

Tribunale di Termini Imerese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Ruolo **156/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29/11/2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa GIOVANNA DEBERNARDI**

PERIZIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto n. 13

Esperto alla stima: Ing. Davide Bafumo

Codice fiscale: BFMDVD79D24G273E

Partita IVA: 05434600820

**Studio in: Via Di Bartolomeo n. 9 - 90019
Trabia (PA)**

Telefono: 3458291414

Fax: 0918104527

Email: davidebafumo@gmail.com

Pec: davide.bafumo@ordineingpa.it

Indice dei fascicoli della Consulenza Tecnica d'Ufficio

1. Fascicolo Relazione – terreno sito nel Comune di Termini Imerese (PA) contrada Quaranta Salme, in catasto al foglio di mappa n. 57, particelle 405-777-778-43-727-728-1036-776 del n.c.t.;
2. Fascicolo allegati lotto n. 13.

Indice del presente fascicolo Relazione -

1. Elenco documenti contenuti nel fascicolo allegati;
2. Schema sintetico descrittivo del lotto pignorato;
3. Premessa;
4. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

FASCICOLO ALLEGATI LOTTO N. 13

1. Verbali di sopralluogo:

- Verbale di sopralluogo del 25/10/2022.

2. Ispezioni ipotecarie.

3. Documentazione catastale:

- Estratto di mappa wegis;
- Visura catastale storica delle particelle 405-777-778-43-727-728-1036-776, del foglio di mappa n. 57 del comune di Termini Imerese (PA) riportante la storia degli immobili pignorati;
- Visure catastali storiche, partite n. 19902 – 5259.

4. Titoli di provenienza:

- Atto pubblico di compravendita del 29/11/1995, rep. n. 40217, Notaio Mariano Luzzio di Termini Imerese, trascritto in data 16/12/1995 ai nn. 45316-34274;
- Atto pubblico di compravendita del 30/01/2002, rep. n. 21268, Notaio Mario Barabbino di Termini Imerese, trascritto in data 01/02/2022 ai nn. 4096-3337;
- Atto pubblico di divisione del 30/01/2009, rep. n. 28358, Notaio Mario Barabbino di Termini Imerese, trascritto in data 19/02/2009 ai nn. 15842-11443;
- Dichiarazione di successione, rep. n. 14/495/7 del 21/02/2007, trascritta in data 07/04/2008 ai nn. 18971-12447.

5. Documentazione tecnica:

- Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Termini Imerese (PA) in data 03/01/2023, prot. n. 4;
- Certificato rilasciato dal Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia, prot. n. 15139 del 20/02/2023;

- Attestazione rilasciata dall’Agenzia delle Entrate di Termini Imerese, prot. n. 220607 del 11/07/2023.
6. Fascicolo reperto fotografico.
 7. Certificati Ufficio Anagrafe:
 - Estratto atto di nascita, estratto atto di matrimonio e Certificato storico di residenza dei signori [REDACTED]
 8. Schema sintetico-descrittivo del lotto pignorato.
 9. Banca dati delle quotazioni dei valori agricoli medi dell’Agenzia delle Entrate ed EXEO edizioni.
 10. Lettera d’invio della presente consulenza completa di tutti gli allegati, trasmessa alla parte creditrice [REDACTED] e spedita a mezzo di posta elettronica certificata. Si allegano le relative attestazioni d’invio e ricezione (solo per il fascicolo depositato in Tribunale).
 11. Lettera d’invio della presente consulenza completa di tutti gli allegati, trasmessa alla parte debitrice sig. [REDACTED] e spedita a mezzo di posta elettronica certificata. Si allegano le relative attestazioni d’invio e ricezione (solo per il fascicolo depositato in Tribunale).
 12. Lettera d’invio della presente consulenza completa di tutti gli allegati, trasmessa alla parte debitrice sig. [REDACTED] e spedita a mezzo di posta elettronica certificata. Si allegano le relative attestazioni d’invio e ricezione (solo per il fascicolo depositato in Tribunale).

SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO LOTTO N. 13

Piena proprietà della quota di 1/1 relativa al seguente immobile ubicato nel comune di Termini Imerese (PA) contrada Quaranta Salme:

- Terreno, censito in catasto al foglio di mappa n. 57, particelle 405-777-778-43-727-728-1036-776 del n.c.t..

Il terreno ha un'estensione complessiva di mq 12.042 circa ed è destinato a uso agrumeto, incolto produttivo, orto irriguo, pascolo arborato, seminativo, seminativo arborato, seminativo irriguo e uliveto da olio.

I confini non sono recintati. Le particelle 776-777-778-43-727-728-1036 formano un'unica estensione. La particella 405 non è adiacente alle precedenti.

