

Tribunale di Termini Imerese
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



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. 12

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 lotto n. 12 – terreno sito nel Comune di Termini Imerese (PA) contrada Quaranta Salme, in catasto al foglio di mappa n. 57, particelle 66-418-743-741-745 del n.c.t.;
2. Fascicolo allegati lotto n. 12.

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 CONTENENTE I SEGUENTI DOCUMENTI

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 66-418-743-741-745, del foglio di mappa n. 57 del comune di Termini Imerese (PA) riportante la storia degli immobili pignorati;
- Visura catastale partita n. 17383;
- Voltura catastale inerente l'atto pubblico di compravendita del del 18/12/2006, rep. n. 26515, racc. n. 13804, Notaio Mario Barabbino di Termini Imerese, trascritto in data 19/12/2006 ai nn. 78696-45320, inerente le particelle 66-418 del foglio di mappa n. 57 del comune di Termini Imerese.

4. Titoli di provenienza:

- Atto pubblico di compravendita del 30/01/2002, rep. n. 21268, racc. n. 11077, Notaio Mario Barabbino di Termini Imerese, trascritto in data 01/02/2002 ai nn. 4096-3337 e 4097-3338;
- Atto pubblico di compravendita del 18/12/2006, rep. n. 26515, racc. n. 13804, Notaio Mario Barabbino di Termini Imerese, trascritto in data 19/12/2006 ai nn. 78696-45320.

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 allega la relativa attestazione d’invio (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 allega la relativa attestazione d’invio (solo per il fascicolo depositato in Tribunale).

SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO LOTTO N. 12

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 66-418-743-741-745 del n.c.t..

Il terreno ha un'estensione complessiva di mq 9.785 circa ed è destinato a uso seminativo. I confini non sono recintati. L'ingresso è garantito attraverso una strada carrabile che si diparte dalla SS120 e attraversando altre proprietà, consente il raggiungimento con mezzo meccanico sino alla particella 743. Al confine ovest, in adiacenza con le particelle 992 e 994 di proprietà aliena, è presente un elettrodotto. Nelle particelle 743 e 741 è presente una servitù inamovibile di acquedotto, in favore del Demanio Regione Siciliana – Ramo Agricoltura e Foreste con sede in Palermo, C.F. 80012000826. Non sono stati riscontrati ulteriori impianti tecnologici.

Conformità catastale

Al fine dell'esatta individuazione del terreno oggetto di pignoramento, è stata eseguita 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

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

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 66-418-741-743-745 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. Il terreno è interessato dal vincolo sismico di seconda categoria e inoltre 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 - **€ 29.355,00.**

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], contro [REDACTED].

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

Fascicolo Lotto n. 12

Terreno sito nel comune di Termini Imerese (PA) contrada Quaranta Salme, in catasto al foglio di mappa n. 57, particelle 66-418-743-741-745 del n.c.t..

Proprietà: [REDACTED] per il diritto di piena proprietà delle particelle 66-418, rispettivamente per la quota di 2/3 e 1/3 ciascuno; diritto di piena proprietà per le particelle 741-743-745 per la quota di 1/2 ciascuno.

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 66-418-743-741-745 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 66-418 del n.c.t., rispettivamente appartenente ai signori [REDACTED] per la quota di 2/3 e [REDACTED] per la quota di 1/3;
- Terreno sito in Termini Imerese (PA), contrada Quaranta Salme, in catasto al foglio di mappa n. 57, particelle 743-741-745 del n.c.t., rispettivamente appartenente ai signori [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di ½ 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*).

Il lotto in questione è confinante a nord con le particelle 61-742-1827, a sud con le particelle 333-58, a ovest con le particelle 992-994, a est con le particelle 744-887-888, rispettivamente del foglio di mappa n. 57 del comune di Termini Imerese.

