

**TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE
ESECUCIONI IMMOBILIARI**

**Procedura esecutiva n. 16/1998 R.G.Es.
riunita a quella iscritta al n. 89/1998 R.G.Es.**

**Giudice dell'Esecuzione
Dott. Fabrizio Minutoli**

**Custode Giudiziario
Avv. Laura Galasso**

**Perizia di stima immobiliare
LOTTO C**

Terreni identificati catastalmente nel Comune di Bolognetta al foglio 3, particelle 29, 30, 31, 123, 124, 595, 597 e 597, ed al foglio 5, particelle 10, 13, 14, 15, 16, 80, 81, 82, 83, 84, 280, 281, 282 e 283

Consulente: ing. Alessandro Benigno

4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO C

4.1-C IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Il presente fascicolo riguarda i terreni ubicati nel territorio del Comune di Bolognetta (PA), in contrada Torretta. Questi, sebbene ricadenti in fogli di mappa distinti, di fatto afferiscono a porzioni di territorio non distanti fra loro, e sono:

- censiti al foglio n. 3, particelle 29, 30, 31, 123 e 124;
- al foglio n. 5, particelle 10, 13, 14, 15, 16, 80, 81, 82, 83, 84, 280, 281, 282 e 283.

4.1.1-C DIRITTI REALI

Il diritto reale (quota di 1/1 del diritto di proprietà) sugli immobili di cui sopra corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato (sig. A, oggi deceduto) in forza di:

- Relativamente alle particelle 29, 30 e 31 del foglio 3: per atto di compravendita del 28/10/1987 al rogito del notaio Girolamo Tripoli (rep. n. 13223 – raccolta n. 6806), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 10/11/1987 ai nn. 41804/31508;
- Relativamente alle particelle 123 e 124 del foglio 3: per atto di compravendita del 10/06/1987 al rogito del notaio Girolamo Tripoli (rep. n. 12585), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 18/06/1987 ai nn. 23368/17435;
- Relativamente alle particelle 10 e 84 del foglio 5: per atto di compravendita del 26/05/1990 al rogito del notaio Francesco Sanfilippo (rep. n. 71804 – raccolta n. 10280), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 22/06/1990 ai nn. 25618/19361;
- Relativamente alle particelle 13, 14, 15, 16, 80, 81, 82, 83, 280, 281, 282, 283 del foglio 5: per atto di compravendita del 13/06/1990 al rogito del notaio Francesco Sanfilippo (rep. n. 71883 – raccolta n. 10313), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 07/07/1990 ai nn. 27718/20940.

4.1.2-C IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli riportati nelle visure catastali storiche acquisite dallo scrivente (allegato 2). In particolare, gli immobili oggetto della presente relazione sono identificati al N.C.T. del Comune di Bolognetta (visure in allegato 2):

Foglio	Particella	Ubicazione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita
3	29	contrada Torretta	Seminativo	4	4.955 mq	R.D. € 8,96 R.A. € 2,05
3	30		Seminativo	4	4.591 mq	R.D. € 8,30 R.A. € 1,90
3	31		Seminativo	4	3.014 mq	R.D. € 5,45 R.A. € 1,25
3	123		Seminativo	3	916 mq	R.D. € 2,60 R.A. € 0,57
3	124		Seminativo	3	849 mq	R.D. € 2,41 R.A. € 0,53
5	10		Vigneto	3	2.860 mq	R.D. € 18,46 R.A. € 16,99
5	13		Vigneto	3	1.069 mq	R.D. € 6,90 R.A. € 6,35
5	14		Vigneto	3	419 mq	R.D. € 2,70 R.A. € 2,49
5	15		Vigneto	3	210 mq	R.D. € 1,36 R.A. € 1,25
5	16		Vigneto	3	306 mq	R.D. € 1,98 R.A. € 1,82
5	80		Vigneto	4	981 mq	R.D. € 4,31 R.A. € 4,05
5	81		Vigneto	4	934 mq	R.D. € 4,10 R.A. € 3,86
5	82		Vigneto	4	1.370 mq	R.D. € 6,01 R.A. € 5,66
5	83		Vigneto	4	2.856 mq	R.D. € 12,54 R.A. € 11,80
5	84		Seminativo	4	8.212 mq	R.D. € 14,84 R.A. € 3,39
5	280		Seminativo	4	1.168 mq	R.D. € 2,11 R.A. € 0,48
5	281		Seminativo	4	699 mq	R.D. € 1,26 R.A. € 0,29
5	282		Seminativo	4	765 mq	R.D. € 1,38 R.A. € 0,32
5	283		Seminativo	4	1.625 mq	R.D. € 2,94 R.A. € 0,67

In merito all'intestazione catastale si osserva che solamente i terreni censiti nel foglio di mappa n. 3 e quello identificato con le particelle 10 ed 84 del foglio di mappa n. 5 risultano intestati all'esecutato deceduto (sig. A), mentre i restanti terreni risultano intestati a soggetti terzi rispetto alle procedure esecutive.