L'ingresso è garantito attraverso una strada carrabile che si diparte dalla SS120 e attraversando porzione della particella 775 di altra proprietà, consente il raggiungimento con mezzo meccanico sino al terreno con maggiore estensione. Per raggiungere la particella 405 è necessario attraversare le particelle 774 e 775 di proprietà aliena. Tutto il terreno, ad eccezione delle particelle 728 e 778, è interessato dall'attraversamento di un elettrodotto. La particella 405 è gravata dal diritto di servitù inamovibile di acquedotto, in favore del Demanio Regione Siciliana – Ramo Agricoltura e Foreste.

Conformità catastale

Al fine dell'esatta individuazione del terreno oggetto di pignoramento, si riporta una sovrapposizione della foto satellitare estrapolata dal software Google Earth Pro, versione 7.3.2.5491, con la mappa catastale. Non è stato possibile rilevare materialmente i confini della proprietà.

Conformità urbanistica

Dalle foto aeree non si evince l'esistenza di corpi fabbrica. L'immobile non è sottoposto a vincoli di carattere urbanistico, non vi sono elementi urbanistici che ne limitano la commerciabilità, ad eccezione delle prescrizioni e dei vincoli riportati nel certificato di destinazione urbanistica. Tutto il terreno, ad eccezione delle particelle 728 e 778, è interessato dall'attraversamento di un elettrodotto.

Destinazione urbanistica

Secondo le norme previste dal Piano Regolatore Generale approvato dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente con D.A. n. 76/DRU del 23/02/2001 e ulteriori modifiche apportate con D.D.G. n. 785 del 24/07/2009, le particelle 405-777-778-43-727-728-1036-776 del foglio di mappa n. 57, ricadono all'interno della zona omogenea contrassegnata con il simbolo "E3" – Verde Agricolo irriguo, art. 66 delle norme tecniche di attuazione. L'intero appezzamento di terreno è interessato dal vincolo sismico di seconda categoria e le particelle 405-777-778-43-727-728-1036-776 sono interessate dalla fascia di rispetto stradale della SS 120. Sono fatte salve le disposizioni di cui alla legge regionale 13 agosto 2020, n. 19 "Norme per il governo del territorio" e successivo intervento correttivo di cui alla legge 3 febbraio 2021, n. 2.

Prezzo base d'asta proposto - **€ 26.282,00**

Premessa

Con decreto del 22/11/2021 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Laura Di Bernardi del Tribunale di Termini Imerese, nominava il sottoscritto Ing. Davide Bafumo, con studio in Trabia (PA), via Di Bartolomeo n. 9, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Palermo al n. 10217 – Sez. A, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare n. 156/2015, promossa da [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

In data 04/12/2021, il sottoscritto accettava di svolgere quanto indicato nel verbale di conferimento dell'incarico.

Fascicolo Lotto n. 13

Terreno sito nel comune di Termini Imerese (PA) contrada Quaranta Salme, in catasto al foglio di mappa n. 57, particelle 405-777-778-43-727-728-1036-776 del n.c.t..

Proprietà: [REDACTED] per il diritto di piena proprietà della quota di 1/1.

Documentazione ex art. 567 c.p.c..

Il controllo modulo documentazione è stato depositato in data 04/10/2022 presso la Cancelleria competente del Tribunale di Termini Imerese.

E' stata verificata la sussistenza dei documenti richiesti ex art. 567 comma 2 c.p.c.. In data 28/06/2022 il creditore procedente ha provveduto a depositare la certificazione notarile redatta in data 20/06/2022 dal Notaio Giulia Barbagallo di Palermo, contenente l'estratto delle iscrizioni e trascrizioni riguardante l'unità immobiliare pignorata per il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, eseguita a nome degli esecutati e dei relativi danti causa.

Trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento.

E' stata verificata la trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento, ed essa è completa.

Esaminati preliminarmente gli atti del procedimento e avendo eseguito ogni altra operazione ritenuta necessaria, si è proceduto a notificare alle parti l'inizio delle operazioni peritali con richiesta di accesso presso gli immobili pignorati.

L'accesso per eseguire i rilievi tecnici è stato compiuto in data 25/10/2022, alla presenza del comproprietario sig. [REDACTED] e del custode giudiziario (*vedi fascicolo allegati al punto n. 1: verbale di sopralluogo del 25/10/2022*).

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- **Terreno sito nel comune di Termini Imerese (PA) contrada Quaranta Salme, in catasto al foglio di mappa n. 57, particelle 405-777-778-43-727-728-1036-776 del n.c.t..**

Quota e tipologia del diritto:

Il pignoramento è stato eseguito per la piena proprietà della quota di 1/1 dei seguenti beni:

- Terreno sito in Termini Imerese (PA), contrada Quaranta Salme, in catasto al foglio di mappa n. 57, particelle 405-777-778-43-727-728-1036-776 del nc.t., appartenente ai signori [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno.