Dati identificativi:

- **Foglio di mappa n. 57, particella 743**, comune di Termini Imerese (PA) contrada Quaranta Salme, qualità seminativo, classe 2, superficie m² 80, reddito dominicale € 0,45, reddito agrario € 0,14;

- **Foglio di mappa n. 57, particella 741**, comune di Termini Imerese (PA) contrada Quaranta Salme, qualità orto irriguo, classe 2, superficie m² 670, deduzione C, reddito dominicale € 23,11, reddito agrario € 10,73;

- **Foglio di mappa n. 57, particella 745**, comune di Termini Imerese (PA) contrada Quaranta Salme, qualità orto irriguo, classe 2, superficie m² 620, deduzione C, reddito dominicale € 21,39, reddito agrario € 9,93.

Intestazione catastale:

██████████ nato a ██████████, C.F. ██████████, per il diritto di proprietà della quota di 1/2; ██████████ nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████, per il diritto di proprietà della quota di 1/2.

L'intestazione catastale inerente la quota di 1/2 del diritto di proprietà in testa alla ditta Fragale Salvatore, non contiene l'indicazione "in regime di comunione dei beni", atteso che, l'acquisto è stato eseguito dallo stesso in costanza di matrimonio, come accertato nel rispettivo titolo di trasferimento e nell'estratto atto di matrimonio.

Le particelle 741 (ex 66/c) 743 (ex 330/c) 745 (ex 418/c) provengono rispettivamente dalle particelle 66-330-418 (*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:

Conformità catastale:

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato 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).