4.1.3-C INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE

Ai fini dell'esatta individuazione dei terreni oggetto del pignoramento non è stato possibile effettuare un raffronto tra l'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps, tenuto conto della notevole estensione dei luoghi. In allegato 2 vengono comunque riportati i relativi estratti di mappa di entrambi i fogli con le particelle pignorate.

4.2-C DESCRIZIONE DEI BENI

I terreni di cui sopra sono ubicati in una zona periferica del territorio di Bolognetta. In particolare, tali terreni sono ubicati a nord – est del centro abitato.

Tali terreni sono ubicati in contrada Torretta o Torretta Bosco e sono raggiungibili mediante un'impervia strada di campagna accessibile dalla strada provinciale SP16 (nel percorso non sono state riscontrate targhe e/o indicazioni relative al chilometro di percorrenza), in prossimità della discarica Contrada Torretta del Comune di Bolognetta. I terreni risultano difficilmente accessibili con mezzi ordinari e ciò dal momento che presentano morfologia di tipo collinare molto accentuata, con vegetazione di tipo spontaneo e non coltivati, anche in relazione all'adiacente discarica che li rende, certamente, non idonei a tale scopo. Si ricorda che, in ragione della difficoltà di accesso ai luoghi con mezzi ordinari, è stato possibile prendere visione di una parte dei terreni ivi insistenti e facenti parte del compendio pignorato. In particolare, si è presa visione dei terreni ubicati in prossimità della discarica, senza tuttavia potervi accedere per la presenza di recinzioni.

4.2.1-C ACCESSI E CONFINI

Come indicato, i terreni sono raggiungibili mediante un'impervia strada di campagna accessibile dalla strada provinciale SP16 (nel percorso non sono state riscontrate targhe e/o indicazioni relative al chilometro di percorrenza), in prossimità della discarica Torretta del Comune di Bolognetta.

I Terreni di cui al foglio 3 sono ubicati a nord della discarica, mentre quelli di cui al foglio 5 sono ubicati ad ovest della discarica.

4.2.2-C PERTINENZE ED ACCESSORI

I terreni non godono di pertinenze e/o accessori.

4.2.3-C DOTAZIONI CONDOMINIALI

I terreni non godono di dotazioni condominiali.

4.2.4-C CONDIZIONE DI MANUTENZIONE (IMMOBILE E IMPIANTI)

Detti terreni presentano vegetazione di tipo spontaneo.

4.2.5-C ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

I terreni, per tipologia, non necessitano di attestato di prestazione energetica.

4.2.6-C RIPRESE FOTOGRAFICHE

Si riportano di seguito alcuni rilievi fotografici dell'unità immobiliare che compone il presente lotto (il rilievo fotografico completo è riportato in allegato 3).



Strada di campagna che conduce ai terreni



Strada di campagna che conduce ai terreni



Panoramica dei terreni



Panoramica dei terreni



Discarica e fabbricato insistente sulla particella 596 (espunta dal pignoramento)



Discarica

4.2.7-C PLANIMETRIA

In ragione dell'estensione dei luoghi ed ubicazione dei terreni, si riportano in allegato 2 gli estratti di mappa di entrambi i fogli (n. 3 e n. 5) con le particelle pignorate.

4.2.8-C DATI METRICI

Per la determinazione dell'estensione dei terreni non è stato eseguito un rilievo celerimetro, in quanto lo stesso risulta eccessivamente costoso in relazione al valore dei beni oggetto di accertamento, che peraltro, risultano poco accessibili. Pertanto, ai fini della stima, si farà riferimento alla superficie catastale. Nel caso specifico i terreni si estendono su una superficie complessiva di 37.799 mq.

4.3-C IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I terreni sono identificati al N.C.T. del Comune di Bolognetta (visure in allegato 2), secondo la tabella seguente.

