

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dr. Gianfranco Pignataro

Procedimento n. R.Es. **12/2022**

CELIO Spv srl

contro

ESPERTO STIMATORE: arch. Donatella Bertolo
CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Daniele Di Cristina

AVVOCATO CREDITORE:
Avv. Mario Volante

PERIZIA
STIMA IMMOBILIARE



LOTTO 4:
TERRENO AGRICOLO in Partinico (PA) per la quota intera

L'ESPERTO ESTIMATORE: Arch. Donatella Bertolo
Studio: Via Giuseppe Di Stefano n. 13 - 90135 PALERMO
Tel.: 091 7630997 – cell.: 339 7587407
PEC: donatella.bertolo@archiworldpec.it

Indice	pag.
1. PREMESSA	3
2. RELAZIONE DI STIMA E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI	5
Quesito n. 1 - Identificazione dei diritti reali e del bene oggetto del pignoramento	7
Quesito n. 2 - Individuazione e descrizione materiale del bene componente il lotto	9
Quesito n. 3 - Identificazione catastale del bene pignorato	11
Quesito n. 4 - Schema sintetico-descrittivo del LOTTO 4	12
Quesito n. 5 - Ricostruzione dei passaggi di proprietà	12
Quesito n. 6 - Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico	13
Quesito n. 7 - Stato di possesso dell'immobile	14
Quesito n. 8 - Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene	14
Quesito n. 9 - Verifica se il bene pignorato ricade su suolo demaniale	15
Quesito n. 10 - Esistenza di pesi od oneri di altro tipo	15
Quesito n. 11 - Informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	15
Quesito n. 12 - Valutazione del LOTTO 4	15

ALLEGATI

Allegato A – documentazione

Allegato B – rilievo fotografico

1. PREMESSA

In data 28/11/2022, il Giudice dell'esecuzione, Dr. Gianfranco Pignataro, nominava la sottoscritta arch. **Donatella Bertolo**, libera professionista iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 3735, con studio in Palermo, via Giuseppe Di Stefano n. 13, quale esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare R. Es. n. 12/2022, promosso da **CELIO SPV S.R.L.** con sede legale in Roma, via Piemonte 38, C.F. e Iscrizione Registro Imprese di Roma n. 157965710106, in persona del legale rappresentante pro tempore, e per essa, quale mandataria – Special Gardant S.p.A, con sede in Roma, via Piemonte 38, in persona del procuratore speciale, dr.ssa Caterina Rippa, rappresentata e difesa dall'Avv. **Mario Volante** del Foro di Palermo, CONTRO ***** e *****.

Il Giudice del procedimento nominava quale **custode giudiziario**, l'avv. **Daniele Di Cristina**.

In data 30/11/2022 la scrivente accettava l'incarico depositando telematicamente il verbale di giuramento di rito presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo.

In adempimento a quanto disposto nel verbale di nomina ed in collaborazione con il custode giudiziario, procedeva alla verifica della completezza della documentazione che depositava (ex art. 567 c.p.c.) in data 09/02/2023.

A seguito del provvedimento di estinzione parziale della procedura esecutiva del 12/05/2023 del Giudice dell'Esecuzione, Dr. Gianfranco Pignataro, ad oggi, i beni immobili sottoposti a pignoramento sono i seguenti:

Beni di proprietà esclusiva di *****

IMMOBILE N. 1

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Partinico (Pa) in Contrada Turrisi, Strada Statale 113 piano T.
Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Partinico (Pa) al **foglio 57 particella 538 sub. 1**, bene comune non censibile – Partita speciale A – corte comune ai sub. 3-4-5-6.

IMMOBILE N. 2

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Partinico (Pa) in Contrada Albachiara, piano T.

Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Partinico (Pa) al **foglio 57 particella 538 sub. 2**, bene comune non censibile - Partita speciale A - androne-scala comune ai sub. 4 e 5.

IMMOBILE N. 3

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Partinico (Pa) in Contrada Turrisi, piano T.
Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Partinico (Pa) al **foglio 57, particella 538, sub. 3**, categoria C/3, classe 8, consistenza 195 mq, superficie totale escluse aree scoperte 184 mq, rendita € 604,25.