Sono stati acquisiti l'estratto catastale storico aggiornato all'attualità nonché l'estratto di mappa dei terreni (*vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: visure catastali storiche e estratto di mappa wegis*).

Le particelle 777-778-43-727-728-1036-776 sono confinanti a ovest con la particella 53, a est con la SS120, a sud con altro foglio di mappa, a nord con la particella 775, rispettivamente del foglio di mappa n. 57 del comune di Termini Imerese. La particella 405 è confinante a ovest con la particella 53, a est con la SS120, a nord con la particella 969, a sud con la particella 774, rispettivamente del foglio di mappa n. 57 del comune di Termini Imerese.

- **Foglio di mappa n. 57, particella 727**, comune di Termini Imerese (PA) contrada Quaranta Salme, qualità incolto sterile, superficie m² 1.239;

- **Foglio di mappa n. 57, particella 728**, comune di Termini Imerese (PA) contrada Quaranta Salme, qualità incolto produttivo, classe 2, superficie m² 172, reddito dominicale € 0,03, reddito agrario € 0,01;

- **Foglio di mappa n. 57, particella 1036**, comune di Termini Imerese (PA) contrada Quaranta Salme, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie m² 2.560, reddito dominicale € 17,85, reddito agrario € 5,29; qualità agrumeto, classe 3, superficie m² 4.000, reddito dominicale € 106,39, reddito agrario € 45,45;

- **Foglio di mappa n. 57, particella 776**, comune di Termini Imerese (PA) contrada Quaranta Salme, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie m² 1.060, reddito dominicale € 7,39, reddito agrario € 2,19.

Intestazione catastale:

██████████ nato a ██████████ C.F. ██████████ per il diritto di proprietà della quota di ½; ██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████ per il diritto di proprietà della quota di ½.

Le particelle 727 (ex 28/b) e 728 (ex 27/b) provengono dal frazionamento delle particelle 28 e 27. Le particelle 405 (ex 405/a), 776 (ex 405/d) 777 (ex 405/e) e 778 (ex 405/f) provengono dal frazionamento della particella 405 (*vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: visure catastali storiche per partita*).

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:

Nell'atto di pignoramento sono stati perfettamente identificati i diritti reali dei beni pignorati in capo agli esecutati. Il diritto di proprietà corrisponde alla titolarità in forza dei seguenti atti notarili:

- Atto pubblico di compravendita del 29/11/1995, rep. n. 40217, Notaio Mariano Luzzio di Termini Imerese, trascritto in data 16/12/1995 ai nn. 45316-34274
- Atto pubblico di compravendita del 30/01/2002, rep. n. 21268, Notaio Mario Barabbino di Termini Imerese, trascritto in data 01/02/2022 ai nn. 4096-3337;
- Atto pubblico di divisione del 30/01/2009, rep. n. 28358, Notaio Mario Barabbino di Termini Imerese, trascritto in data 19/02/2009 ai nn. 15842-11443;
- Dichiarazione di successione, rep. n. 14/495/7 del 21/02/2007, trascritta in data 07/04/2008 ai nn. 18971-12447.

E' stata altresì verificata l'esatta corrispondenza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto con le risultanze catastali.

L'unica incongruenza riguardava la superficie della particella 778 del foglio di mappa n. 57 del comune di Termini Imerese. Invero, nella visura catastale era riportata la superficie di m² 12.197, in luogo di quella corretta m² 180. La correzione è stata apportata e annotata nel certificato catastale.

Conformità catastale:

Al fine dell'esatta individuazione del terreno oggetto di pignoramento, si riporta una sovrapposizione della foto satellitare estrapolata dal software Google Earth Pro, versione 7.3.2.5491, con la mappa catastale (vedi figure 2 e 3 sotto riportate).

