	5.000
Valore Totale			5.515,60

2.8) Stima elementi di arredo a supporto del verde

Per la stima degli elementi di arredo è stata eseguita un’indagine di mercato volta a individuare il prezzo medio dell’arredo.

Di seguito si riporta nella tabella sono riportati gli elementi di arredo a supporto del verde, con l’indicazione del numero di pezzi per ciascuna



tipologia, il prezzo elementare desunto dalla media del prezzo del mercato di riferimento (città di Palermo), ed il valore complessivo:

Tipo	Misura	N°	Prezzo unit. (€)	Prezzo Tot. (€)
Vaso rettangolare	40x150x50	68	180	12240,00
Vaso rotondo	d70xh70	27	300	8100,00
Vaso rettangolare	60x50x70	22	250	5500,00
vaso quadrato	40x40x45	28	150	4200,00
Colonnine porta vaso	h1,50	7	150	1050,00
Sommano				31090,00

3.0) VALUTAZIONE CONCLUSIVA DEL PATRIMONIO VEGETALE E ORNAMENTALE OGGETTO DI ACCERTAMENTO

Come già riferito le piante ornamentali e gli arredi presenti all'interno della proprietà rivestono un ruolo significativo sotto il profilo ambientale, paesaggistico, estetico ed economico, costituendo un elemento di valore aggiunto per l'immobile.

Un giardino adeguatamente ornato e arricchito da essenze ornamentali contribuisce, infatti, a migliorare la qualità estetica complessiva del bene, incidendo positivamente sulla sua appetibilità sul mercato immobiliare. Inoltre, la presenza di vegetazione può determinare benefici in termini di mitigazione microclimatica, favorendo condizioni di ombreggiamento e contribuendo, seppur in misura indiretta, alla riduzione dei fabbisogni energetici.

Si evidenzia, tuttavia, che, alla luce dei sopralluoghi eseguiti, lo stato manutentivo del giardino risulta non ottimale. Inoltre, si è ritenuto di



fondamentale importanza considerare gli elementi di arredo a supporto del verde, in quanto parte integrante dell'area verde di pertinenza; pertanto, gli stessi sono stati inclusi nella presente valutazione.

Dalla stima effettuata, tenendo delle essenze vegetali presenti, degli elementi di arredo a supporto del verde, si desume che il valore attribuibile al giardino di pertinenza dell'immobile ammonta complessivamente a € 555.860,58, così distinta:

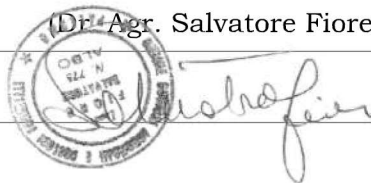
Categoria botanica	valore stimato
Piante Arboree	456.803,77
Piante Palmacee	30.947,26
Piante Succulenti Maggiori	16.291,84
Piante Erbacee Perenni	16.704,00
Piante Arbustive	3.584,40
Piante Succulenti	5.515,60
sommano	529.846,88
Elementi di arredo a supporto del Verde	31.090,00
Valore Totale	560.936,88

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.-----

Partinico li 17/04/2026

IL TECNICO

(Dr. Agr. Salvatore Fiore)




ELENCO ALLEGATI E TAVOLE

TEBELLE

- 1 - piante arboree
- 2 - palmacee
- 3 - succulenti maggiori
- 4 - erbacee perenni
- 5 - arbustive
- 6 - succulenti

TAVOLE

- 1 - Stralcio mappale del fg. 11 del comune di Palermo tratto STIMATRIX® forMaps

ALLEGATO FOTOGRAFICO



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PALERMO
SEZIONE SESTA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Creditore procedente:

Creditore Intervento:

Debitore:

RG. CAUSA N. 212/2020 R.G.Es.

TABELLE

- 1 - piante arboree
- 2 - palmacee
- 3 - succulenti maggiori
- 4 - erbacee perenni
- 5 - arbustive
- 6 - succulenti



Ist. n. 55 dep. 17/04/20

CAUSA N. 212/2020 R.G.E.
TABELLA n. 1

Tabella n. 1

PIANTE ARBOREE														
Nome	Nome scientifico	n° piante	Prezzo Assoverde (€)	Prezzo Vivaio locale (€)	Prezzo medio (€)	Trasporto (€)	messa a dimora (€)	VOM (€)	B	C	D	E	VO (€)	VO tot. (€)
Pino	<i>Pinus spp.</i>	31	76,40	80,00	78,20	1,50	8,00	87,70	10%	6	8	14	5893,44	182.696,64
Cipresso comune	<i>Cupressus sempervirens</i>	11	27,00	85,00	56,00	1,50	8,00	65,50	10%	6	8	11	3458,4	38.042,40
Cipresso dell'Arizona	<i>Cupressus arizonica</i>	36	27,00	85,00	56,00	1,50	8,00	65,50	10%	6	8	11	3458,4	124.502,40
Olivo	<i>Olea europea</i>	4	55,00	30,00	42,50	1,50	3,00	47,00	10%	5	8	4	714,4	2.857,60
Agrumi	<i>Citrus spp.</i>	24	40,00	40,00	40,00	1,50	3,00	44,50	10%	3	8	1	149,52	3.588,48
Gelso bianco	<i>Morus alba</i>	1	32,90	40,00	36,45	1,50	3,00	40,95	10%	7	8	8	1834,56	1.834,56
Araucaria	<i>Araucaria araucana</i>	3	219,90	55,00	137,45	1,50	8,00	146,95	10%	10	8	11	12931,6	38.794,80
Tuia orientale	<i>Thuja orientalis</i>	27	32,90	25,00	28,95	1,50	8,00	38,45	10%	6	8	4	701,328	18.935,86
Magnolia sempreverde	<i>Magnolia grandiflora</i>	4	111,17	40,00	75,59	1,50	8,00	85,09	10%	8	8	8	4356,352	17.425,41
Ficus	<i>Ficus benjamin</i>	7	120,00	70,00	95,00	1,50	8,00	104,50	10%	6	8	5	2508	17.556,00
Alloro	<i>Laurus nobilis</i>	3	22,90	20,00	21,45	1,50	8,00	30,95	10%	8	8	1	198,08	594,24
Susino	<i>Prunus domestica</i>	1	29,40	25,00	27,20	1,50	8,00	36,70	10%	8	8	1	328,832	328,83
Albero bottiglia	<i>Ceiba speciosa</i>	1	41,40	90,00	65,70	1,50	8,00	75,20	10%	7	8	8	3368,96	3.368,96
Mimosa	<i>Acacia dealbata</i>	2	35,00	20,00	27,50	1,50	8,00	37,00	10%	7	8	8	1657,6	3.315,20
Pero	<i>Pyrus communis</i>	1	194,35	100,00	147,18	1,50	8,00	156,68	10%	8	8	1	1002,72	1.002,72
Robinia	<i>Robinia pseudoacacia</i>	4	74,10	60,00	67,05	1,50	8,00	76,55	10%	8	8	1	489,92	1.959,68
Sommano													456.803,78	