IMMOBILE N. 4

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Partinico (Pa) in Contrada Turrisi, piano 1.
Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Partinico (Pa) al **foglio 57, particella 538, sub. 4**, categoria A/2, classe 6, consistenza 7,5 vani, superficie totale escluse aree scoperte 190 mq, superficie Totale 198 mq, rendita € 774,69.

IMMOBILE N. 5

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Partinico (Pa) in Contrada Turrisi, Strada Statale 113, n.2, piano 2.
Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Partinico (Pa) al **foglio 57, particella 538, sub. 5**, categoria A/2, classe 6, consistenza 10 vani, superficie totale escluse aree scoperte 218 mq, superficie Totale 226 mq, rendita € 1.032,91.

IMMOBILE N. 6

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Partinico (Pa) in Contrada Turrisi, Strada Statale 113, n.2, piano S - 1.
Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Partinico (Pa) al **foglio 57, particella 538, sub. 6**, categoria C/2, classe 7, consistenza 195 mq, superficie totale escluse aree scoperte 213 mq, superficie Totale 213 mq, rendita € 433,05.

IMMOBILE N. 7

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Partinico (Pa) in via Galileo Galilei n.20, piano T.
Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Partinico (Pa) al **foglio MU, particella 6063, sub. 2**, categoria A/6, classe 2, consistenza 1 vani, rendita € 28,41.

IMMOBILE N.8

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Partinico (Pa) in via Ugo Foscolo n.17, piano T.
Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Partinico (Pa) al **foglio MU, particella 6065**, categoria A/6, classe 4, consistenza 1 vani, superficie totale escluse aree scoperte 34 mq, superficie Totale 34 mq, rendita € 38,73.

Beni di proprietà di *****

IMMOBILE N.9

Piena proprietà del terreno sito nel Comune di Partinico (Pa).
Identificato al Catasto Terreni del Comune di Partinico (Pa) al **foglio 76, particella 448**, con qualità vigneto di classe 2 superficie 2.677 mq, redditi dominicale € 29,03, redditi agrario € 6,91.

IMMOBILE N.10

Piena proprietà del terreno sito nel Comune di Partinico (Pa). Identificato al Catasto Terreni del Comune di Partinico (Pa) al **foglio 89, particella 294**, con qualità di classe U superficie 2.016 mq, redditi dominicale € 0,00, redditi agrario € 0,00.

IMMOBILE N.11

Piena proprietà del terreno sito nel Comune di Partinico (Pa). Identificato al Catasto Terreni del Comune di Partinico (Pa) al **foglio 89, particella 295**, con qualità di classe U superficie 98 mq, redditi dominicale € 0,00, redditi agrario € 0,00

IMMOBILE N.12

Piena proprietà del terreno sito nel Comune di Partinico (Pa). Identificato al Catasto Terreni del Comune di Partinico (Pa) al **foglio 89, particella 297**, con qualità di classe U superficie 2.144 mq, redditi dominicale € 0,00, redditi agrario € 0,00.

IMMOBILE N.13

Piena proprietà del terreno sito nel Comune di Partinico (Pa). Identificato al Catasto Terreni del Comune di Partinico (Pa) al **foglio 89, particella 298**, con qualità di classe U superficie 106 mq, redditi dominicale € 0,00, redditi agrario € 0,00.

IMMOBILE N.14

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Trappeto (Pa) in Contrada Piano Inferno n.SNC piano 1.
Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Trappeto (Pa) al **foglio 3, particella 867, sub.3-6-7** (graffate), in sub.7 categoria A/7 classe 2 consistenza 5 vani, superficie totale escluse aree scoperte 97 mq, superficie Totale 104 mq, rendita € 348,61.

IMMOBILE N.15

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Trappeto (Pa) in Contrada Piano Inferno piano T.
Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Trappeto (Pa) al **foglio 3, particella 867, sub.4-5** (graffate), in sub.5 categoria A/7 classe 2 consistenza 7,5 vani, superficie totale escluse aree scoperte 126 mq, superficie Totale 134 mq, rendita € 522,91.

IMMOBILE N.16

Piena proprietà del terreno sito nel Comune di Trappeto (Pa).
Identificato al Catasto Terreni del Comune di Trappeto (Pa) al **foglio 3, particella 865**, con qualità seminativo di classe 1 superficie 75 mq, redditi dominicale € 0,43, redditi agrario € 0,27.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 12/06/2023, la scrivente eseguiva l'accesso al terreno pignorato in Partinico (PA), alla presenza del custode giudiziario e del debitore, *****, identificato al catasto terreni al foglio 76, particella 448 (immobile n. 9 dell'elenco di cui sopra) .