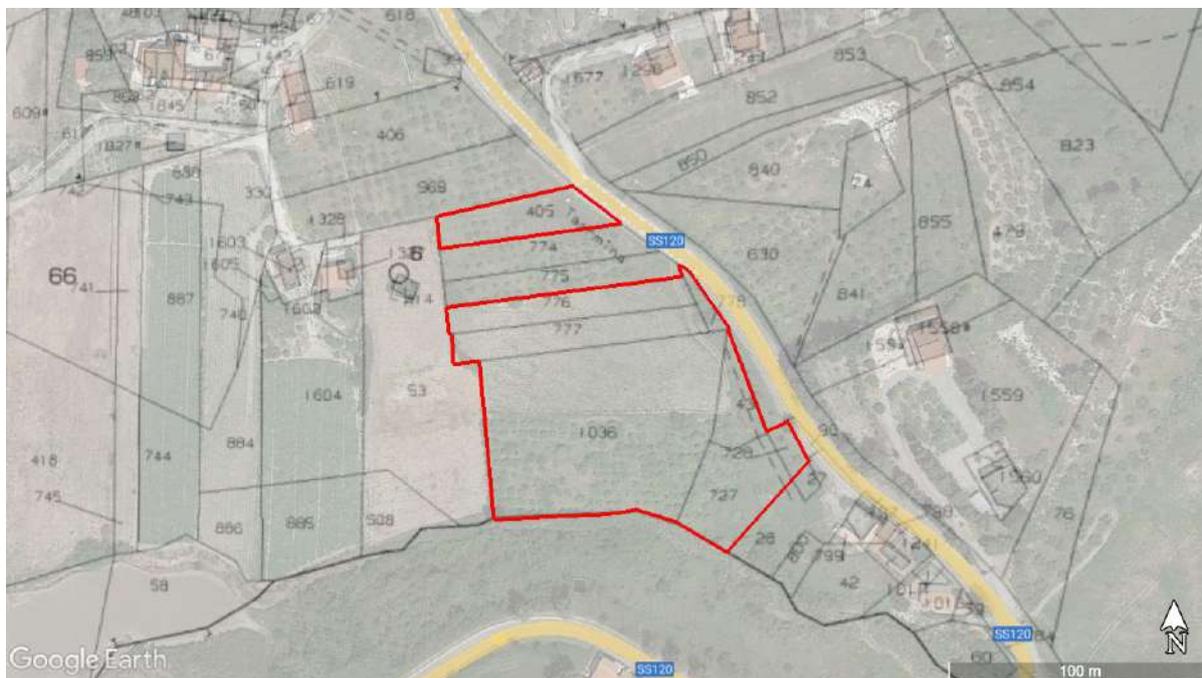


Figura 2



Figura 3

2. DESCRIZIONE GENERALE

Terreno sito nel comune di Termini Imerese (PA) contrada Quaranta Salme, in catasto al foglio di mappa n. 57, particelle 405-777-778-43-727-728-1036-776 del n.c.t..

Il terreno ha un'estensione complessiva di m² 12.042 circa ed ha la seguente destinazione:

La **superficie lorda commerciale** complessiva della **particella 405** del foglio di mappa n. 57, è di m² **1.000**, di cui m² **696** con coltura seminativo arborato, m² **231** con coltura uliveto, m² **73** con coltura pascolo arborato.

La **superficie lorda commerciale** complessiva della **particella 776** del foglio di mappa n. 57, è di m² **1.060**, con coltura seminativo arborato.

La **superficie lorda commerciale** complessiva della **particella 777** del foglio di mappa n. 57, è di m² **1.260**, con coltura orto irriguo.

La **superficie lorda commerciale** complessiva della **particella 778** del foglio di mappa n. 57, è di m² **180**, con coltura seminativo.

La **superficie lorda commerciale** complessiva della **particella 43** del foglio di mappa n. 57, è di m² **571**, con coltura seminativo.

La **superficie lorda commerciale** complessiva della **particella 727** del foglio di mappa n. 57, è di m² **1.239**, con coltura incolto sterile.

La **superficie lorda commerciale** complessiva della **particella 728** del foglio di mappa n. 57, è di m² **172**, con coltura incolto produttivo.

La **superficie lorda commerciale** complessiva della **particella 1036** del foglio di mappa n. 57, è di m² **6.560**, di cui m² **2.560** con coltura seminativo arborato, m² **4.000** con coltura agrumeto.

I confini non sono recintati. Le particelle 776-777-778-43-727-728-1036 formano un'unica estensione. La particella 405 non è adiacente alle precedenti.

L'ingresso è garantito attraverso una strada carrabile che si diparte dalla SS120 e attraversando porzione della particella 775 di altra proprietà, consente il raggiungimento con mezzo meccanico sino al terreno con maggiore estensione. Per raggiungere la particella 405 è necessario attraversare le particelle 774 e 775 di

proprietà aliena. Tutto il terreno, ad eccezione delle particelle 728 e 778, è interessato dall'attraversamento di un elettrodotto.

Secondo le norme previste dal Piano Regolatore Generale approvato dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente con D.A. n. 76/DRU del 23/02/2001 e ulteriori modifiche apportate con D.D.G. n. 785 del 24/07/2009, le particelle 405-777-778-43-727-728-1036-776 del foglio di mappa n. 57, ricadono all'interno della zona omogenea contrassegnata con il simbolo "E3" – Verde Agricolo irriguo, art. 66 delle norme tecniche di attuazione. L'intero appezzamento di terreno è interessato dal vincolo sismico di seconda categoria e le particelle 405-777-778-43-727-728-1036-776 sono interessate dalla fascia di rispetto stradale della SS 120. Sono fatte salve le disposizioni di cui alla legge regionale 13 agosto 2020, n. 19 "Norme per il governo del territorio" e successivo intervento correttivo di cui alla legge 3 febbraio 2021, n. 2 (vedi fascicolo allegati - lotto n. 4, punto n. 5: documentazione tecnica: certificato di destinazione urbanistica, prot. n. 4 del 03/01/2023).