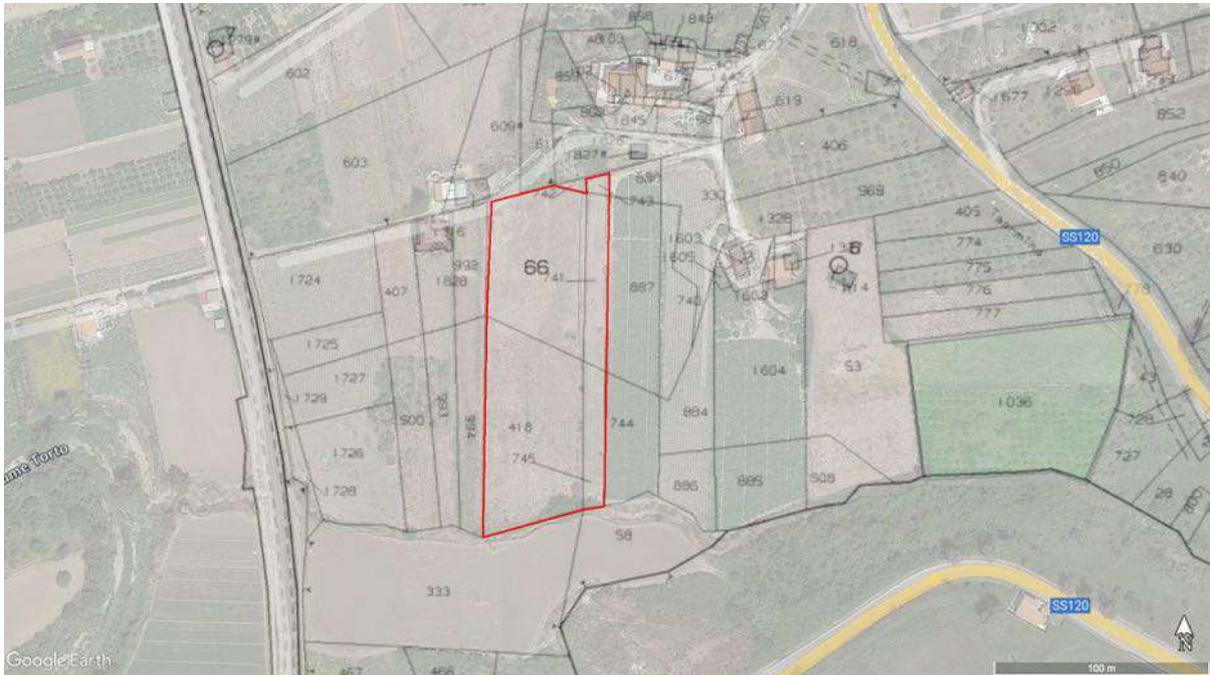


Figura 2

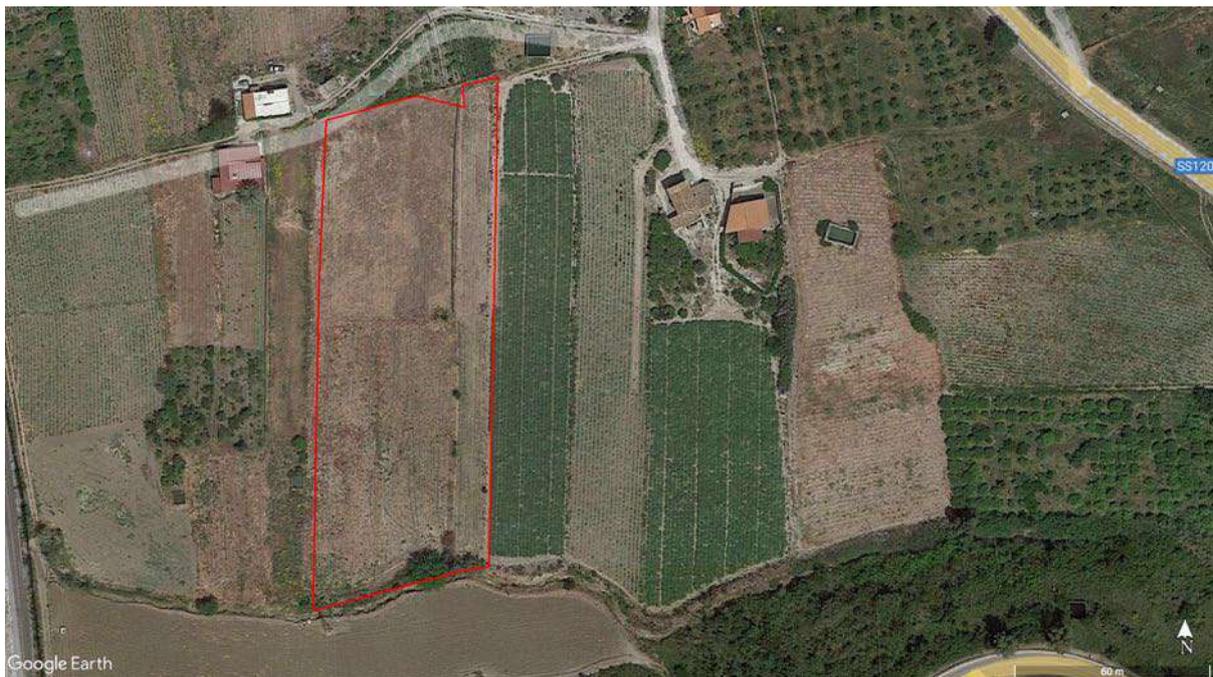


Figura 3

2. DESCRIZIONE GENERALE

Terreno sito nel comune di Termini Imerese (PA) contrada Quaranta Salme, in catasto al foglio di mappa n. 57, particelle 66-418-471-743-745 del n.c.t..

Il terreno ha un'estensione complessiva di mq 9.785 circa ed è destinato a uso seminativo. I confini non sono recintati. L'ingresso è garantito attraverso una strada carrabile che si diparte dalla SS120 e attraversando altre proprietà, consente il raggiungimento con mezzo meccanico sino alla particella 743. Al confine ovest, in adiacenza con le particelle 992 e 994 di proprietà aliena, è presente un elettrodotto.

La **superficie lorda commerciale** complessiva della particella 66 del foglio di mappa n. 57, è di **m² 3.680**.

La **superficie lorda commerciale** complessiva della particella 418 del foglio di mappa n. 57, è di **m² 4.735**.