Di proprietà dei debitori per la quota di ½ ciascuno, è un terreno agricolo con alcuni alberi di ulivo ma, prevalentemente, lasciato incolto.

Documentazione ed informazioni acquisiti presso i pubblici uffici ed agli atti del procedimento (vedi allegato A):

Agenzia delle Entrate

- **Visura storica per immobile** n. prot. T63481 - 02/02/2023;
- **Estratto del foglio di mappa** n. prot. T41876 - 30/05/2023.

Archivio Notarile della Provincia di Palermo

Atto di compravendita del 26/07/1983, in notaio Giuseppe Randisi, n. rep. 8787, racc. n. 7480, trascritto in Palermo il 08/0/1983 ai nn. 29108/24025.

Comune di Partinico (PA)

- Certificato di destinazione urbanistica prot. n. 15232/2023 del 28/06/2023.

2. RELAZIONE DI STIMA E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Per la procedura di esecuzione immobiliare N. R. Es. 12/2022, la scrivente ha redatto la seguente relazione di stima del LOTTO 4, rispondendo ai quesiti indicati nel verbale di conferimento dell'incarico ex. art. 173-bis disp. att. c.p.c. all'esperto estimatore nominato ex art. 568 c.p.c.

Il **LOTTO 4** è costituito da un appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Partinico (PA), di proprietà di ***** per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, identificato al catasto terreni del comune di appartenenza al foglio 76, particella 448 di mq 2.677, con qualità vigneto.

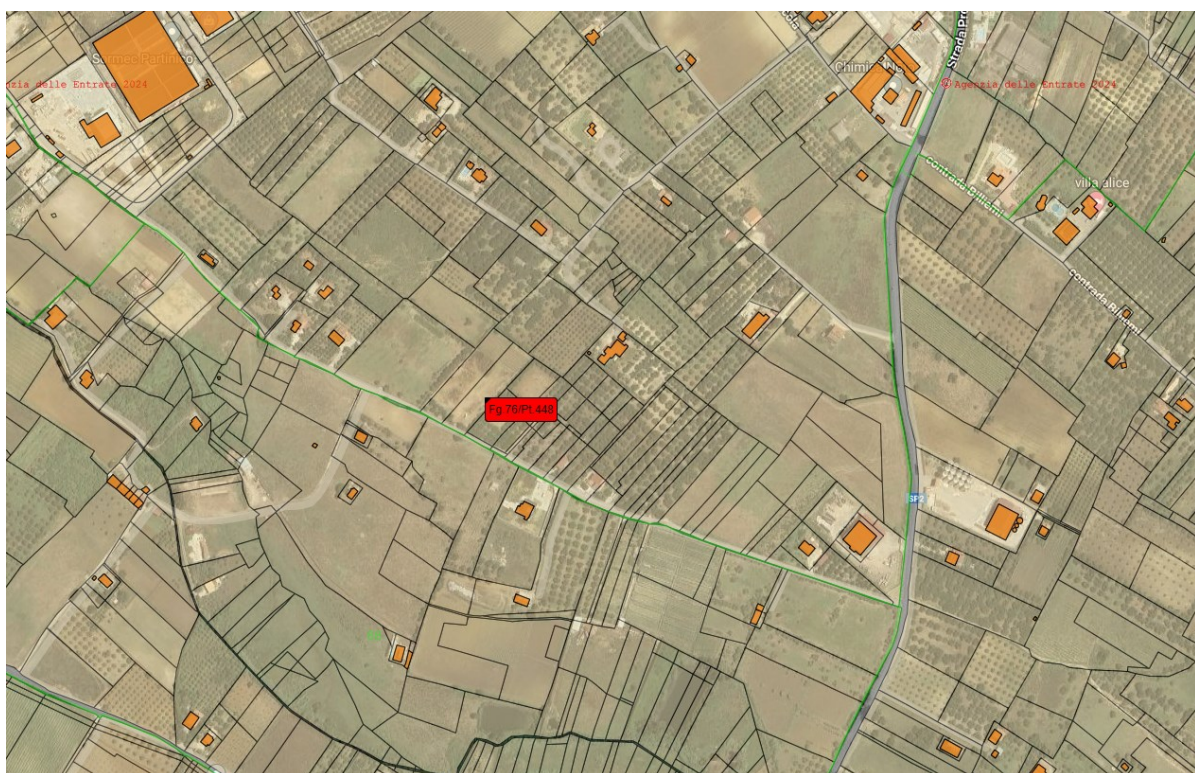
QUESITO n.1	Identificazione dei diritti reali e del bene oggetto del pignoramento
--------------------	--