Dimostrazione dei coni fotografici





Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Nel terreno in questione non sono presenti impianti tecnologici.

2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla parte esecutata [REDACTED], la quota indivisa di ½ ciascuno dei terreni distinti in catasto con le particelle 405-777-778-43-727-728-1036 del foglio di mappa n. 57 del comune di Termini Imerese, sono pervenuti per acquisto fattone con atto di compravendita del 29/11/1995, rep. n. 40217, Notaio Mariano Luzzio di Termini Imerese, trascritto in data 16/12/1995 ai nn. 45316 – 34274, da potere di [REDACTED]

Al dante causa [REDACTED] le suddette particelle sono pervenute nel seguente modo:

- quanto alle particelle 43-727 (ex 28/b) -728 (ex 27/b) per acquisto fattone con atto di compravendita del 05/07/1954, Notaio Ignazio Candioto di Termini Imerese, trascritto in data 24/07/1954 ai nn. 17832 – 15598, da potere di [REDACTED]

Si precisa che nel suddetto atto di provenienza, verosimilmente la particella 27/b potrebbe essere stata indicata con l'identificativo 47/b. Tale tesi, sembra essere supportata dallo studio eseguito nell'estratto storico catastale inerente la partita n. 19902, in cui si evidenzia che la particella 728 è il nuovo identificativo assegnato alla particella frazionata 27/b; Inoltre nella sezione relativa allo scarico è stata annotata la voltura catastale dell'atto di provenienza in questione, in favore del dante causa [REDACTED] in cui sono riportate le particelle 727- 728 (ex 27/b) - 43. Nell'estratto storico catastale inerente la partita n. 10100, la particella 728 (ex p.lla 27/b) proveniente dal frazionamento dell'originaria particella 27, risulta caricata al dante causa [REDACTED] in conformità al titolo di provenienza di cui sopra.

- Quanto alla particella 1036 per averla ricevuta con atto di donazione del 05/07/1954, Notaio Ignazio Candioto di Termini Imerese, trascritto nell'anno 1954 al n. 14783 del registro particolare, da potere di [REDACTED]

- Quanto alle particelle 777 (ex 405/e) -778 (ex 405/f) per averle ricevute con atto di donazione del 02/09/1960, Notaio Francesco Candioto di Termini Imerese, trascritto in data 26/09/1960 ai nn. 29391-23469, da potere di [REDACTED] nata a [REDACTED]

- Quanto alla particella 405 (ex 405/a) per acquisto fattone con atto di compravendita

del 20/07/1962, Notaio Francesco Candioto di Termini Imerese, trascritto in data 03/08/1962 ai nn. 23536-18954, da potere di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

Alla parte eseguita [REDACTED], la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso ciascuno del terreno distinto in catasto con la particella 776 del foglio di mappa n. 57 del comune di Termini Imerese, è pervenuta con atto di divisione del 30/01/2009, rep. n. 28358, Notaio Mario Barabbino di Termini Imerese, trascritto il 19/02/2009 ai nn. 15842 – 11443, da potere di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]. Ai predetti eseguiti e al dante causa, la rispettiva quota indivisa di $\frac{1}{3}$ ciascuno, era pervenuta con dichiarazione di successione, [REDACTED] del [REDACTED], trascritta in data [REDACTED], contro l'eredità di [REDACTED] nato a [REDACTED], apertasi in data [REDACTED], la cui accettazione tacita dell'eredità suddetta è stata trascritta in data [REDACTED]

Al dante causa [REDACTED], la suddetta particella 776 (ex 405/d) era pervenuta per averla ricevuta con atto di donazione del 02/09/1960, Notaio Francesco Candioto di Termini Imerese, trascritto in data 26/09/1960 ai nn. 29390-23468 da potere di [REDACTED] nata a [REDACTED]

2. Pratiche edilizie e conformità urbanistica:

Nel terreno in questione non esistono corpi fabbrica di alcun genere.

L'immobile non è sottoposto a vincoli di carattere urbanistico e non vi sono elementi che ne limitano la commerciabilità, ad eccezione delle prescrizioni e dei vincoli riportati nel certificato di destinazione urbanistica. Inoltre le particelle 405-777-43-727-1036-776 sono interessate dall'attraversamento di un elettrodotto.