La **superficie lorda commerciale** complessiva della particella 743 del foglio di mappa n. 57, è di **m² 80**.

La **superficie lorda commerciale** complessiva della particella 741 del foglio di mappa n. 57, è di **m² 670**.

La **superficie lorda commerciale** complessiva della particella 745 del foglio di mappa n. 57, è di **m² 620**.

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 66-418-741-743-745 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. Il terreno è interessato dal vincolo sismico di seconda categoria e inoltre 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*).



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Nelle particelle 743 e 741 è presente una servitù inamovibile di acquedotto, in favore del Demanio Regione Siciliana – Ramo Agricoltura e Foreste con sede in Palermo, C.F. 80012000826. Non sono riscontrati ulteriori impianti tecnologici.

2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Provenienza terreno sito in Termini Imerese, contrada Quaranta Salme, in catasto al foglio di mappa n. 57, particelle 66-418 del n.c.t..

Alla parte esecutata [REDACTED], la rispettiva quota indivisa di 1/3 degli immobili in esame, è pervenuta per acquisto fattone in regime di comunione legale dei beni con il coniuge sig.ra [REDACTED], con atto di compravendita del 18/12/2006, rep. n. 26515, Notaio Mario Barabbino di Termini Imerese, trascritto in data 19/12/2006 ai nn. 78696 – 45320, da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED]; alla parte esecutata [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni con il coniuge sig.ra [REDACTED], la rispettiva quota indivisa di 1/3 ciascuno, è pervenuta per acquisto fattone con atto di compravendita del 30/01/2002, rep. n.21268, Notaio Mario Barabbino di Termini Imerese, trascritto in data 01/02/2002 ainn. 4097 – 3338, da potere di [REDACTED]

[REDACTED] Ai danti causa sig.ri [REDACTED], gli immobili come sopra identificati, sono pervenuti per successione in morte di [REDACTED] e deceduto il [REDACTED], regolata da testamento pubblico del [REDACTED], Notaio Francesco Candioto di Termini Imerese, registrato a Termini Imerese il 21/03/1970 al n. 558 – Vol. n. 260.

Si precisa che nella nota di trascrizione della superiore dichiarazione di successione, l'eredità sembra essere stata devoluta per legge, pertanto per la quota indivisa di 1/7 ciascuno ai figli [REDACTED]

[REDACTED]. Pertanto c'è un'incongruenza tra quanto disposto attraverso il testamento e quanto riportato nella nota di trascrizione della

dichiarazione di successione. Non è stato possibile visionare il titolo inerente la denuncia di successione, poiché non rinvenuto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo. Inoltre dalle indagini eseguite presso la stessa Conservatoria, non sono state trovate note di trascrizione a favore dei danti causa [REDACTED] relative alle quote verosimilmente cedute dalle sorelle [REDACTED], atteso che, tutti i citati danti causa avevano ricevuto la quota indivisa di 1/7 ciascuno per successione di legge presentata in morte del padre [REDACTED]. Dal contenuto del titolo di proprietà in favore degli esecutati, stipulato in data 30/01/2002, si evince che la quota oggetto di vendita era pervenuta ai danti causa, per successione del padre [REDACTED], devoluta per testamento pubblico del 17/06/1966 in Notaio Francesco Candioto, pubblicato con verbale ricevuto dallo stesso Notaio, in data 16/03/1970. Non avendo altri elementi utili probanti e considerato che, il testamento è stato pubblicato in data 21/03/1970, pertanto in data antecedente la presentazione della denuncia di successione avvenuta in data 28/11/1973 presso l'Ufficio del Registro di Termini Imerese, si presume che sia stato commesso un errore nella compilazione della relativa nota di trascrizione o nella dichiarazione di successione stessa, in cui l'eredità è stata devoluta per legge, anziché per testamento e per legge.

Provenienza terreno sito in Termini Imerese, contrada Quaranta Salme, in catasto al foglio di mappa n. 57, particelle 743-741-745 del n.c.t..

