

Tribunale di Termini Imerese
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **20/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-12-2021 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa LAURA DI BERNARDI**

PERIZIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - Abitazione con
terreno di pertinenza, 002 -
Terreno agricolo

Esperto alla stima: Ing. Antonino Gualniera
Codice fiscale: GLNNNN75M29G273Y
Partita IVA: 05901970821
Studio in: via Villa Giocosa 42 - 90146 Palermo
Telefono: 0915080583
Email: antoniogualniera@gmail.com
Pec: antonino.gualniera@ordineingpa.it

Inizio operazioni peritali

In data 30.10.2020 alle ore 9:50 si iniziavano le operazioni peritali della causa in oggetto presso l'immobile sito in Bolognetta, contrada Grassorelli snc. Oltre allo scrivente CTU erano altresì presenti: il dott. Sardo Antonio n.q. di custode giudiziario e la sig.ra OMISSIS. Si esegue rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto di pignoramento. Alle ore 11:15 si terminavano le suddette operazioni.

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Contrada Grassorelli snc - Bolognetta (PA) - 90030

Lotto: 001 - Abitazione con terreno di pertinenza

Corpo: Fg. 17 p.lla 539

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 17, particella 539

Lotto: 002 - Terreno agricolo

Corpo: Fg. 17 p.lla 64

Categoria: agricolo

Dati Catastali: foglio 17, particella 64

Confini: Dati catastali coerenti con quelli presenti nell'atto di pignoramento. Confini da nord in senso orario dell'appezzamento di terreno, a corpo: proprietà di cui alle particelle 470, 66, 67, 65, 454 e 453

Corpo: Fg. 17 p.lla 65

Categoria: agricolo

Dati Catastali: foglio 17, particella 65

Confini: Dati catastali coerenti con quelli presenti nell'atto di pignoramento. Confini da nord in senso orario dell'appezzamento di terreno, a corpo: proprietà di cui alle particelle 64, 67, 68, 391, 492, 539, 454 e 453

Corpo: Fg. 17 p.lla 68

Categoria: agricolo

Dati Catastali: foglio 17, particella 68

Confini: Dati catastali coerenti con quelli presenti nell'atto di pignoramento. Confini da nord in senso orario dell'appezzamento di terreno, a corpo: proprietà di cui alle particelle 67, 398, 399, 822, 406, 391, 65.

2. Quota e tipologia del diritto

Bene: Contrada Grassorelli snc - Bolognetta (PA) - 90030

Lotto: 001 - Abitazione con terreno di pertinenza

Corpo: Fg. 17 p.lla 539

1/1 OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: nubile

Lotto: 002 - Terreno agricolo

Corpo: Fg. 17 p.lla 64

1/1 OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: nubile

Corpo: Fg. 17 p.lla 65

1/1 OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: nubile

Corpo: Fg. 17 p.lla 68

1/1 OMISSIS - Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: nubile

3. Stato di possesso

Bene: Contrada Grassorelli snc - Bolognetta (PA) - 90030

Lotto: 001 - Abitazione con terreno di pertinenza

Corpo: Fg. 17 p.lla 539

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002 - Terreno agricolo

Corpo: Fg. 17 p.lla 64

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: Fg. 17 p.lla 65

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: Fg. 17 p.lla 68

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Contrada Grassorelli snc - Bolognetta (PA) - 90030