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento del bene immobile è il seguente:

Piena proprietà in comunione dei beni di *****, per ½ ciascuno in comunione legale dei beni, del terreno in Partinico (PA) in Catasto al foglio 76, p.lla 448.

Tale diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità degli esecutati, in virtù dell'atto di compravendita del 26/07/1983, in notaio Giuseppe Randisi, n. rep. 8787, racc. n. 7480, trascritto in Palermo il 08/0/1983 ai nn. 29108/24025.

Dal confronto e dalla sovrapposizione del foglio di mappa catastale 76 con l'immagine satellitare tratta da Google Earth, **l'ubicazione del terreno pignorato risulta inequivocabilmente corrispondere a quanto indicato nell'atto di pignoramento.**



1. Stralcio del Foglio di mappa catastale 76 sovrapposta con l'immagine satellitare. Fonte: Stimatrix formaps.

Strada c/da Margi Soprano

Strada provinciale SP2

8

QUESITO n.2

Individuazione e descrizione materiale dei beni componenti il lotto 3

LOTTO 4.

Il terreno pignorato è a destinazione agricola ed è ubicato in zona suburbana a sud del centro urbano di Partinico (PA), in contrada Margi Soprano, a circa 3,00 km dall'incrocio tra la SS.113 e la SS. 186 e precisamente, nella porzione di territorio intercettata dalla SS 113 e la SP2.

Il lotto ha una configurazione planimetrica assimilabile ad un rettangolo con il lato corto confinante con la strada c/da Margi Soprano.

La sua superficie, in base ai dati riportati nelle visure catastali e verificati tramite rilievi metrici effettuati durante il sopralluogo, è di **2.677 m²**.

Il confine con la strada è individuato da un muretto in c.a con soprastante rete metallica interrotto dal cancello in ferro di accesso al fondo stesso. Ad est, il confine con le p.lle di terreno di 511 e 512 è segnato dal pilastro posto ad angolo del muretto e da un filare di alberi di ulivi ricadenti nei terreni confinanti. Anche il confine con le particelle 228 e 229, a nord, è segnato da alberi di ulivo. Infine, il lato lungo del lotto esposto ad ovest non presenta elementi fisici che delimitano il confine con il terreno identificato con la p.lla 230; quest'ultima ha la medesima estensione di quella oggetto di stima.



4. Estratto del foglio di mappa 76 sovrapposto all'immagine satellitare. Fonte: Stimatrix for maps.

Il lotto è a giacitura pianeggiante, sono presenti alcuni alberi di ulivo lungo il confine con la strada ma per il resto il terreno è incolto.



5. Vista del lotto dal cancello d'ingresso.



6. Cannello d'ingresso al lotto sulla strada in c/a Margi Soprano.

Caratteristiche della zona:

Accessibilità: il lotto è accessibile dalla strada in contrada Margi Soprano, strada di collegamento di due importanti assi stradali extraurbani e cioè la SS113 ad ovest e la SP2 ad est.

Esistenza parcheggi: nessun parcheggio pubblico o privato;

Dotazioni: servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;

Servizi offerti: nessuno

Attrazione storica/paesaggistica: nessuna in particolare.

Principali collegamenti pubblici: svincolo autostrada Palermo-Mazara del Vallo, uscita “Partinico” a 8 Km.