2. STATO DI POSSESSO:

In sede di sopralluogo è stata accertata l'assenza di soggetti terzi che potessero detenere o possedere a qualsiasi titolo gli immobili pignorati. I cespiti sono nel possesso della parte eseguita.

È stata anche eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Termini Imerese, una puntuale indagine al fine di accertare l'esistenza di contratti di affitto o comodato d'uso per i terreni staggiti. In data 11/07/2023, prot. n. 220607, l'ufficio preposto ha rilasciato una certificazione in cui si attesta che in capo ai soggetti eseguiti risulta la registrazione dei seguenti contratti:

- Contratto n. 100327 e n. 100568, serie 3, anno 2004, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Termini Imerese, nei quali i sig.ri [REDACTED] [REDACTED] intervengono come danti causa;
- Contratto n. 1436, serie 3, anno 2003, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo, nel quale i sig.ri [REDACTED] [REDACTED] intervengono come danti causa;
- Contratto n. 1109, serie 3T, anno 2020, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo, nel quale il sig. [REDACTED] interviene come dante causa.

I contratti di cui al primo punto del superiore elenco, non sono reperibili presso gli archivi dell'ufficio accertante. Il contratto di cui al secondo punto è stato richiesto dall'Ufficio di Termini Imerese, all'ufficio territoriale di Palermo 2, pertanto si è in attesa di notizie in merito. Il contratto di cui al terzo punto, rilasciato in copia dall'ufficio, non riguarda i terreni oggetto del presente lotto di vendita.

L'indagine è stata estesa alla verifica di fascicoli aziendali agricoli in capo al soggetto conduttore risultante dagli estremi delle registrazioni dei contratti non reperiti. A tal riguardo, in data 19/07/2022 è stato richiesto un accesso agli atti presso la sede provinciale del CAA CIA Sicilia Occidentale – CIA Agricoltori Italiani. In pari data, l'ufficio interpellato ha fatto pervenire copie dei contratti di affitto in capo al soggetto interrogato, dalla quale è emerso che il contratto registrato in data 07/10/2004 al n. 100327, riguarda gli stessi terreni non facenti parte del presente lotto di vendita e oggetto del contratto di cui al terzo punto, registrato in data 08/07/2020 presso l'Agenzia delle Entrate di Termini Imerese, al n. 1109, serie 3T.

2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Si segnala la seguente trascrizione:

Trascrizioni contro:

- **Costituzione servitù coattiva** del 22/06/1999, Demanio Regione Siciliana – Ramo Agricoltura e Foreste, repertorio n. 1349, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, in data 25/06/1999 ai nn. 24400–17381, a favore di Demanio Regione Siciliana – Ramo Agricoltura e Foreste con sede in Palermo, C.F. 80012000826 e contro ██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████ per il diritto di servitù inamovibile di acquedotto, avente ad oggetto i seguenti immobili:

1. Terreno sito nel comune di Termini Imerese (PA) distinto in catasto al foglio di mappa n. 57, particella 405 del n.c.t..

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzabili nel contesto della procedura.

Non ci sono oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzabili nel contesto della procedura. In riferimento alla verifica dell'esistenza di diritti di uso civico, si precisa che, il Commissariato per la Liquidazione dei Diritti di Uso Civico della Sicilia, attualmente non può rilasciare puntuali certificazioni riguardo l'esistenza o meno dei suddetti pesi nel comune di Termini Imerese, poiché le ricerche di natura storico-giuridica ed, eventualmente, le indagini sui luoghi, necessarie per il rilascio delle attestazioni di che trattasi, richiedono tempi lunghi. Pertanto resterà a carico dell'aggiudicatario l'eventuale onere di estinzione degli stessi, mediante il pagamento a favore del comune dell'importo determinato secondo quanto stabilito dall'art. 26 della L.R. n. 10/1999 e s.m.i. e dall'art. 5 della L.R. 28/2000 e s.m.i. (*vedi fascicolo allegati - punto n. 5: documentazione tecnica: certificato rilasciato in data 20/02/2023, prot. n. 15139, dal Commissariato per la liquidazione degli usi civici della Sicilia*).

L'immobile pignorato è attualmente gravato dalle trascrizioni seguenti (*vedi fascicolo allegati al punto n. 2: ispezioni ipotecarie*):

Trascrizioni contro:

- **Verbale di pignoramento immobili** del 03/08/2015, Tribunale di Termini Imerese, repertorio n. 255/2015, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, in data 07/09/2015 ai nn. 33896–25822, a favore di [REDACTED] con sede in Palermo, C.F. [REDACTED] e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 1/1, avente ad oggetto i seguenti immobili:

- terreno sito nel comune di Termini Imerese (PA) contrada Quaranta Salme, distinto in catasto al foglio di mappa n. 57, particelle 405-777-778-43-727-728-1036-776 del n.c.t.;

Il gravame sopra descritto è inerente la procedura esecutiva in questione.

2. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Si è proceduto alla verifica dell'esistenza di censi, livelli e usi civici per i beni facenti parte del presente lotto di vendita, con istanza inoltrata a mezzo pec in data 11/02/2023, indirizzata al Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia.

In data 20/02/2023, prot. n. 15139, il Commissario Aggiunto sig. Matteo Frasca, ha rilasciato attestazione, specificando che attualmente non possono essere rilasciate puntuali certificazioni riguardo l'esistenza o meno di diritti di uso civico nel territorio del Comune di Termini Imerese, poiché le ricerche di natura storico-giuridica ed, eventualmente, le indagini sui luoghi, necessarie per il rilascio delle attestazioni di che trattasi, richiedono tempi lunghi (*vedi fascicolo allegati - punto n. 5: documentazione tecnica: certificato rilasciato in data 20/02/2023, prot. n. 15139, dal Commissariato per la liquidazione degli usi civici della Sicilia*).

2. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima

Per determinare il valore del bene suddetto è stato applicato il criterio di stima del "valore di mercato" attraverso la ricerca del valore agricolo medio. La scelta della stima suddetta è supportata dalla presenza di immobili simili nella zona di interesse

in cui è ubicato il terreno pignorato, pertanto adeguata al segmento di mercato a cui si riferisce la valutazione stessa. Tale criterio è stato attuato mediante il procedimento di stima sintetico con analisi di terreni simili, ossia facendo riferimento ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di terreni dello stesso tipo e nella stessa zona, tenendo anche conto della destinazione urbanistica reperita nel certificato rilasciato dal comune di Termini Imerese in data 03/01/2023. Le particelle in questione ricadono nel vigente P.R.G. nella zona omogenea "E3" verde agricolo irriguo, regolamentata dall'art. 66 delle norme tecniche di attuazione.

Fonti di informazione

La ricerca del valore agricolo medio si è basata su indagini svolte con l'acquisizione dei valori agricoli medi della provincia, contenuti nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, anno 2012, regione agraria n. 11 e presso l'Osservatorio Immobiliare dei valori agricoli di Exeo Edizioni (*vedi fascicolo allegati - lotto n. 4, punto n. 9: banca dati delle quotazioni dei valori agricoli medi della provincia e valori Exeo*).

Valore di mercato – Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate

Agrumeto	€ / Ha - € 49.450,00, € / m² - € 4,95.
Incolto produttivo	€ / Ha - € 1.250,00, € / m² - € 0,13.
Orto irriguo	€ / Ha - € 50.450,00, € / m² - € 5,05.
Pascolo arborato	€ / Ha - € 2.900,00, € / m² - € 0,29.
Seminativo	€ / Ha - € 8.550,00, € / m² - € 0,86.
Seminativo arborato	€ / Ha - € 7.500,00, € / m² - € 0,75.
Seminativo irriguo	€ / Ha - € 42.200,00, € / m² - € 4,22.
Uliveto da olio	€ / Ha - € 17.300,00, € / m² - € 1,73.

Valore di mercato – Osservatorio Immobiliare Exeo Edizioni

Seminativo irriguo	€ / Ha - min € 25.000,00 – max € 52.000,00
	€ / m² - min € 2,50 – max € 5,20

Per la determinazione del valore complessivo del lotto, sono state confermate le tipologie di colture riportate nelle visure catastali, ad eccezione della particella 776 e porzione della 1036 a cui ai fini della stima si è preferito assegnare la coltura di “seminativo irriguo”.

La **superficie lorda commerciale** complessiva della **particella 405** del foglio di mappa n. 57, è di **m² 1.000**, di cui **m² 696** con coltura seminativo arborato, **m² 231** con coltura uliveto, **m² 73** con coltura pascolo arborato.

La **superficie lorda commerciale** complessiva della **particella 776** del foglio di mappa n. 57, è di **m² 1.060**, con coltura seminativo irriguo.

La **superficie lorda commerciale** complessiva della **particella 777** del foglio di mappa n. 57, è di **m² 1.260**, con coltura orto irriguo.

La **superficie lorda commerciale** complessiva della **particella 778** del foglio di mappa n. 57, è di **m² 180**, con coltura seminativo.

La **superficie lorda commerciale** complessiva della **particella 43** del foglio di mappa n. 57, è di **m² 571**, con coltura seminativo.

La **superficie lorda commerciale** complessiva della **particella 727** del foglio di mappa n. 57, è di **m² 1.239**, con coltura incolto sterile.

La **superficie lorda commerciale** complessiva della **particella 728** del foglio di mappa n. 57, è di **m² 172**, con coltura incolto produttivo.