Lotto: 001 - Abitazione con terreno di pertinenza

Corpo: Fg. 17 p.lla 539

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 - Terreno agricolo

Corpo: Fg. 17 p.lla 64

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Fg. 17 p.lla 65

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Fg. 17 p.lla 68

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

5. Creditori Iscritti

Bene: Contrada Grassorelli snc - Bolognetta (PA) - 90030

Lotto: 001 - Abitazione con terreno di pertinenza

Corpo: Fg. 17 p.lla 539

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 002 - Terreno agricolo

Corpo: Fg. 17 p.lla 64

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: Fg. 17 p.lla 65

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: Fg. 17 p.lla 68

Creditori Iscritti: OMISSIS

6. Comproprietari

Bene: Contrada Grassorelli snc - Bolognetta (PA) - 90030

Lotto: 001 - Abitazione con terreno di pertinenza

Corpo: Fg. 17 p.IIa 539

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Terreno agricolo

Corpo: Fg. 17 p.IIa 64

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Fg. 17 p.IIa 65

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Fg. 17 p.IIa 68

Comproprietari: Nessuno

7. Misure Penali

Bene: Contrada Grassorelli snc - Bolognetta (PA) - 90030

Lotto: 001 - Abitazione con terreno di pertinenza

Corpo: Fg. 17 p.IIa 539

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Terreno agricolo

Corpo: Fg. 17 p.IIa 64

Misure Penali: NO

Corpo: Fg. 17 p.IIa 65

Misure Penali: NO

Corpo: Fg. 17 p.IIa 68

Misure Penali: NO

8. Continuità delle trascrizioni

Bene: Contrada Grassorelli snc - Bolognetta (PA) - 90030

Lotto: 001 - Abitazione con terreno di pertinenza

Corpo: Fg. 17 p.IIa 539

Continuità delle trascrizioni: Si

Lotto: 002 - Terreno agricolo

Corpo: Fg. 17 p.IIa 64

Continuità delle trascrizioni: Si

Corpo: Fg. 17 p.IIa 65

Continuità delle trascrizioni: Si

Corpo: Fg. 17 p.IIa 68

Continuità delle trascrizioni: Si

9. Prezzo

Bene: Contrada Grassorelli snc - Bolognetta (PA) - 90030

Lotto: 001 - Abitazione con terreno di pertinenza

Valore complessivo intero: 48.948,59

Prezzo base asta: 32.166,30

Lotto: 002 - Terreno agricolo

Valore complessivo intero: 6.103,90

Prezzo base asta: 5.188,32

Beni in **Bolognetta (PA)**
Località/Frazione
Contrada Grassorelli snc

Lotto: 001 - Abitazione con terreno di pertinenza

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

In merito alla provenienza donativa di cui all'atto ricevuto dal Notaio Di Gati Santo di Palermo, in data 30 gennaio 1995 al numero 15527 di repertorio, debitamente registrato e trascritto a Palermo in data 1 febbraio 1995 ai numeri 3827/2954, il Notaio Antonino Ferrara, nella sua relazione notarile precisa che il signor OMISSIS, nato a Palermo il [REDACTED], è deceduto in data OMISSIS, come si evince dalla denuncia di successione registrata a Palermo in data 30 ottobre 2017 al numero 3404/9990/17, trascritta a Palermo in data 14 novembre 2018 ai numeri 43829/33197, con attribuzione di beni all'unico erede signor OMISSIS, figlio del sopra citato de cuius per successione legittima, nonché parte donataria del sopra citato atto ricevuto dal Notaio Di Gati Santo di Palermo, in data 30 gennaio 1995 al numero 15527 di repertorio e che alla data del 5 marzo 2020, presso i competenti registri immobiliari non risultano trascritte domande relative all'esercizio dell'azione di riduzione inerente alla predetta successione del signor OMISSIS, né trascrizioni di atti di rinuncia alla medesima azione di riduzione da parte di legittimari.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si -

L'immobile pignorato è pervenuto all'esecutata, per l'intera proprietà per averli acquistati da potere di OMISSIS nato a Palermo il [REDACTED]. Al signor OMISSIS la particella 539 è pervenuta per la quota indivisa di ¼, per averla ereditata dalla madre, OMISSIS, nata a Palermo il [REDACTED], e deceduta a Palermo il [REDACTED], in virtù di denuncia di successione legittima registrata a Palermo in [REDACTED] al numero 48 volume 4230 e per la restante quota indivisa di ¾, per averli ricevuta dal padre signor OMISSIS, nato a Palermo in data [REDACTED], in virtù di atto di Donazione ricevuto dal Notaio Di Gati Santi di Palermo, in data 30 gennaio 1995 al numero 15527 di repertorio, debitamente registrato e trascritto a Palermo in data 1 febbraio 1995 ai numeri 3827/22954.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fg. 17 p.lla 539.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Contrada Grassorelli snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a PALERMO il [REDACTED], foglio 17, particella 539, indirizzo Contrada Grassorelli, piano Terra, comune Bolognetta, categoria A/4, classe 6, consistenza 2,5, superficie 51 mq, rendita € 127,82

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/02/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26/02/2013 Repertorio n.: 4493 Rogante: CONTI ALFONSO Sede: PRIZZI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 8403.1/2013)

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

nella nota di trascrizione

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna attraverso la realizzazione di un ulteriore vano (vano letto 1) mediante realizzazione di un tramezzo divisorio nel vano principale e vani con diversa destinazione d'uso (letto 2 in luogo della cucina). Quest'ultima modifica non è regolarizzabile in quanto la camera da letto singola non rispetta i requisiti minimi di abitabilità per superficie inferiore al minimo consentito 9 mq.

Regolarizzabili mediante: DOCFA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA

Descrizione delle opere da sanare: Riportare la cucina nel vano letto 2 o realizzare in luogo del suddetto vano un ripostiglio.

DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: € **500,00**



Ortofoto

Casa per civile abitazione sita in Bolognetta, contrada Grassurelle, catastalmente Grassorelli, su un'unica elevazione fuori terra, composta da due vani catastali e mezzo, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Bolognetta, al foglio 17, p.lla 539, piano terra, categoria A/4, classe 6, vani 2,5 rendita catastale euro 127,82 e confinante con il terreno di proprietà dell'esecutata, con stradella e con proprietà aliena.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Cascata della grotta di San Nicola.

Attrazioni storiche: Duomo di Maria Santissima del Carmelo..

Principali collegamenti pubblici: Scorrimento veloce Palermo-Agrigento, , la Strada statale 118 Corleone Agrigentina , la SP 77 Villabate - Villafrati

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Fg. 17 p.lla 539**

Trattasi di abitazione di tipo isolato ad un'unica elevazione fuori terra più piccolo terrazzo di copertura e terreno di pertinenza. All'immobile si accede mediante due cancelli carrabili. Uno immette su area esterna pavimentata in battuto di cemento, l'altro direttamente su terreno di pertinenza. L'immobile è composto da:

- un vano adibito a cucina/soggiorno;
- un piccolo vano letto a sx del predetto vano cucina;
- un w.c. doccia con n. 4 pezzi sanitari (lavabo, bidet, w.c. e doccia);
- un vano letto;
- un portico.