QUESITO n. 3	Identificazione catastale dei beni pignorati
---------------------	---

I terreni pignorati che costituiscono il LOTTO 4, di proprietà di *****e *****a per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione di beni, sono così di seguito identificati al catasto terreni del Comune di Partinico (PA):

FOGLIO	76
PARTICELLA	448
QUALITÀ	Vigneto di classe 2
REDDITO DOMINICALE	€ 29,03
REDDITO AGRARIO	€ 6,91
SUPERFICIE	2.677 mq

Si conferma l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nei seguenti documenti:

- **atto di compravendita** del 26/07/1983, in notaio Giuseppe Randisi, n. rep. 8787, racc. n. 7480, trascritto in Palermo il 08/0/1983 ai nn. 29108/24025;
- **Estratto del foglio di mappa** n. prot.T418776 del 30/05/2023;
- **visura storica per immobile** n.T63481 del 02/02/2023.

Non sono intervenute variazioni essenziali.

La particella 448 è derivata dalla originaria particella 230 di mq 5.354 che, con frazionamento n. 111 del 1983, allegato all'atto di cui sopra, è stata divisa esattamente in egual misura generando la particella 230 e la particella pignorata 448.

Provincia di **PALERMO**

presente dimostrazione è riferita al tipo di frazionamento
atto sull'estratto di mappa N. **54.990** dell'anno **1983**.

RISULTATO DEL FRAZIONAMENTO

FOGLIO	NUMERO				SUPERFICIE CATASTALE	REDDITI CATASTALI				Frazionamento dei beni
	Provvisorio		Definitivo			Dominicale		Agrario		
	Princ.	Sub.	Princ.	Sub.		Libre	c.	Libre	c.	
76	230				5354	728	79	128	49	
				230	2677	364	40	064	24	
				448	2677	364	39	064	25	

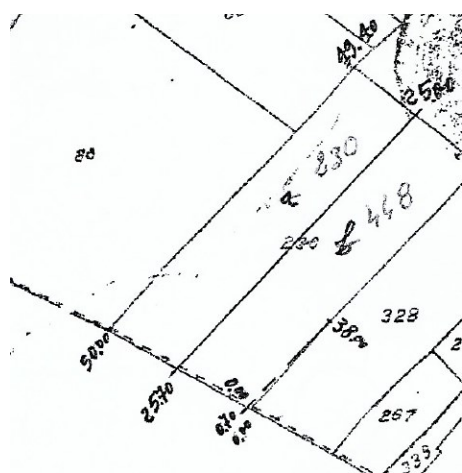
AVVERTENZE

Le tre parti dello stampato devono essere compilate contemporaneamente con il sistema tricalco.

a consistenza di ogni cartella originaria deve immediatamente precedere la dimostrazione del suo frazionamento e tanto le somme delle consistenze delle relative derivate, al fine di certarne la corrispondenza col dov'essere.

RETOUR

Il presente tipo per la individuazione topografica della parte originaria del bene deve essere conservato nel Catasto.



Stralci del frazionamento allegato all'atto di compravendita del 1986 (vedi allegato A)

QUESITO n.4	Schema sintetico-descrittivo del LOTTO 4
--------------------	---

Piena ed intera proprietà di un appezzamento di terreno destinati ad attività agricole e produttive in Partinico (PA). Di forma assimilabile ad un rettangolo, il lotto 4 si estende complessivamente per una superficie di **mq di 2.677** ed è accessibile direttamente dalla una strada – c/da Margi Soprano, di collegamento tra la SS.113 e alla SP.2.

Identificato al N.C.T. del Comune di Partinico (PA) al **foglio 76, particella 448.**

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale .

Confini:

a NORD con terreni di altra proprietà: foglio 76, p.lla 228-229;

ad OVEST con terreni di altre proprietà: foglio 76, p.lle 230;

a SUD con strada – contrada Margi Soprano;

ad EST con terreni di altra proprietà: foglio 76, p.lle 510-511-512.

Il lotto 4 è accessibile dalla strada- contrada Margi Soprano, asse di collegamento della SS. 113 e della strada SP2.

Stato terreno: incolti con alcuni alberi di ulivo sul confine con la strada . Non risultano impianti di irrigazione.

Caratteristiche della zona: La zona è destinata dal punto di vista urbanistico all'esercizio dell'agricoltura e delle attività agricole connesse.

