

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. 14

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. 14 – terreno sito nel Comune di Sciara (PA) contrada Suvarelli, in catasto al foglio di mappa n. 12, particelle 25-99-103-184-181-100 del n.c.t.;
2. Fascicolo allegati lotto n. 14.

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 29/07/2023.

2. Ispezioni ipotecarie.

3. Documentazione catastale:

- Estratto di mappa wegis;
- Visura catastale storica delle particelle 25-99-103-184-181-100, del foglio di mappa n. 12 del comune di Sciara (PA) riportante la storia degli immobili pignorati.

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. 45315-34273;
- Atto pubblico di donazione del 08/04/1994, rep. n. 39120, Notaio Mariano Luzzio di Termini Imerese, trascritto in data 14/04/1994 ai nn. 14378 – 10435;
- Atto pubblico di compravendita del 12/12/1997, rep. n. 41822, Notaio Mariano Luzzio di Termini Imerese, trascritto in data 27/12/1997 ai nn. 40838-31022, 40839-31023, 40840-31024.

5. Documentazione tecnica:

- Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Sciara (PA) in data 14/02/2023;
- Pec ricevuta in data 20/02/2023 dal Commissariato per la liquidazione degli usi civici della Sicilia;
- Attestazione rilasciata dall’Agenzia delle Entrate di Termini Imerese, prot. n. 220607 del 11/07/2023, con allegata copia del contratto di affitto, registrato in data 08/07/2020 al n. 1109, serie 3T;

- Copia comunicazione ricevuta a mezzo mail, dal CAA CIA Sicilia Occidentale – CIA Agricoltori Italiani, con allegata copia del contratto di affitto, registrato in data 07/10/2004 al n. 100327.
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. 14

Piena proprietà della quota di 1/1 relativa al seguente immobile ubicato nel comune di Sciara (PA) contrada Suvarelli:

- Terreno, censito in catasto al foglio di mappa n. 12, particelle 25-99-103-181-100 del n.c.t..

Il terreno ha un'estensione complessiva di mq 8.061 circa ed è destinato per la maggiore superficie a uso agrumeto e per la rimanente parte a uso uliveto e seminativo. I confini non sono recintati. Ha una giacitura in pendenza, con un dislivello tra i punti nord e sud, rispettivamente a valle e a monte, di m +5 circa, con una pendenza del 6% circa. Non è stato possibile accedere al cespite, poiché il terreno non ha un accesso autonomo e l'ingresso è consentito attraverso un sentiero adiacente il fiume "Torto" e in seguito attraversando terreni di altra proprietà. Non si è a conoscenza di eventuali trascrizioni di servitù di passaggio in favore del fondo in questione. Le particelle 25-99-103-181-100 che formano un'unica estensione, sono distaccate dalla particella 184 che è confinante con altre proprietà. La zona in questione ha carattere prevalentemente agricolo e sono presenti fabbricati sparsi.

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

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.

Destinazione urbanistica

Secondo le norme previste dal Piano Regolatore Generale approvato dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente con D.A. n. 106/DRU del

05/03/2002, le particelle 25-99-103-184-181-100 del foglio di mappa n. 12, ricadono all'interno della zona omogenea contrassegnata con il simbolo "E3" – Verde Agricolo, art. 16 delle norme tecniche di attuazione. Il terreno è interessato dal vincolo sismico ed è sottoposto a tutela per legge ai sensi dell'art. 142 lettera c, giusto decreto legislativo del 22/01/2004 n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

Prezzo base d'asta proposto - **€ 18.446,00**

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. 14

Terreno sito nel comune di Sciarra (PA) contrada Suvarelli, in catasto al foglio di mappa n. 12, particelle 25-99-103-184-181-100 del n.c.t.;

Proprietà: [REDACTED] per il diritto di piena proprietà della quota di ½ 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, ad eccezione della mancanza di idoneo atto di acquisto in favore del dante causa Fragale Vincenzo, inerente le particelle 181-100 del foglio di mappa n. 12 del comune di Sciarra (PA).

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 29/07/2023.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- **Terreno sito nel comune di Sciara (PA) contrada Suvarelli, in catasto al foglio di mappa n. 12, particelle 25-99-103-184-181-100 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 Sciara (PA), contrada Suvarelli, in catasto al foglio di mappa n. 12, particelle 25-99-103-184-181-100 del n.c.t., rispettivamente appartenente ai signori [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*).