Firmato Da: FIORE SALVATORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: bcf24163470a2a9

Ist. n. 55 dep. 17/04/20

CAUSA N. 212/2020 R.G.E.
TABELLA n. 2 - 3 - 4

Tabella n. 2

PIANTE PALMACEE														
Nome	Nome scientifico	n°piante	Prezzo Assoverde (€)	Prezzo Vivaio locale (€)	Prezzo medio (€)	Trasporto	messa a dimora	VOM (€)	B	C	D	E	VO (€)	VO tot. (€)
Palma californiana	<i>Washingtonia</i>	11	72,9	30	51,45	1,5	8	60,95	10%	8	8	3,8	1482,304	16.305,34
Palma nana	<i>Chamaerops humilis</i>	7	88,3	25	56,65	1,5	5,4	63,55	10%	8	8	2	813,44	5.694,08
Cycas	<i>Cycas revoluta</i>	11	88,3	25	56,65	1,5	5,4	63,55	10%	8	8	2	813,44	8.947,84
Sommano														30.947,26

Tabella n. 3

PIANTE SUCCUMENTI MAGGIORI														
Nome	Nome scientifico	n°piante	Prezzo Assoverde (€)	Prezzo Vivaio locale (€)	Prezzo medio (€)	Trasporto	messa a dimora	VOM (€)	B	C	D	E	VO (€)	VO tot. (€)
Yucca	<i>Yucca aloifolia</i>	9	41,2	35	38,10	1,5	5,4	45,00	10%	8	8	3,8	1094,4	9.849,60
Cero del Perù	<i>Cereus peruvianus</i>	5	65	65	65	1,5	5,4	71,90	10%	8	8	2,8	1288,448	6.442,24
Sommano														16.291,84

Tabella n. 4

PIANTE ERBACEE PERENNI														
Nome	Nome scientifico	n°piante	Prezzo Assoverde (€)	Prezzo Vivaio locale (€)	Prezzo medio (€)	Trasporto	messa a dimora	VOM (€)	B	C	D	E	VO (€)	VO tot. (€)
Strelitzia	<i>Strelitzia nicotai</i>	29	41,2	35	38,1	1,5	5,4	45	10%	8	8	2	576	16.704,00
Sommano														16.704,00



Firmato Da: FIORE SALVATORE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: bcf24163470a2a9

CAUSA N. 212/2020 R.G.Es.
TABELLA n. 5 - 6

Tabella n. 5

PIANTE ARBUSTIVE						
Nome	Nome scientifico	n° piante	Prezzo Assoverde (€)	Prezzo Vivaio locale (€)	Prezzo medio (€)	VO tot. (€)
Ibisco	<i>Hybiscus rosa sinensis</i>	6	25,6	20	22,8	136,80
Oleandro	<i>Nerium oleander</i>	2	88,3	25	56,65	113,30
Albero di Giada	<i>Crassula ovata</i>	25	35	35	35	875,00
Aberia	<i>Dovyalis caffra</i>	1	50	50	50	50,00
Gelsomino	<i>jasminum officinale</i>	9	30	30	30	270,00
Bougainvillea	<i>Bougainvillea glabra</i>	67	25	17	21	1.407,00
Gelsomino del perù	<i>Solanum jasminoides</i>	50	12	15	13,5	675,00
Ginestre	<i>Spartium junceum</i>	3	18,2	20	19,10	57,30
Sommano						3.584,40

Tabella n. 6

PIANTE SUCCULENTI						
Nome	Nome scientifico	n° piante	Prezzo Assoverde (€)	Prezzo Vivaio locale (€)	Prezzo medio (€)	VO tot. (€)
Agave	<i>Agave spp.</i>	11	41,2	40	40,6	446,6
Aloe	<i>Aloe vera</i>	4	9,5	25	17,25	69
Fico d'India	<i>Opuntia ficus indica</i>	200	25	25	25	5.000,00
Sommano						5.515,60



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PALERMO
SEZIONE SESTA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Creditore procedente:

Creditore Intervenuto:

Debitore:

RG. CAUSA N. 212/2020 R.G.Es.

TAVOLE

Tav. 1 - Stralcio mappale del fg. 11 del comune di Palermo tratto STIMATRIX®
forMaps





TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PALERMO
SEZIONE SESTA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Creditore procedente:

Creditore Intervento:

Debitore:

RG. CAUSA N. 212/2020 R.G.Es.

ALLEGATO FOTOGRAFICO