Secondo il PRG approvato dall'A.R.T.A. con decreto n. 414/DRU del 16/11/2000, il lotto ricade in zona E con destinazione d'uso:

a) *residenziale e agrituristica;*

b) *insediamenti a supporto delle attività agro silvopastorali in funzione della conduzione del fondo.*

PREZZO A BASE D'ASTA: € 10.000,00

QUESITO n.5	Ricostruzione dei passaggi di proprietà
--------------------	--

Attuali proprietari

Proprietari per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni dal 09/11/1983 ad oggi:

- ***** e ***** , in forza di atto di compravendita del 26/07/1983, in notaio Giuseppe Randisi, n. rep. 8787, racc. n. 7480, trascritto in Palermo il 08/0/1983 ai nn. 29108/24025.

Precedente proprietario

***** in forza assegnazione per testamento pubblico del padre,
*****, ricevuto dal notaio Vincenzo Marino di Partinico il 04/02/1959.

QUESITO n.6	Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico
--------------------	--

Il terreno componente il lotto 4 è privo di costruzione e, secondo il P.R.G. del Comune di Partinico (PA) approvato dall'A.R.T.A. con decreto n. 414/DRU del 16/11/2000, ricade in zona E nel rispetto dell'art. 16 punto 5 delle norme di attuazione che qui si riporta testualmente:

"Le zone distinte con il simbolo grafico "E" rappresentano quella parte del territorio aperto essenzialmente destinata all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse; persegue obiettivi di tutela dell'habitat e del paesaggio rurale e di equilibrio ecologico e naturale.

La zona destinata con il simbolo grafico "E" rappresenta il territorio destinato ad attività agricole produttive.

Destinazione d'uso:

a) residenziale e agrituristica

b) insediamenti a supporto delle attività agrosilvopastorali in funzione della conduzione del fondo.

Indice di densità edilizia fondiaria per la residenza: 0,03 mc/mq

*Tale indice si può applicare a tutta l'area aziendale in presenza di aziende agricole e di conduttore agricolo a titolo principale solo per i terreni ricadenti nell'ambito comunale anche se in presenza di un'azienda con terreni accorpati estesi in più comuni. **Il lotto in cui edificare in verde agricolo non deve essere inferiore a 5.000 mq. e deve essere particelle catastali unite tra loro.***

Le aree asservite dovranno trovarsi nelle immediate adiacenze delle costruzioni e all'interno dell'area da cui scaturisce il volume edilizio.

La superficie dei fabbricati accessori alle residenze rurali quali magazzino, ricovero attrezzi, box, cantinole, deposito derrate, ambienti destinati alla micro-commercializzazione dei prodotti aziendali, sono ammessi fino al limite del 50% delle superfici destinate ad usi residenziali. In caso di progetto di costruzione di solo magazzino, senza residenze, può essere raggiunta la densità massima ammissibile di 0,03 mc/mq; si ammette, in terreni acclivi, con pendenza minima del 30%, la realizzazione di magazzini seminterrati per un volume fuori terra nei limiti del 50% del volume residenziale. In tutti i casi sono consentite al massimo due elevazioni, compreso l'eventuale primo seminterrato. In presenza di colture intensive documentate in uno con l'istanza di concessione di insediamenti di zone agricole sono ammissibili su lotti minimi di mq. 3000.

L'area necessaria all'espressione del volume di cui sopra costituisce pertinenza inalienabile dell'edificio la sua estensione appositamente vincolata deve essere riportata nella concessione edilizia e nella relativa nota di trascrizione.

Altezza massima: ml 7,50 per numero due piani fuori terra per la residenza;

ml 5,50 per gli insediamenti produttivi al servizio dell'agricoltura.

Distanze:

Minima fra fabbricati - ml 20

Minima dal confine - ml 10

Minima dal ciglio stradale: si applicano le distanze minime a protezione del nastro stradale normate dal D.M. 1/4/68 n. 1404., qui riportate:

- Strade di tipo A - ml 60

- Strade di tipo B - ml 40

- Strade di tipo C - ml 30

- Strade di tipo F - ml 20

In ogni caso la distanza non può essere inferiore a ml.20.

L'attività edilizia si attua attraverso la concessione edilizia, l'autorizzazione, le comunicazioni per i rispettivi interventi previsti dalla legge e specificati dall'art.10 del presente testo e dal Regolamento Edilizio.

Prescrizioni particolari: al fine di evitare la proliferazione di seconde case e il sistematico abbandono con conseguente scomparsa dell'edilizia rurale tradizionale, ai fini del computo della volumetria realizzabile nel fondo, dovrà essere considerata la volumetria espressa dai fabbricati eventualmente già esistenti."