Le particelle 103-99-25-181-100 sono confinanti a nord con il fiume "Torto", a sud con le particelle 24-89-91, a ovest con le particelle 102 e 23, a est con la particella 183. La particella 184 è confinante a nord con la particella 65, a sud con la particella 91, a ovest con la particella 101, a est con la particella 26 del n.c.t., rispettivamente del foglio di mappa n. 12 del comune di Termini Imerese.

Dati identificativi:

- **Foglio di mappa n. 12, particella 25**, comune di Sciara (PA) contrada Suvarelli, qualità uliveto, classe 1, superficie m² 337, reddito dominicale € 2,26, reddito agrario € 1,83; qualità seminativo arborato, classe 2, superficie m² 558, reddito dominicale € 4,18, reddito agrario € 1,30;

- **Foglio di mappa n. 12, particella 99**, comune di Sciara (PA) contrada Suvarelli, qualità agrumeto, classe U, superficie m² 1.500, reddito dominicale € 29,05, reddito agrario € 9,30; qualità uliveto, classe 1, superficie m² 3.753, reddito dominicale € 25,20, reddito agrario € 20,35;

- **Foglio di mappa n. 12, particella 103**, comune di Sciara (PA) contrada Suvarelli, qualità uliveto, classe 1, superficie m² 133, reddito dominicale € 0,89, reddito agrario € 0,72; qualità agrumeto, classe U, superficie m² 85, reddito dominicale € 1,65, reddito agrario € 0,53;

- **Foglio di mappa n. 12, particella 184**, comune di Sciara (PA) contrada Suvarelli, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie m² 420, reddito dominicale € 3,15, reddito agrario € 0,98;

- **Foglio di mappa n. 12, particella 181**, comune di Sciara (PA) contrada Suvarelli, qualità agrumeto, classe U, superficie m² 430, reddito dominicale € 8,33, reddito agrario € 2,66;

- **Foglio di mappa n. 12, particella 100**, comune di Sciara (PA) contrada Suvarelli, qualità uliveto, classe 1, superficie m² 749, reddito dominicale € 5,03, reddito agrario € 4,06; qualità seminativo arborato, classe 2, superficie m² 96, reddito dominicale € 0,72, reddito agrario € 0,22.

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 (*vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: visure catastali storiche*).

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. 45315-34273;
- Atto pubblico di donazione del 08/04/1994, rep. n. 39120, Notaio Mariano Luzzio di Termini Imerese, trascritto in data 14/04/1994 ai nn. 14378 – 10435;
- Atto pubblico di compravendita del 12/12/1997, rep. n. 41822, Notaio Mariano Luzzio di Termini Imerese, trascritto in data 27/12/1997 ai nn. 40838-31022, 40839-31023, 40840-31024.

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.

Figura n. 1

Stralcio estratto di mappa catastale.



Figura 1

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 Sciara (PA) contrada Suvarelli, in catasto al foglio di mappa n. 12, particelle 25-99-103-184-181-100 del n.c.t..

Il terreno ha un'estensione complessiva di mq 8.061 circa ed è destinato per la maggiore superficie a uso agrumeto e per la rimanente parte a uso uliveto e seminativo. I confini non sono recintati. Ha una giacitura in pendenza, con un dislivello tra i punti nord e sud, rispettivamente a valle e a monte, di m +5 circa, con una pendenza del 6% circa. Non è stato possibile accedere al cespite, poiché il terreno non ha un accesso autonomo e l'ingresso è consentito attraverso un sentiero adiacente il fiume "Torto" e in seguito attraversando terreni di altra proprietà. Non si è a conoscenza di eventuali trascrizioni di servitù di passaggio in favore del fondo in questione. Le particelle 25-99-103-181-100 che formano un'unica estensione, sono distaccate dalla particella 184 che è confinante con altre proprietà. La zona in questione ha carattere prevalentemente agricolo e sono presenti fabbricati sparsi.

La **superficie lorda commerciale** complessiva della particella 25 del foglio di mappa n. 12, è di **m² 895**.