Dal suddetto portico si accede mediante una scala a chiocciola al terrazzo di copertura. A corredo dell'immobile su area di pertinenza insiste un piccolo vano adibito a locale di sgombero, una cuccia e un piccolo locale tecnico al cui interno è presente la pompa dell'acqua.

Superficie complessiva di circa mq **632,54**

E' posto al piano: Terra

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde ; materiale: c.a. ;
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce ; materiale: c.a. ;
Strutture verticali	materiale: c.a. ; condizioni: lesione su un pilastro del portico ;
Travi	materiale: c.a. ;

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: acciaio ; apertura: manuale ; condizioni: arrugginito e da ritinteggiare ;
----------	---

Infissi esterni	materiale: alluminio ; protezione: inferriate ; materiale protezione: ferro ; condizioni: buone ;
Infissi interni	materiale: legno tamburato ; condizioni: buone ;
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto ; condizioni: sufficienti ;
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati ; rivestimento: intonaco di cemento ;
Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento ;
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica ; condizioni: buone ;
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: alluminio e vetro ; accessori: senza maniglione antipanico ; condizioni: buone ;
Scale	posizione: a chiocciola ; condizioni: buone ;

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia ;
Idrico	tipologia: sottotraccia ; alimentazione: con autoclave ;

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/02/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'immobile pignorato è pervenuto all'esecutata, per l'intera proprietà per averli acquistati da potere di OMISSIS nato a Palermo il [REDACTED]. Al signor OMISSIS la particella 539 è pervenuta per la quota indivisa di ¼, per averla ereditata dalla madre, OMISSIS, nata a Palermo il [REDACTED], e deceduta a Palermo il [REDACTED], in virtù di denuncia di successione legittima registrata a Palermo in [REDACTED] [REDACTED] al numero 48 volume 4230 e per la restante quota indivisa di ¼, per averli ricevuta dal padre signor OMISSIS, nato a Palermo in data [REDACTED] [REDACTED], in virtù di atto di Donazione ricevuto dal Notaio Di Gati Santi di Palermo, in data 30 gennaio 1995 al numero 15527 di repertorio, debitamente registrato e trascritto a Palermo in data 1 febbraio 1995 ai numeri 3827/22954.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 26/74

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: di costruzione di un fabbricato rurale per uso agricolo

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 04/07/0074 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 10/03/0075 al n. di prot.

4.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna

Regularizzabili mediante: CILA TARDIVA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA

Descrizione delle opere da sanare: DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA

CILA TARDIVA: € 1.100,00

Oneri Totali: € **1.100,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa destinazione d'uso e modifica dei prospetti

Regularizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA/PERMESSO DI COSTRUIRE

Descrizione delle opere da sanare: Cambio di destinazione d'uso da magazzino rurale ad abitazione e modifica dei prospetti

SCIA IN SANATORIA: € 2.840,00

Spese per consulenza lavori soggetti a SCIA: € 3.000,00

Oneri Totali: € **5.840,00**

4.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------

Zona omogenea:	E - Verde agricolo
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq
Altezza massima ammessa:	6 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Costruzioni accessorie, diversa distribuzione interna e modifica dei prospetti

Regolarizzabili mediante: Demolizione

Spese di sanatoria presunte: **€ 2.000,00**

Note generali sulla conformità: Il terreno su cui sorge l'immobile ricade in area sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. del 30 dicembre 1923 n. 3267.