Secondo le prescrizioni dell'art 16 punto 5 delle norme tecniche d'attuazione prima riportate, il lotto 4 non risulta edificabile in quanto la sua superficie complessiva è inferiore al lotto minimo consentito di 5.000 mq.

QUESITO n.7	Stato di possesso dei beni immobili
--------------------	--

In sede di sopralluogo si è accertato che il lotto risulta libero e lasciato incolto.

QUESITO n.8	Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni immobili.
--------------------	--

- *Pertinenze (art. 817 CC):* **nessuna**
- *Usufrutto, uso, abitazione:* **nessuno**
- *Servitù:* **nessuna.**
- *Convenzione edilizie:* **nessuna**
- *Vincoli storico-artistici:* **nessuno**
- *Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:* **nessuno**

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **nessuna**
- Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**
- Altre limitazioni d'uso: **nessuno**

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- IPOTECA GIUDIZIALE - nn. 01315/11113 del 03/03/1992: nascente da decreto ingiuntivo del 28/02/1992 Tribunale di Palermo, rinnovata il 27/02/2012 ai nn. 826 rep. e 10040 reg. a favore di Sicilcassa S.p.A – Palermo CF: 03989900828 contro
*****;
- IPOTECA GIUDIZIALE - nn. 06350/43195 del 19/10/1992 – nascente da decreto ingiuntivo del 02/10/1992 Tribunale di Palermo, rep. 3691, rinnovata il 05/10/2012 ai nn. 3947 rep. e 42982 reg. a favore di Banca Sicula S.p.A Trapani CF: 00058900812 contro
*****;

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – nn. 03746/04744 del 03/02/2022
– notificato il 03/02/2022 Ufficiale Giudiziario Unep Corte d’Appello di Palermo, rep. 6805 a favore di CELIO Spv Srl – Roma CF: 15796571006 *****.
- Altre trascrizioni: *Nessuna*
- Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

QUESITO n. 9	Verifica se il bene pignorato ricade su suolo demaniale
---------------------	---

Il lotto pignorato non ricade su suolo demaniale.

QUESITO n. 10	Esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
----------------------	---

Sul lotto pignorato non grava alcun peso ed onere.

QUESITO n. 11	Informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso
----------------------	---

Spese condominiali: nessuna.

Trattasi di terreno a destinazione agricola sul quali non ricade alcun edificio.

Non risultano procedimenti giudiziari in corso ed attinenti il terreno pignorato componente il lotto

4. Dalle informazioni acquisite non risultano spese di gestione.

QUESITO n. 12	Valutazione del LOTTO 3
----------------------	-------------------------

Criterio di stima

Il metodo con cui verrà effettuata la stima valore del lotto pignorato è quello sintetico per comparazione, basato sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelle del cespite da stimare hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca di stima. Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell’immobile da valutare, come nel caso in oggetto, il metodo sintetico per comparazione è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.

Quale parametro tecnico di riferimento, per l'applicazione dei valori unitari, si adotta la superficie catastale.

Il repertorio dei prezzi è riferito ad un insieme di immobili che per quanto simili sono pur sempre caratterizzati da differenze rispetto l'immobile in stima.

Il più probabile valore di mercato sarà dato dal prezzo unitario trovato, moltiplicato per il parametro tecnico utilizzato, in questo caso la superficie catastale espressa in mq.

Fonti di informazione

- Consultazione online tramite sistema Sister dell'Agenzia delle Entrate effettuata in data 29/03/2024 con esito negativo in quanto non è stato reperito nessun lotto di terreno compravenduto e oggetto di transazione;
- Interviste ad operatori immobiliari e intermediari operanti nel territorio;
- Agenzie immobiliari di cui si riportano i dati acquisiti

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	PREZZO	PREZZO UNITARIO	FONTE
TERRENO AGRICOLO PARTINICO, C/DA MARGI SNC. RIF. /27582918.	m ² 3.950	25.000 €	6,32 €/m ²	WWW.IDEALISTA.IT
TERRENO AGRICOLO PARTINICO, C/DA VELEZ. RIF. /151248028.	m ² 5.454	45.000 €	8,25 €/m ²	WWW.WIKICASA.IT
TERRENO AGRICOLO PARTINICO, C/DA VELEZ. RIF. /15415199.	m ² 6.070	39.000 €	6,42 €/m ²	WWW.WIKICASA.IT

Mercato immobiliare di riferimento

La zona in cui ricade il lotto 4 è suburbana a destinazione prevalentemente agricola ed artigianale con l'esistenza di case e villette isolate, terreni coltivati e/o incolti ed immobili a servizio dell'agricoltura.