In merito all'intestazione catastale si osserva che solamente i terreni censiti nel foglio di mappa n. 3 e quello identificato con le particelle 10 ed 84 del foglio di mappa n. 5 risultano intestati all'esecutato (sig. A), mentre i restanti terreni risultano intestati a soggetti terzi rispetto alle procedure esecutive.

Tutti i terreni hanno assunto l'odierna intestazione ed estensione sin dalla costituzione dell'impianto meccanografico, ad eccezione di:

- la particella 83 del foglio di mappa 5, originariamente, si estendeva per una superficie di 2.866 mq. Tuttavia, con atto di aggiornamento catastale del 27/05/1976 (registrato il 28/09/1994) l'estensione è stata rettificata d'Ufficio per riallineamento mappe. L'odierna estensione è indicata in 2.856 mq.

Foglio	Particella	Ubicazione	Qualità	Classe	Superficie	Rendita
3	29	contrada Torretta	Seminativo	4	4.955 mq	R.D. € 8,96 R.A. € 2,05
3	30		Seminativo	4	4.591 mq	R.D. € 8,30 R.A. € 1,90
3	31		Seminativo	4	3.014 mq	R.D. € 5,45 R.A. € 1,25
3	123		Seminativo	3	916 mq	R.D. € 2,60 R.A. € 0,57
3	124		Seminativo	3	849 mq	R.D. € 2,41 R.A. € 0,53
5	10		Vigneto	3	2.860 mq	R.D. € 18,46 R.A. € 16,99
5	13		Vigneto	3	1.069 mq	R.D. € 6,90 R.A. € 6,35
5	14		Vigneto	3	419 mq	R.D. € 2,70 R.A. € 2,49
5	15		Vigneto	3	210 mq	R.D. € 1,36 R.A. € 1,25
5	16		Vigneto	3	306 mq	R.D. € 1,98 R.A. € 1,82
5	80		Vigneto	4	981 mq	R.D. € 4,31 R.A. € 4,05
5	81		Vigneto	4	934 mq	R.D. € 4,10 R.A. € 3,86
5	82		Vigneto	4	1.370 mq	R.D. € 6,01 R.A. € 5,66
5	83		Vigneto	4	2.856 mq	R.D. € 12,54 R.A. € 11,80
5	84		Seminativo	4	8.212 mq	R.D. € 14,84 R.A. € 3,39
5	280		Seminativo	4	1.168 mq	R.D. € 2,11 R.A. € 0,48
5	281		Seminativo	4	699 mq	R.D. € 1,26 R.A. € 0,29
5	282		Seminativo	4	765 mq	R.D. € 1,38 R.A. € 0,32
5	283		Seminativo	4	1.625 mq	R.D. € 2,94 R.A. € 0,67

4.4-C STORIA DEL DOMINIO

Dalla documentazione depositata in atti ed in particolare dalla consultazione della Certificazione Notarile del 14/10/2022 risulta che gli immobili sono pervenuti all'esecutato (sig. A) mediante diversi rogiti. In particolare:

- Relativamente alle particelle 29, 30 e 31 del foglio 3: per atto di compravendita del 28/10/1987 al rogito del notaio Girolamo Tripoli (rep. n. 13223 – raccolta n.

6806), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 10/11/1987 ai nn. 41804/31508.

Ai danti causa dell'esecutato (sig. A) gli immobili erano pervenuti mediante atto di compravendita del 14/02/1974 al rogito del notaio Lucia Scoma (rep. n. 133801), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 28/02/1974 ai nn. 9309/8032.

- Relativamente alle particelle 123 e 124 del foglio 3: per atto di compravendita del 10/06/1987 al rogito del notaio Girolamo Tripoli (rep. n. 12585), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 18/06/1987 ai nn. 23368/17435.

Ai danti causa dell'esecutato (sig. A) gli immobili erano pervenuti, in parte, mediante atto di donazione del 27/10/1956 al rogito del notaio Giuseppe Ferrauto, registrato il 19/11/1956 al n. 561 (la relazione notarile non riporta gli estremi della trascrizione), ed in parte mediante atto di compravendita del 03/12/1974 al rogito del notaio Matteo Pennisi, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 20/12/1974 ai nn. 45287/37536.

- Relativamente alle particelle 10 e 84 del foglio 5: per atto di compravendita del 26/05/1990 al rogito del notaio Francesco Sanfilippo (rep. n. 71804 – raccolta n. 10280), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 22/06/1990 ai nn. 25618/19361.