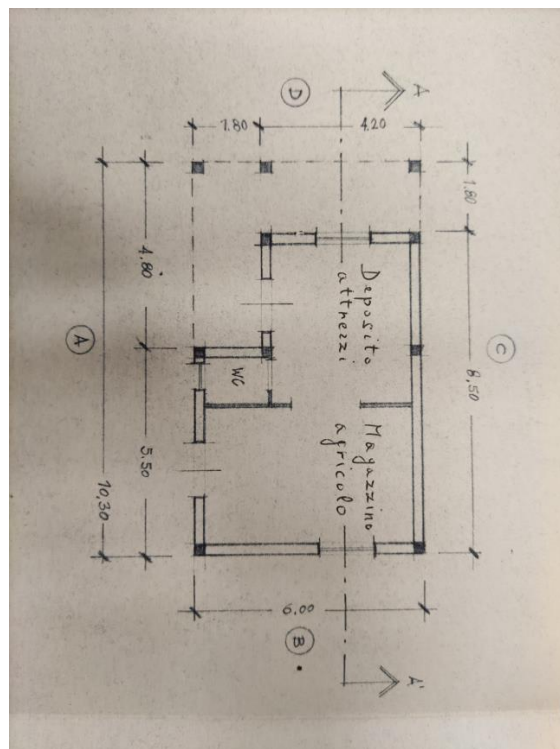


Fig. 17 p.la 539 - Planimetria di progetto

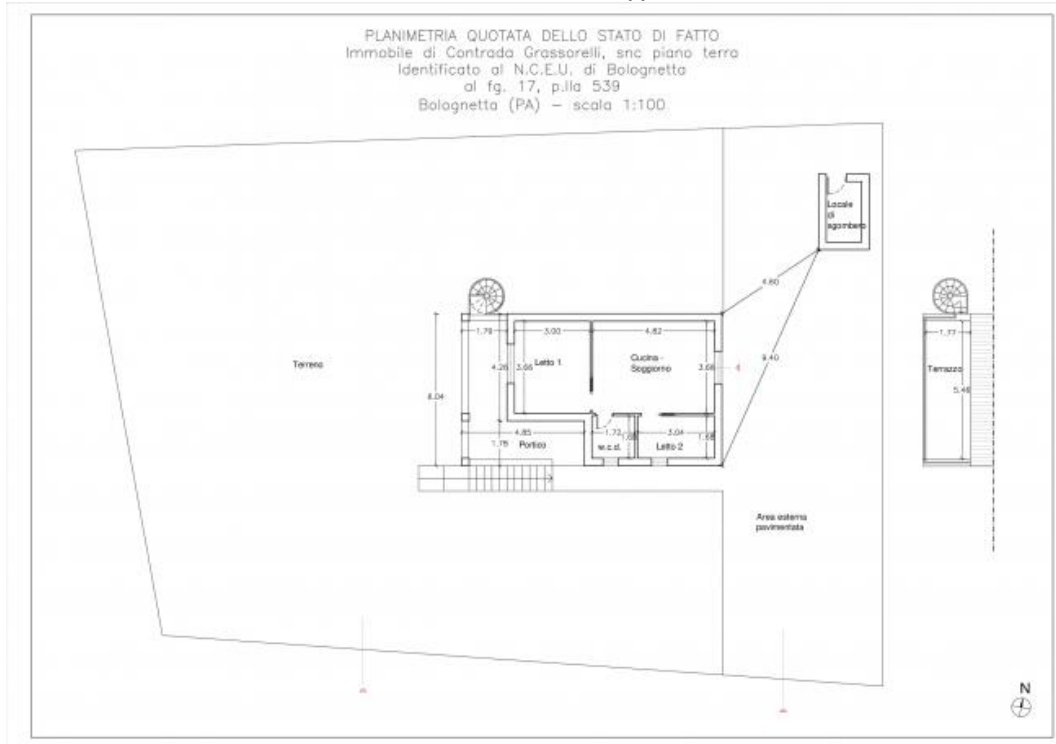


Fig. 17 p.lla 539 - Planimetria quotata dello stato di fatto

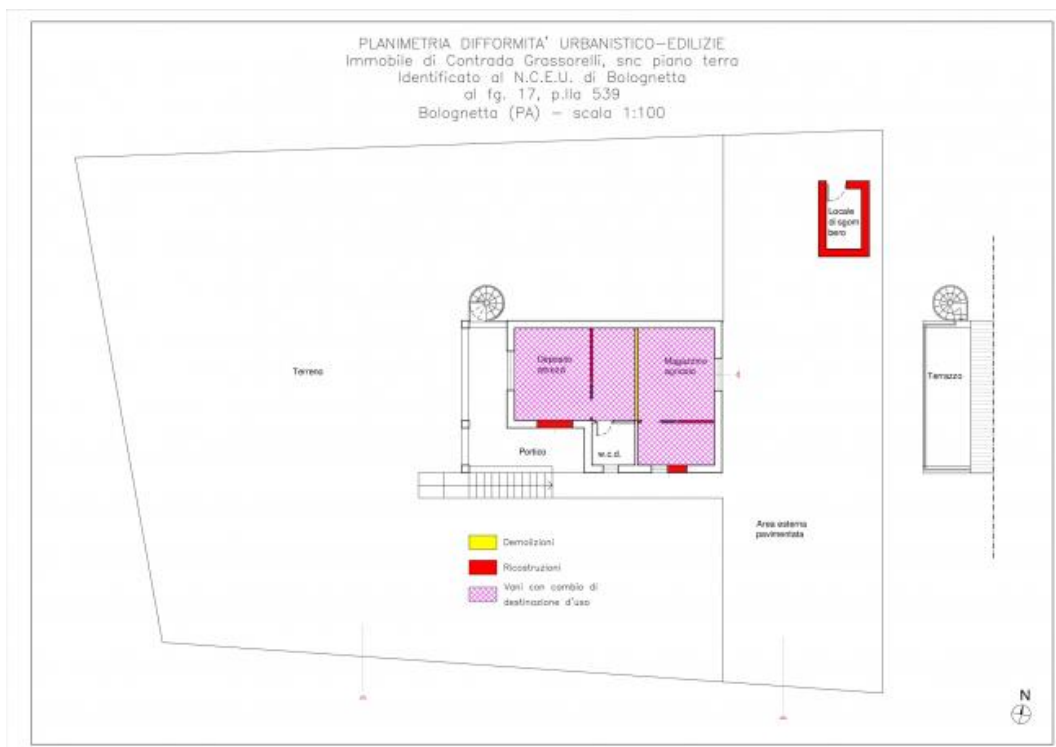


Fig. 17 p.lla 539 - Planimetria delle difformità urbanistico - edilizie

5. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 114074.12; Importo capitale: € 57037.06 ; Iscritto/trascritto a Palermo in data 26/02/2013 ai nn. 10959/688