Valore di mercato ed elementi estimativi

Dalle risultanze dell'indagine di mercato è emerso, come è riportato nella tabella dei comparativi sopra riportati che i lotti di terreno agricoli simili e con una capacità edificatoria anche se ridotta hanno valori di vendita compresi tra i 6 – 8 €/mq in base alle dimensioni, caratteristiche agricole, dotazioni impiantistiche e condizioni manutentive.

La stima del lotto di vendita è avvenuta attraverso il confronto con n. 3 appezzamenti di terreno, offerti sul libero mercato immobiliare locale, ricadenti nella medesima zona o in zone territorialmente affini.

Il ragionamento valutativo si è basato sull'elaborazione e sulla ponderazione delle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche che qualificano sia il lotto pignorato con la sua specificità che i singoli terreni comparativi.

Per il lotto pignorato sono stati esaminati i seguenti elementi valutativi:

- Ubicazione in una zona suburbana e rurale distante dal centro del Comune di Partinico km 3,00 circa; il lotto è raggiungibile dalla strada-c/da Margi Soprano, strada di collegamento tra la SS113 e la strada provinciale SP.2
- Accesso diretto dalla strada;
- Forma geometria rettangolare con conformazione pianeggiante;
- Destinazione urbanistica E: territorio destinato ad attività agricole produttive.
- Condizioni manutentive: incolto con vegetazione infestante con presenza di alcuni alberi di ulivo;
- Assenza di impianti di irrigazione e mancanza d'acqua;
- Potenziali acquirenti identificabili prettamente con i titolari dei lotti adiacenti e confinanti.

Dai prezzi reperiti, si ricava il prezzo medio a metro quadro di riferimento:

$$\text{€/mq } (6,32+8,25+6,42)/3 = \text{€/mq } 6,99$$

e si procede alla valutazione della superficie commerciale del lotto 4, tenuto conto dei coefficienti di differenziazione.

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie sopra esposte per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Nel caso in oggetto si è ritenuto di applicare un coefficiente di differenziazione di deprezzamento pari a 0,70 per: 1) stato manutentivo (incolto); 2) mancanza impianti di approvvigionamento d'acqua e/o sistemi di irrigazione; 3) impossibilità all'edificazione per mancato raggiungimento del lotto minimo di 5.000 mq, così come previsto dalle N.T.A del P.R.G. del Comune di Partinico per terreni ricadenti in zona territoriale omogenea E.

Pertanto, moltiplicando il prezzo medio a metro quadro per tale coefficiente si ottiene:

$$\text{€/mq } 6,99 \times 0,70 = \text{€/mq } 4,89$$

Pertanto, la stima del più probabile valore di mercato del lotto 4 è ottenuto moltiplicando la superficie catastale per il valore medio di 4,89 €/mq:

$$\text{€/mq } 4,89 \times 2.677,00 \text{ mq} = \text{€ } 13.090,53$$

A tale importo, infine, è applicata una riduzione del 15% che tiene conto della normale scontistica esistente in un eventuale trattativa di mercato avente per oggetto lotti di terreno.
pertanto, il valore del più probabile valore di mercato del lotto 3 è **€ 11.126,95**

LOTTO 4

VALORE DI STIMA: **€ 11.000,00** (cifra tonda)

VALORE DI STIMA decurtato del 5% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c.: **€ 10.000,00** (cifra tonda)

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 4

Il più probabile valore intero di mercato del LOTTO 4, al netto delle decurtazioni e delle riduzioni nello stato di fatto in cui si trova è di: **€ 10.000,00** (Eurodiecimila/00)

CONCLUSIONI

In ossequio al mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma, la sottoscritta ritiene di aver eseguito tutte le operazioni necessarie per rispondere ai termini del mandato conferitole rimanendo sempre a disposizione per ulteriori chiarimenti ed estensioni qualora si rendessero necessari.

Palermo, 02/04/2024

L'esperto stimatore
Arch. Donatella Bertolo