Ai danti causa dell'esecutato (sig. A) gli immobili erano pervenuti mediante atto di compravendita del 14/10/1977 al rogito del notaio Salvatore D'Ippolito (rep. n. 6092), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 15/11/1977 ai nn. 36298/30013.

- Relativamente alle particelle 13, 14, 15, 16, 80, 81, 82, 83, 280, 281, 282, 283 del foglio 5: per atto di compravendita del 13/06/1990 al rogito del notaio Francesco Sanfilippo (rep. n. 71883 – raccolta n. 10313), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 07/07/1990 ai nn. 27718/20940.

In merito al titolo di acquisto in capo ai danti causa dell'esecutato (sig. A) la relazione notarile indica che *"... gli immobili erano pervenuti per atti anteriori al 1957. N.B. Dalla lettura del titolo di provenienza si precisa che "il venditore ... dichiara che gli immobili sono pervenuti per atti ultraventennali di cui non sa fornire gli estremi"*.

4.5-C REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

I terreni in accertamento sono ubicati, per la quasi totalità, in zona territoriale omogenea "E" (verde agricolo), mentre una porzione residuale ricade in zona territoriale omogenea "F2_d" (zona destinata ad attrezzature di interesse comune – discarica). Tali zone sono disciplinate dagli art. 15, 16 e 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore del Comune di Bolognetta, approvato con Delibera del Commissario ad Acta n. 1 del 06/05/2015, integrazione dell'Assessorato Regionale (D.A. n. 226/GAB del 12/07/2017), prescrizioni esecutive della Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo n. 14846 del 10/08/20023 e quindi ratificato dalla Commissione Straordinaria del 01/09/2023.

I terreni, nel loro complesso, ricadono all'interno della perimetrazione di vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30/12/1923 n. 3267 e ss.mm.ii.

I terreni insistenti sul foglio 3 ricadono all'interno della fascia di rispetto della discarica ("fr₇" – fascia di rispetto di 500 metri) di cui al D.P.R. n. 915 del 10/09/1982 e dal D.Lgs. n. 36 del 13/01/2003. Si osserva che alcune porzioni di tutti i terreni del foglio 3 ricadono altresì all'interno della fascia di rispetto stradale ("fr₄" – fascia di rispetto di 20 metri) di cui all'art. 26, comma 2/d, del D.P.R. n. 495 del 16/12/1992, mentre una parte (quella più a nord) dei terreni di cui alle particelle 29, 30 e 31 ricade all'interno della perimetrazione di vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 e della fascia di rispetto per aree boscate di cui alla L.R. n. 13 del 19/08/1999.

I terreni insistenti sul foglio 5 ricadono per la quasi totalità in zona "P2" ovvero con livello di pericolosità medio (L.R. 03/05/2001 n. 6 e D.P.R.S. 20/09/2006), con

alcune porzioni ricadenti in zona "R2" ovvero con livello di rischio medio, nonché in zona boscata di cui al D.P.R.S. 28/06/2000. Alcune porzioni dei terreni di cui alle particelle 80, 81, 82, 83, 280, 281, 282, 283 ricadono altresì all'interno della fascia di rispetto stradale ("fr₄" – fascia di rispetto di 20 metri) di cui all'art. 26, comma 2/d, del D.P.R. n. 495 del 16/12/1992. Alcune porzioni delle particelle 10, 13, 14, 15, 16 ricadono all'interno della perimetrazione di vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 ed infine alcune porzioni residuali di tutti i terreni ricadono all'interno della fascia di rispetto per aree boscate di cui alla L.R. n. 13 del 19/08/1999.

Si rammenta che le informazioni sulla destinazione urbanistica degli immobili sono state dedotte e verificate con l'ausilio dei tecnici comunali, senza acquisizione dei certificati di destinazione urbanistica non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica il cui costo sarebbe stato notevole, anche in considerazione della validità di un anno dello stesso e quindi della verosimile necessità di richiedere nuovamente tali certificati al momento della vendita. Ne deriva che è possibile quale lieve scostamento, rispetto all'analisi effettuata, che tuttavia non inficia in alcun modo la stima dei beni e la destinazione degli stessi.

4.6-C STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo si è constatato che i terreni oggetto di stima (quanto meo per quelli per i quali è stato possibile, in ragione dello stato dei luoghi, giungere ad una visione) non risultano né utilizzati né occupati.