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto Fig. 17 p.IIa 539****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza dell'immobile oggetto di valutazione, è stata utilizzata la superficie al lordo delle murature, calcolata sulla base della documentazione grafica in possesso (planimetria catastale) e rilievo planimetrico eseguito dallo scrivente. La superficie reale dell'immobile, una volta determinata, viene ragguagliata al fine di assegnare il giusto riconoscimento della diversa commerciabilità delle singole sue porzioni. Tra le pertinenze di ornamento vi sono un portico con affaccio sul terreno di pertinenza, il suddetto terreno, un'area esterna pavimentata su cui insistono dei corpi accessori come il locale di sgombero (che però non viene conteggiato in quanto urbanisticamente non regolare) ed un terrazzo di copertura. La superficie del portico viene ragguagliata con un coefficiente pari a 0,30 della superficie dei vani principali, in quanto trattasi di pertinenza esclusiva di ornamento direttamente comunicante con i vani principali mentre la superficie del terrazzo di copertura viene ragguagliata con un coefficiente pari a 0,15 della superficie dei vani principali, in quanto trattasi di pertinenza esclusiva di ornamento non direttamente comunicante con i vani principali in quanto è accessibile solo mediante la scala a chiocciola in ferro esterna. La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari: - al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dell'unità immobiliare; - 2% per superfici eccedenti detto limite. Lo stesso vale per il terreno di pertinenza.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cucina/soggiorno	sup reale lorda	20,73	1,00	20,73
Letto 1	sup reale lorda	14,24	1,00	14,24
Letto 2	sup reale lorda	6,88	1,00	6,88
w.c. doccia	sup reale lorda	4,16	1,00	4,16
Portico	sup reale lorda	16,26	0,30	4,88
Terreno	sup reale lorda	230,05	0,10	23,01
Area esterna pavimentata	sup reale lorda	146,27	0,10	14,63
Terreno oltre il quintuplo sup. imm.	sup reale lorda	183,30	0,02	3,67
Terrazzo	sup reale lorda	10,65	0,15	1,60
		632,54		93,78

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I SEM 2020

Zona: Bolognetta

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: A/3

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 265

Valore di mercato max (€/mq): 380

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

L'incarico conferito prevede oltre alle necessarie verifiche tecnico-giuridiche sull'immobile, la determinazione del suo valore di mercato. Secondo la metodologia ricorrente, in aderenza agli schemi di dottrina, il giudizio di stima deve articolarsi nei termini di seguito riportati:

- analisi e reperimento dei parametri tecnico-economici idonei a determinare il valore del bene oggetto della stima con un idoneo procedimento;

- analisi critica dei parametri economici ottenuti per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, ovvero valutazione della quantità di denaro che all'attualità può essere pagato per quel bene, in condizioni di libero mercato e di libera contrattazione.

Il valore da determinare è quello definito come valore ordinario e inteso come il più probabile valore determinabile in senso statistico. Si tratta cioè di determinare la quantità di denaro che, con il maggior grado di probabilità, è ricavabile dalla vendita dell'immobile considerato in condizioni "ordinarie", ossia normali. I procedimenti adottabili per le operazioni di stima sono quelli classici dell'estimo, ovvero il metodo analitico ed il metodo sintetico. Nel caso in esame il procedimento più idoneo per una corretta impostazione di stima risulta quello sintetico, in quanto quello analitico, seppure formalmente più rigoroso, è oggi viziato da una serie di elementi, non generalmente definiti, lasciati quindi all'arbitrio del tecnico estimatore, che lo rendono di fatto meno attendibile.

Il procedimento sintetico si basa in pratica sulla determinazione di una serie di elementi tecnico-economici ritenuti nei vari casi significativi, quindi sulla successiva comparazione, previa eventuale elaborazione dei dati acquisiti, di tali elementi con altri di realtà immobiliari già note od oggetto di una ricerca di mercato specifica.

L'indagine, come è ovvio, dovrà tenere conto, al fine di una corretta applicazione del metodo basato sulla comparazione, delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, ma anche del contesto immobiliare in cui è inserito e, non ultimo, della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bolognetta (PA);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo;

Ufficio tecnico di Bolognetta;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnorete, Immobiliare.it.

Valori OMI I sem. ANNO 2020 Comune di Bolognetta, Fascia extraurbana, zona rurale;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 348,21 €/mq da Valori OMI

695,47 €/mq da borsini immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:**Fig. 17 p.lla 539. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 48.948,59.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cucina/soggiorno	20,73	€ 521,84	€ 10.817,74
Letto 1	14,24	€ 521,84	€ 7.431,00
Letto 2	6,88	€ 521,84	€ 3.590,26
w.c. doccia	4,16	€ 521,84	€ 2.170,85
Portico	4,88	€ 521,84	€ 2.546,58
Terreno	23,01	€ 521,84	€ 12.007,54
Area esterna pavi- mentata	14,63	€ 521,84	€ 7.634,52
Terreno oltre il quintu- plo sup. imm.	3,67	€ 521,84	€ 1.915,15
Terrazzo	1,60	€ 521,84	€ 834,94
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 48.948,59
Valore corpo			€ 48.948,59
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 48.948,59
Valore complessivo diritto e quota			€ 48.948,59