La **superficie lorda commerciale** complessiva della **particella 1036** del foglio di mappa n. 57, è di **m² 6.560**, di cui **m² 2.560** con coltura seminativo irriguo, **m² 4.000** con coltura agrumeto

Considerato che, il terreno utilizzato per scopi prevalentemente agricoli è ubicato in una zona periferica poco urbanizzata, posizionato nei pressi della SS 120, l'accesso è insufficiente, in parte ha una giacitura acclive e la presenza dell'elettrodotto influenza l'eventuale edificazione secondo le prescrizioni della zonizzazione in questione, si è ritenuto opportuno applicare per la stima i seguenti importi unitari:

Agrumeto	€ / m² - € 3,50
Incolto produttivo	€ / m² - € 0,13
Incolto sterile	€ / m² - € 0,13

Orto irriguo	€ / m² - € 3,50
Pascolo arborato	€ / m² - € 0,29
Seminativo	€ / m² - € 0,86
Seminativo arborato	€ / m² - € 0,75
Seminativo irriguo	€ / m² - € 3,50
Uliveto da olio	€ / m² - € 1,73

**Terreno in catasto al foglio n. 57, p.lle 405-777-778-43-727-728-1036-776
 del n.c.t..**

Destinazione Terreno	Parametro	Superficie reale – m ²	Coeff.	Superficie equivalente – m ²
Agrumeto p.lla 1036	“	4.000	1,00	4.000
Incolto produttivo p.lla 728	“	172	1,00	172
Incolto sterile p.lla 727	“	1.239	1,00	1.239
Orto irriguo p.lla 777	“	1.260	1,00	1.260
Pascolo arborato p.lla 405	“	73	1,00	73
Seminativo p.lle 778-43	“	751	1,00	751
Seminativo arborato p.lla 405	“	696	1,00	696
Seminativo irriguo p.lle 776-1036	“	3.620	1,00	3.620
Uliveto da olio p.lla 405	“	231	1,00	231
Totale superficie equivalente				m² 12.042

Criteri estimativi (Banca dati delle quotazioni immobiliari)

Destinazione: terreno ad uso seminativo agrumeto, incolto produttivo, incolto sterile, orto irriguo, pascolo arborato, seminativo, seminativo arborato, seminativo irriguo, uliveto da olio.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A. Terreno

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Agrumeto	m ² 4.000	€ 3,50	€ 14.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Incolto produttivo	m ² 172	€ 0,13	€ 22,36

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Incolto sterile	m ² 1.239	€ 0,13	€ 161,07

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Orto irriguo	m ² 1.260	€ 3,50	€ 4.410,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Pascolo arborato	m ² 73	€ 0,29	€ 21,17

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente – m²</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Seminativo	m ² 751	€ 0,86	€ 645,86

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente – m²</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Seminativo arborato	m ² 696	€ 0,75	€ 522,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Seminativo irriguo	m ² 3.620	€ 3,50	€ 12.670,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Uliveto da olio	m ² 231	€ 1,73	€ 399,63

Valutazione complessiva terreno

€ 32.852,09

Si è ritenuto opportuno procedere a un ulteriore abbattimento del prezzo di stima sopra riportato, poiché si è tenuto conto delle differenze esistenti tra una vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile; difficoltà che potrebbero concretizzarsi causando un ritardo nella vendita del cespite per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità, oltre che per le caratteristiche e le condizioni dell'immobile che potranno intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, quali deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne. Si è anche tenuta in considerazione l'eventualità che la

vendita possa aver luogo mediante rilanci in sede di gara. Per tali motivazioni su esposte, si è applicata una riduzione del 20%.

Pertanto l'importo a base d'asta proposto al giudice è il seguente:

Importo stimato – 20% = importo a base d'asta proposto

€ 32.852,09 – 20% = € 26.281,67

Il valore di stima proposto e arrotondato a base d'asta per la vendita del cespite pignorato è di € 26.282,00.

È stato acquisito il certificato storico di residenza dei soggetti esegutati, dai quali è stato accertato che le rispettive residenze alla data di notifica del pignoramento, erano nel comune di [REDACTED] [REDACTED].

Altresì sono stati acquisiti gli estratti atti di matrimonio (*vedi fascicolo allegati - punto n. 7: certificati ufficio anagrafe; certificato di residenza storico dei soggetti esegutati; estratti degli atti di matrimonio*).

La presente relazione composta da tutti gli elaborati indicati nell'indice, viene depositata telematicamente presso la cancelleria del Tribunale di Termini Imerese – Ufficio Esecuzioni Immobiliari. Nella speranza di avere bene e fedelmente eseguito il mandato conferitogli, il C.T.U. ringrazia il Sig. Giudice delle Esecuzioni per la fiducia che gli ha voluto accordare e resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

28/09/2023

Il C.T.U.
Ing. Davide Bafumo