La **superficie lorda commerciale** complessiva della particella 99 del foglio di mappa n. 12, è di **m² 5.253**.

La **superficie lorda commerciale** complessiva della particella 103 del foglio di mappa n. 12, è di **m² 218**.

La **superficie lorda commerciale** complessiva della particella 184 del foglio di mappa n. 12, è di **m² 420**.

La **superficie lorda commerciale** complessiva della particella 181 del foglio di mappa n. 12, è di **m² 430**.

La **superficie lorda commerciale** complessiva della particella 100 del foglio di mappa n. 12, è di **m² 845**.

Secondo le norme previste dal Piano Regolatore Generale approvato dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente con D.A. n. 106/DRU del 05/03/2002, le particelle 25-99-103-184-181-100 del foglio di mappa n. 12, ricadono all'interno della zona omogenea contrassegnata con il simbolo "E3" – Verde Agricolo, art. 16 delle norme tecniche di attuazione. Il terreno è interessato dal vincolo sismico ed è sottoposto a tutela per legge ai sensi dell'art. 142 lettera c, giusto decreto

legislativo del 22/01/2004 n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio” (vedi fascicolo allegati al punto n. 5: documentazione tecnica; certificato di destinazione urbanistica del 14/02/2023).

È stato eseguito un rilievo fotografico attraverso l’ausilio del software “Google Earth”



Foto n. 1 - satellitare



Foto n. 2 - satellitare



Google Earth
Foto n. 1 - satellitare



Google Earth
Foto n. 2 - satellitare

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Nel terreno in questione non sono presenti impianti tecnologici.

2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Provenienza terreno sito in Sciara, contrada suvarelli, in catasto al foglio di mappa n. 12, particelle 25-99-103-184 del n.c.t..

Alla parte esecutata [REDACTED], la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ ciascuno degli immobili in esame, sono pervenuti nel seguente modo: la quota indivisa di $\frac{3}{7}$ ciascuno, 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. 45315 – 34273 da potere di [REDACTED]

[REDACTED]; la quota indivisa di $\frac{1}{14}$ ciascuno, con atto di donazione del 08/04/1994, rep. n. 39120, Notaio Mariano Luzzio di Termini Imerese, trascritto in data 14/04/1994 ai nn. 14378 – 10435, da potere di [REDACTED]

[REDACTED]. Ai rispettivi danti causa, i suddetti terreni sono pervenuti per successione devoluta per legge, in morte di [REDACTED]

[REDACTED] e deceduto in [REDACTED], trascritta nell'anno 1973 ai nn. 17618 – 38860, la cui accettazione tacita di eredità dei discendenti [REDACTED]

[REDACTED], è stata trascritta in data [REDACTED].

Provenienza terreno sito in Termini Imerese, contrada Suvarelli, in catasto al foglio di mappa n. 12, particelle 181-100 del n.c.t..

Alla parte esecutata [REDACTED], la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ ciascuno degli immobili in esame, sono pervenuti per acquisto fattone con atto di compravendita del 12/12/1997, Notaio Mariano Luzzio di Termini Imerese, rep. n. 41822. Si precisa che, la certificazione notarile non contiene la provenienza delle particelle 181 e 100 del foglio di mappa n. 12 del comune di Sciara, in favore del dante causa [REDACTED]. Da indagini eseguite dal sottoscritto presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo, non sono state reperite note di trascrizione a favore di [REDACTED] aventi ad oggetto il trasferimento delle suddette particelle. Pertanto si segnala l'assenza di continuità delle trascrizioni per quanto attiene la particelle 181 e 100 del foglio di mappa n. 12 del comune di Sciara, per mancanza di idoneo atto di acquisto a titolo derivativo od originario in favore del dante causa Fragale Vincenzo, riferibile al periodo che va dalla trascrizione dell'atto di pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione dello stesso. Tuttavia, si precisa che, gli esecutati sig.ri [REDACTED] [REDACTED], hanno acquisito la piena proprietà delle particelle in questione, con atto di compravendita del 12/12/1997, Notaio Mariano Luzzio di Termini Imerese, rep. n. 41822, trascritto in data 27/12/1997 ai nn. 40838 – 31022, pertanto risalente a quasi diciotto anni a ritroso dall'atto di pignoramento. Nel suddetto titolo di provenienza è stato dichiarato che le particelle 181 e 100 sono pervenute al venditore sig. [REDACTED] [REDACTED] per "titolo ultratrentennale".