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Com- merciale</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fg. 17 p.lla 539	Abitazione di tipo popolare [A4]	93,78	€ 48.948,59	€ 48.948,59

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 7.342,29

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 9.440,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non risulta comodamente divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 32.166,30

Lotto: 002 - Terreno agricolo**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

In merito alla provenienza donativa di cui all'atto ricevuto dal Notaio Di Gati Santo di Palermo, in data 30 gennaio 1995 al numero 15527 di repertorio, debitamente registrato e trascritto a Palermo in data 1 febbraio 1995 ai numeri 3827/2954, il Notaio Antonino Ferrara, nella sua relazione notarile precisa che il signor OMISSIS, nato a Palermo il ■■■■■■■■■■, è deceduto in data OMISSIS, come si evince dalla denuncia di successione registrata a Palermo in data 30 ottobre 2017 al numero 3404/9990/17, trascritta a Palermo

in data 14 novembre 2018 ai numeri 43829/33197, con attribuzione di beni all'unico erede signor OMISSIS, figlio del sopra citato de cuius per successione legittima, nonché parte donataria del sopra citato atto ricevuto dal Notaio Di Gati Santo di Palermo, in data 30 gennaio 1995 al numero 15527 di repertorio e che alla data del 5 marzo 2020, presso i competenti registri immobiliari non risultano trascritte domande relative all'esercizio dell'azione di riduzione inerente alla predetta successione del signor OMISSIS, né trascrizioni di atti di rinuncia alla medesima azione di riduzione da parte di legittimari.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - Gli immobili pignorati sono pervenuti all'esecutata, per l'intera proprietà per averli acquistati da potere di OMISSIS nato a Palermo il [REDACTED]. Al signor OMISSIS le particelle 539, 64 e 65, sono pervenute per la quota indivisa di $\frac{1}{4}$, per averli ereditati dalla madre, OMISSIS, nata a Palermo il [REDACTED], e deceduta a Palermo il [REDACTED], in virtù di denuncia di successione legittima registrata a Palermo in [REDACTED] al numero 48 volume 4230 e per la restante quota indivisa di $\frac{3}{4}$, per averli ricevuti dal padre signor OMISSIS, nato a Palermo in data [REDACTED], in virtù di atto di Donazione ricevuto dal Notaio Di Gati Santi di Palermo, in data 30 gennaio 1995 al numero 15527 di repertorio, debitamente registrato e trascritto a Palermo in data 1 febbraio 1995 ai numeri 3827/22954; mentre la particella 68 è pervenuta al signor OMISSIS per averla acquistata dal signor OMISSIS, nato a Bolognetta il [REDACTED] in ordine alla quota indivisa di $\frac{1}{6}$, e dalla signora OMISSIS, nata a Bolognetta il [REDACTED] in ordine alla restante quota indivisa di $\frac{5}{6}$, in virtù di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Pietro Costamante di Palermo, in data 2002 al numero 8758/4605 di repertorio, debitamente registrato e trascritto a Palermo in data 11 ottobre 2002 ai numeri 38938/30277.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fg. 17 p.lla 64.

agricolo sito in Contrada Grassorelli snc

Note: Qualità seminativo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nata a PALERMO il [REDACTED], sezione censuaria Bolognetta, foglio 17, particella 64, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 07 are e 32 centiare, reddito dominicale: € 3,21, reddito agrario: € 0,60

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/02/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26/02/2013 Repertorio n.: 4493 Rogante: CONTI ALFONSO Sede: PRIZZI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 8403.1/2013)

Confini: Dati catastali coerenti con quelli presenti nell'atto di pignoramento. Confini da nord in senso orario dell'appezzamento di terreno, a corpo: proprietà di cui alle particelle 470, 66, 67, 65, 454 e 453

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



ortofoto terreni



FG. 17 P.LLA 64

Espropriazione per pubblica utilità: NO

Identificativo corpo: Fg. 17 p.lla 65.

agricolo sito in Contrada Grassorelli snc

Note: Qualità vigneto

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nata a PALERMO il [REDACTED], sezione censuaria Bolognetta, foglio 17, particella 65, qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale 20 are e 40 centiare, reddito dominicale: € 13,17, reddito agrario: € 12,12

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/02/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26/02/2013 Repertorio n.: 4493 Rogante: CONTI ALFONSO Sede: PRIZZI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 8403.1/2013)

Confini: Dati catastali coerenti con quelli presenti nell'atto di pignoramento. Confini da nord in senso orario dell'apezzamento di terreno, a corpo: proprietà di cui alle particelle 64, 67, 68, 391, 492, 539, 454 e 453

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



ortofoto terreni



fg. 17 p.lla 65

Espropriazione per pubblica utilità: NO

Identificativo corpo: Fig. 17 p.lla 68.

agricolo sito in Contrada Grassorelli snc

Note: Qualità seminativo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nata a PALERMO il [REDACTED], sezione censuaria Bolognetta, foglio 17, particella 68, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 20 are e 56 centiare, reddito dominicale: € 11,68, reddito agrario: € 3,19

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/02/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26/02/2013 Repertorio n.: 4493 Rogante: CONTI ALFONSO Sede: PRIZZI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 8403.1/2013)

Confini: Dati catastali coerenti con quelli presenti nell'atto di pignoramento. Confini da nord in senso orario dell'appezzamento di terreno, a corpo: proprietà di cui alle particelle 67, 398, 399, 822, 406, 391, 65.