Alla parte esecutata [REDACTED] in regime di comunione dei beni con il coniuge [REDACTED], la quota di ½ indiviso ciascuno dei terreni distinti in catasto con le particelle 741 (ex 66/c) -743 (ex 330/c) - 745 (ex 418/c) del foglio di mappa n. 57 del comune di Termini Imerese, sono pervenuti per acquisto fattone con atto di compravendita del 30/01/2002, rep. n. 21268, Notaio Mario Barabbino di Termini Imerese, trascritto in data 01/02/2002 ai nn. 4096 – 3337, da potere di [REDACTED]. Al dante causa [REDACTED] i suddetti terreni erano pervenuti con dichiarazione di successione, [REDACTED], contro l'eredità di [REDACTED] regolata da testamento pubblico del 15/01/1952, registrato il 15/04/1952 al n. 1921,

la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta in data [REDACTED]
[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, non vi sono elementi urbanistici che ne limitano la commerciabilità, ad eccezione delle prescrizioni e dei vincoli riportati nel certificato di destinazione urbanistica. Al confine ovest, in adiacenza con le particelle 992 e 994 di proprietà aliena, è presente 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] 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.

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 24/06/1999 ai nn. 24023–17073, a favore di Demanio Regione Siciliana – Ramo Agricoltura e Foreste con sede in Palermo, C.F. 80012000826 e contro [REDACTED], nata a [REDACTED], C.F. [REDACTED], 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, particelle 743-741 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 [REDACTED], C.F. [REDACTED] e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [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 66-418-743-741-745 del n.c.t.;

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

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*).

Poiché il terreno è interamente adibito a uso seminativo irriguo, per il calcolo del valore è stata considerata tale coltura.

Valore di mercato – Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate

€ / Ha - € 42.200,00, € / m² - € 4,22.

Valore di mercato – Osservatorio Immobiliare Exeo Edizioni

€ / Ha - € 38.013,00, € / m² - € 3,80.

Considerato che, il terreno è ubicato in una zona periferica poco urbanizzata e prettamente utilizzata per scopi prevalentemente agricoli ed è posizionato nei pressi della SS 120, si è ritenuto opportuno applicare per la stima l'importo unitario di **€ / m² - € 4,00.**

La **superficie lorda commerciale** complessiva della particella 66 del foglio di mappa n. 57, è di **m² 3.680.**

La **superficie lorda commerciale** complessiva della particella 418 del foglio di mappa n. 57, è di **m² 4.735.**

La **superficie lorda commerciale** complessiva della particella 743 del foglio di mappa n. 57, è di **m² 80.**

La **superficie lorda commerciale** complessiva della particella 741 del foglio di mappa n. 57, è di **m² 670.**

La **superficie lorda commerciale** complessiva della particella 745 del foglio di mappa n. 57, è di **m² 620.**

Terreno in catasto al foglio n. 57, p.lle 66-418-743-741-745				
Destinazione	Parametro	Superficie reale – m ²	Coeff.	Superficie mq equivalente – m ²
Seminativo irriguo	Superficie lorda	9.785	1,00	9.785
Totale superficie equivalente				m² 9.785

Criteria estimativi (Banca dati delle quotazioni immobiliari)

Destinazione: terreno ad uso seminativo irriguo.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A. Terreno

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente – m²	Valore Unitario	Valore Complessivo
Seminativo irriguo	m ² 9.785	€ 4,00	€ 39.140,00

Pertanto dai calcoli sopra riportati, il valore stimato è pari a € 39.140,00

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 25%.

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

Importo stimato – 25% = importo a base d'asta proposto

€ 39.140,00 – 25% = € 29.355,00

Il valore di stima proposto e arrotondato a base d'asta per la vendita del cespite pignorato è di € 29.355,00.

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 XXXXXXXXXX

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.

12/10/2023

Il C.T.U.
Ing. Davide Bafumo