2. Pratiche edilizie e 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.

2. STATO DI POSSESSO:

È stata eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Termini Imerese, un'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 esecutati risulta la registrazione dei seguenti contratti:

- Contratto n. 100327 e n. 100568, serie 3, anno 2004, registrati 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 è stato rilasciato in copia.

Quest’ultimo è stato stipulato il 06/07/2020, tra il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], C.F. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED], nata [REDACTED], C.F. [REDACTED], che tra l’altro risulta essere il coniuge dell’esecutato. Il contratto riguarda l’affitto di fondo rustico con titoli definitivi (legge 3 maggio 1982, n. 203) per una durata di anni quindici, con decorrenza dal 01/09/2019 al 31/08/2034, avente ad oggetto, tra gli altri e ad eccezione della particella 184, gli spezzoni di terreno compresi nel lotto di vendita in questione, siti nel comune di Sciarra (PA) censiti in catasto al foglio di mappa n. 11, particelle 25-99-103-181-100 del n.c.t., aventi una superficie di m² 7.641. Il prezzo convenuto per l’affitto dell’area complessiva di m² 71.892,00 era di € 45,00 annui. Il contratto non è opponibile alla procedura, poiché registrato in data posteriore alla trascrizione del pignoramento.

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 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.

Calcolo canone di locazione di mercato

Il contratto di affitto riguarda una superficie complessiva di m² 71.892,00, in cui è compresa l’area di m² 7.641 oggetto del presente lotto di vendita.

Poiché non può essere stabilito quale sia l’indennità di corrisposta per l’affitto dei

terreni pignorati in questione, è impossibile accertare la congruità della stessa rispetto a quella di mercato.

Per la quantificazione del canone locativo di mercato, si è fatto riferimento alla media individuata negli ultimi dati Eurostat, nell'ambito dell'analisi dei contratti di locazione rurali dell'anno 2020, atteso che, non è stato possibile attingere ulteriori informazioni da altre banche dati. Il costo medio annuo di 1 ettaro di terreno agricolo nella regione Sicilia, si aggira in € 242,00 circa - € 0,0242 / m² circa.

Considerata la difficoltà di accesso e la tipologia di coltura presente nel cespite, si è ritenuto opportuno applicare l'importo di € 180,00 / Ha

Pertanto il prezzo congruo del cespite in questione, esteso complessivamente m² 7.641, è il seguente:

VALUTAZIONE VALORE LOCATIVO ANNUO DEL LOTTO:

Terreno agricolo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario Locazione / Ha</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	m ² 7.641		
Terreno agricolo	Ha 00.76.41	€ 180,00	€ 137,54

Il valore locativo annuo è di € 137,54 circa.

Calcolo eventuale indennità di occupazione

Tenuto conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di un'indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali ad esempio, la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene ed eventuali altre cause, il valore locativo di mercato è stato decurtato del 35%.

Canone locativo di mercato annuo – 30 % = eventuale indennità di occupazione

€ 137,54 – 30% = € 96,28

Il valore proposto di indennità di occupazione annua del cespite pignorato è di € 96,28.

2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Non ci sono oneri e vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente.

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.

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], 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 Sciara (PA) contrada Suvarelli, distinto in catasto al foglio di mappa n. 12, particelle 25-99-103-184-181-100 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 18/02/2023, indirizzata al Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia.

In data 20/02/2023, il Dirigente dott. Pierfausto Guzzo, in riscontro alla precedente richiesta, ha inviato una pec in cui si comunica che il territorio del

comune di Sciarra (PA) non è interessato da diritti di uso civico (*vedi fascicolo allegati - punto n. 5: documentazione tecnica: pec ricevuta in data 20/02/2023, 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 Sciarra in data 14/02/2023. Le particelle in questione ricadono nel vigente P.R.G. nella zona omogenea “E” verde agricolo irriguo, regolamentata dall’art. 16 delle norme tecniche di attuazione.