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



ortofoto terreni



fig.17 p.lla 68

Espropriazione per pubblica utilità: NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appezamento di terreno sito in Bolognetta, contrada Grassurelli, esteso catastalmente are quarantotto e centiare ventotto (a. 48.28) e per quanto in effetti si trova, confinante con l'abitazione di cui al precedente lotto, con proprietà ████████ e con proprietà aliena. Censito nel Catasto Terreni del Comune di Bolognetta, in testa all'esecutata, al foglio 17, particelle: - 64, seminativo, classe 2, a. 7.32, Reddito Dominicale euro 3,21, Reddito Agrario euro 0,60; - 65, vigneto, classe 3, a. 20.40, Reddito Dominicale euro 13,17, Reddito Agrario euro 12,12; - 68, seminativo arborato, classe 2, a. 20.56, Reddito Dominicale euro 11,68, Reddito Agrario euro 3,19.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Cascata della grotta di San Nicola.

Attrazioni storiche: Duomo di Maria Santissima del Carmelo..

Principali collegamenti pubblici: Scorrimento veloce Palermo-Agrigento, , la Strada statale 118 Corleone Agrigentina , la SP 77 Villabate - Villafrati

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Fg. 17 p.IIa 64**

L'appezamento di terreno di cui all'oggetto della presente stima è ubicato nel territorio del Comune di Bolognetta, in contrada Grassorelli, a circa 1,4 Km dal centro abitato di Bolognetta, a cui è collegato dalla ████████ via ████████ Baucina. Il bene in oggetto (fg. 17 p.IIa 64) è limitrofo alla particella 65 e 68 facenti parte dello stesso lotto, è di conformazione pressoché regolare e con giacitura collinare con pendenza media. I confini del terreno sono in parte recintati ed identificabili. In ordine alla consistenza del terreno, lo scrivente si è attenuto alle dimensioni indicate nella visura catastale avendole ulteriormente verificate attraverso la sovrapposizione con ortofotocarta. Il fabbricato rurale trovasi su altra particella e costituisce l'altro bene oggetto della presente perizia.