4.7-C FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalla consultazione della documentazione in atti, nonché da quanto acquisito dallo scrivente, si evincono i seguenti oneri gravanti sui beni.

4.7.1-C A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalla consultazione degli atti del Piano Regolatore, risulta che i terreni sono ubicati, per la quasi totalità, in zona territoriale omogenea "E" (verde agricolo), mentre una porzione residuale ricade in zona territoriale omogenea "F2_d" (zona destinata ad attrezzature di interesse comune – discarica). Tali zone risultano disciplinate dagli art. 15, 16 e 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore del Comune di Bolognetta. In merito alla svariata tipologia di vincoli che insistono sui beni si rimanda al § 4.5-C per una descrizione degli stessi.

4.7.2-C DA CANCELLARE E/O REGOLARIZZABILI IN SENO ALLA PROCEDURA

Dalla documentazione in atti, ed in particolare dalla consultazione della Certificazione Notarile del 11/10/2022, è stata riscontrata l'esistenza di:

Iscrizioni ipotecarie:

- 1) Ipoteca, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 27/10/2015 ai nn. 43863/4705, in rinnovazione dell'iscrizione n. 5023 del 28/10/1995 nascente da ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del 25/10/1995 (rep. n. 3041) del Tribunale di Palermo a favore di Banco di Sicilia S.p.A.;
- 2) Ipoteca, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 04/07/2016 ai nn. 26116/3349, in rinnovazione dell'iscrizione n. 2807 del 05/07/1996 nascente da ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del 02/07/1996 (rep. n. 754) del Tribunale di Palermo a favore di Banca Commerciale Italia S.p.A.

Trascrizioni pregiudizievoli:

- 1) Verbale di pignoramento immobiliare del 31/10/1998 (rep. n. 240/1998), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 25/01/2018 ai nn. 2866/2324, in rinnovazione della trascrizione n. 2285 del 04/02/1998;
- 2) Verbale di pignoramento immobiliare del 03/01/1998 (rep. n. 4245), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 09/02/2018 ai nn. 5231/4215, in rinnovazione della trascrizione n. 3463 del 14/02/1998.

Difformità urbanistico-edilizie:

Nel corso del sopralluogo effettuato, per i terreni osservati, non sono state riscontrate edificazioni sugli stessi.

Difformità catastali:

Nessuna.

4.7.3-C SUOLO DEMANIALE

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta che il bene ricada su suolo demaniale.

4.7.4-C ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dalla documentazione in atti e da quella acquisita non risulta l'esistenza di altri pesi od oneri.

4.8-C SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

I terreni risultano liberi e di tipo indipendente.

4.9-C VALUTAZIONE4.9.1-C CRITERI DI STIMA

Considerato che i terreni ricadono in massima parte in zona agricola ed una porzione residuale in zona destinata a servizi (discarica), si considera un "*valore unitario lordo medio*" di 5.000,00 €/ha (ovvero 0,50 €/mq), tenuto anche conto della scarsa appetibilità, anche in relazione alla vicinanza con la discarica del Comune di Bolognetta.

4.9.2-C SUPERFICIE COMMERCIALE

Sulla scorta di quanto indicato nelle visure catastali storiche risulta che i terreni si estendono su una superficie di 37.799 mq.

4.9.3-C STIMA

Quota:	Piena proprietà (1/1)
Valore unitario lordo:	0,50 €/mq (ovvero 5.000,00 €/ha)
Superficie commerciale:	37.799 mq
Valutazione dell'immobile:	$0,50 \text{ €/mq} \times 37.799 \text{ mq} = \text{€ } 18.899,50$

Ne deriva che il più probabile valore di mercato degli immobili, già arrotondato e decurtato dei costi sopra indicati, è stimato pari ad € 19.000,00.

4.9.4-C PREZZO A BASE D'ASTA

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 5%. Si ottiene pertanto:

$\text{€ } 19.000,00 - 5\% \text{ di } \text{€ } 19.000,00 = \text{€ } 18.000,00$ (valore già arrotondato)

4.9.5-C DIVISIBILITÀ E QUOTA INDIVISA

Gli immobili sono stati pignorati nella loro interezza e sebbene sia possibile effettuare una facile divisione degli stessi, mediante diverso accorpamento (sia per foglio che per particelle) si è ritenuto opportuno, anche in relazione a quanto richiesto nel quesito, individuare un unico lotto, in considerazione che verosimilmente solo alcuni terreni (o porzione degli stessi) possano avere una qualche appetibilità.