Fonti di informazione

Considerata l’ubicazione del cespite, accertata la prevalente vocazione agricola e constatata l’assenza di costruzioni residenziali nella zona in questione, la stima si è basata attraverso la ricerca del valore agricolo medio, attraverso 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, punto n. 9: banca dati delle quotazioni dei valori agricoli medi della provincia e valori Exeo*).

Poiché il terreno è adibito a uso agrumeto, uliveto e seminativo, per il calcolo del valore sono state considerate tali colture.

– Agrumeto

Valore di mercato – Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate

€ / Ha - € 49.450,00, € / m² - € 4,95.

Valore di mercato – Osservatorio Immobiliare Exeo Edizioni

€ / Ha - min € 38.000,00, max € 95.000,00

€ / m² - min € 3,80, € / m² - max € 9,50.

– Seminativo

Valore di mercato – Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate

€ / Ha - € 8.550,00, € / m² - € 0,86.

Valore di mercato – Osservatorio Immobiliare Exeo Edizioni

€ / Ha - min € 6.000,00, max € 13.000,00

€ / m² - min € 0,60, € / m² - max € 1,30

– Uliveto

Valore di mercato – Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate

€ / Ha - € 17.300,00, € / m² - € 1,73.

Valore di mercato – Osservatorio Immobiliare Exeo Edizioni

€ / Ha - min € 13.000,00, max € 32.000,00

€ / m² - min € 1,30, € / m² - max € 3,20

Considerato che, il terreno è costituito da un medio appezzamento adibito per la maggiore estensione ad agrumeto e per la rimanente superficie a uliveto e seminativo; è ubicato in una zona periferica poco urbanizzata e prettamente utilizzata per scopi prevalentemente agricoli, la giacitura ha una pendenza del 6% circa, è confinante con il fiume Torto e inoltre l'accesso è scarso, si è ritenuto opportuno applicare per la stima i seguenti importi unitari:

– Agrumeto, € / m² - € 4,00

– Seminativo, € / m² - € 0,60

– Uliveto, € / m² - € 1,30

Colture ricavate dalle foto aeree.

La **superficie lorda commerciale** complessiva della particella 25 del foglio di mappa n. 12, è di **m² 895 - agrumeto.**

La **superficie lorda commerciale** complessiva della particella 99 del foglio di mappa n. 12, è di **m² 1.000 circa – uliveto, m² 4.253 circa – agrumeto.**

La **superficie lorda commerciale** complessiva della particella 103 del foglio di mappa n. 12, è di **m² 133 – uliveto, m² 85 – seminativo**.

La **superficie lorda commerciale** complessiva della particella 184 del foglio di mappa n. 12, è di **m² 420 - seminativo**.

La **superficie lorda commerciale** complessiva della particella 181 del foglio di mappa n. 12, è di **m² 430 - agrumeto**.

La **superficie lorda commerciale** complessiva della particella 100 del foglio di mappa n. 12, è di **m² 845 - seminativo**.

Terreno in catasto al foglio n. 12, p.lle 25-99-103-184-181-100				
Destinazione	Parametro	Superficie reale – m ²	Coeff.	Superficie mq equivalente – m ²
Agrumeto	Superficie lorda	5.578	1,00	5.578
Uliveto	Superficie lorda	1.133	1,00	1.133
Seminativo	Superficie lorda	1.350	1,00	1.350

Criteri estimativi (Banca dati delle quotazioni immobiliari)

Destinazione: terreno ad uso agrumeto, uliveto e seminativo.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A. Terreno

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente – m²	Valore Unitario	Valore Complessivo
Agrumeto	m ² 5.578	€ 4,00	€ 22.312,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente – m²</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Uliveto	m ² 1.133	€ 1,30	€ 1.472,90

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente – m²</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Seminativo	m ² 1.350	€ 0,60	€ 810,00

Pertanto dai calcoli sopra riportati, il valore stimato è pari a € 24.594,90

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

€ 24.594,90 – 25% = € 18.446,18

Il valore di stima proposto e arrotondato a base d'asta per la vendita del cespite pignorato è di € 18.446,00.

È stato acquisito il certificato storico di residenza dei soggetti eseguiti, 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.

19/09/2023

Il C.T.U.
Ing. Davide Bafumo