Superficie complessiva di circa mq **0,07**

il terreno risulta di forma Regolare ed orografia collinare

Colture erbacee 1

Colture arboree 1

Selvicolture 0

Stato di manutenzione generale: discreto



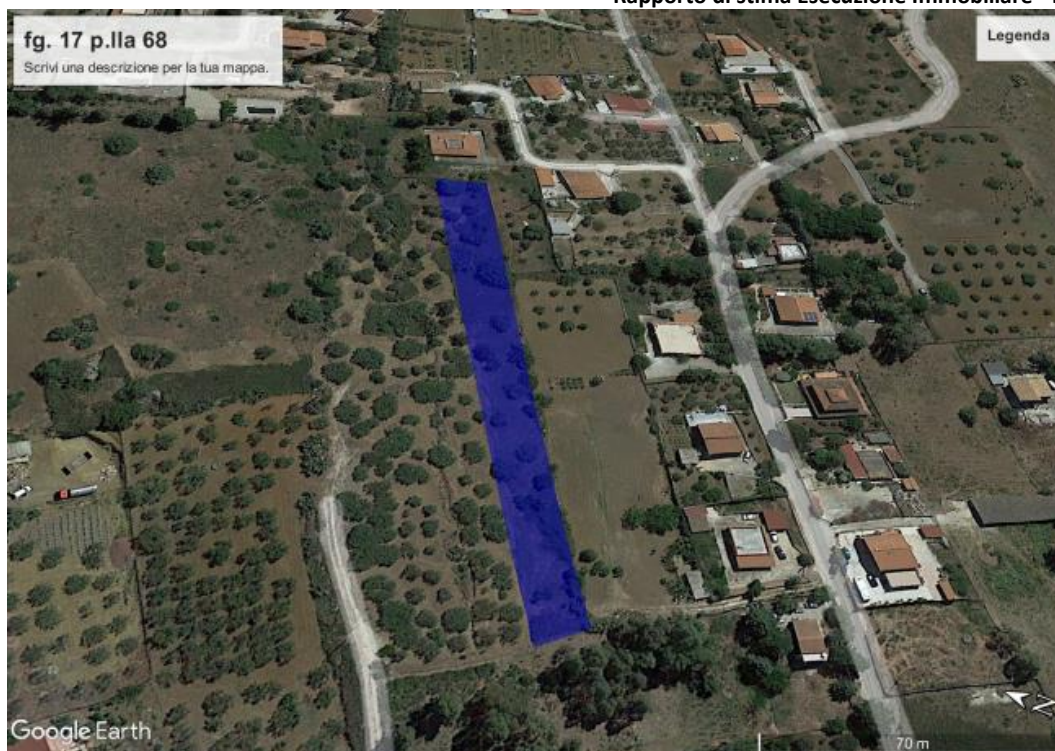
fg. 17 p.Ila 64

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Fig. 17 p.Ila 65**

L'appezzamento di terreno di cui all'oggetto della presente stima è ubicato nel territorio del Comune di Bolognetta, in contrada Grassorelli, a circa 1,4 Km dal centro abitato di Bolognetta, a cui è collegato dalla via Baucina. Il bene in oggetto (fg. 17 p.Ila 65) è limitrofo alla particella 64 e 68 facenti parte dello stesso lotto, è di conformazione pressoché regolare e con giacitura collinare con pendenza media. I confini del terreno sono in parte recintati ed identificabili. In ordine alla consistenza del terreno, lo scrivente si è attenuto alle dimensioni indicate nella visura catastale avendole ulteriormente verificate attraverso la sovrapposizione con ortofotocarta. Il fabbricato rurale trovasi su altra particella e costituisce l'altro bene oggetto della presente perizia.

Superficie complessiva di circa mq **0,20**
 il terreno risulta di forma Regolare ed orografia collinare
 Colture erbacee 1
 Colture arboree 1
 Selvicolture 0

Stato di manutenzione generale: discreto



fg. 17 p.IIa 68

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Fg. 17 p.IIa 68**

L'appezzamento di terreno di cui all'oggetto della presente stima è ubicato nel territorio del Comune di Bolognetta, in contrada Grassorelli, a circa 1,4 Km dal centro abitato di Bolognetta, a cui è collegato dalla via Baucina. Il bene in oggetto (fg. 17 p.IIa 68) è limitrofo alla particella 65 facente parte dello stesso lotto, è di conformazione pressoché regolare e con giacitura collinare con pendenza media. I confini del terreno sono in parte recintati ed identificabili. In ordine alla consistenza del terreno, lo scrivente si è attenuto alle dimensioni indicate nella visura catastale avendole ulteriormente verificate attraverso la sovrapposizione con ortofotocarta. Il fabbricato rurale trovasi su altra particella e costituisce l'altro bene oggetto della presente perizia.

Superficie complessiva di circa mq **0,21**
 il terreno risulta di forma Regolare ed orografia collinare
 Colture erbacee 1
 Colture arboree 1
 Selvicolture 0

Stato di manutenzione generale: discreto

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----

Esistenza carri ponte	NO
-----------------------	----



3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/02/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'immobile pignorato è pervenuto all'esecutata, per l'intera proprietà per averli acquistati da potere di OMISSIS nato a Palermo il [REDACTED]. Al signor OMISSIS le particelle 539, 64 e 65, sono pervenute per la quota indivisa di $\frac{1}{4}$, per averli ereditati dalla madre, OMISSIS, nata a Palermo il [REDACTED], e deceduta a Palermo il [REDACTED], in virtù di denuncia di successione legittima registrata a Palermo in [REDACTED] al numero 48 volume 4230 e per la restante quota indivisa di $\frac{3}{4}$, per averli ricevuti dal padre signor OMISSIS, nato a Palermo in data [REDACTED], in virtù di atto di Donazione ricevuto dal Notaio Di Gati Santi di Palermo, in data 30 gennaio 1995 al numero 15527 di repertorio, debitamente registrato e trascritto a Palermo in data 1 febbraio 1995 ai numeri 3827/22954.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 17 p.lla 64

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/02/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'immobile pignorato è pervenuto all'esecutata, per l'intera proprietà per averli acquistati da potere di OMISSIS nato a Palermo il [REDACTED]. Al signor OMISSIS le particelle 539, 64 e 65, sono pervenute per la quota indivisa di $\frac{1}{4}$, per averli ereditati dalla madre, OMISSIS, nata a Palermo il [REDACTED], e deceduta a Palermo il [REDACTED], in virtù di denuncia di successione legittima registrata a Palermo in [REDACTED] al numero 48 volume 4230 e per la restante quota indivisa di $\frac{3}{4}$, per

averli ricevuti dal padre signor OMISSIS, nato a Palermo in data ■■■■■■■■■■, in virtù di atto di Donazione ricevuto dal Notaio Di Gati Santi di Palermo, in data 30 gennaio 1995 al numero 15527 di repertorio, debitamente registrato e trascritto a Palermo in data 1 febbraio 1995 ai numeri 3827/22954.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 17 p.la 65

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/02/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'immobile pignorato è pervenuto all'esecutata, per l'intera proprietà per averli acquistati da potere di OMISSIS nato a Palermo il ■■■■■■■■■■. Al signor OMISSIS la particella 68 è pervenuta per averla acquistata dal signor OMISSIS, nato a Bolognetta il ■■■■■■■■■■ in ordine alla quota indivisa di 1/6, e dalla signora OMISSIS, nata a Bolognetta il ■■■■■■■■■■ in ordine alla restante quota indivisa di 5/6, in virtù di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Pietro Costamante di Palermo, in data 2002 al numero 8758/4605 di repertorio, debitamente registrato e trascritto a Palermo in data 11 ottobre 2002 ai numeri 38938/30277.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 17 p.la 68

4. PRATICHE EDILIZIE:

4.1 Conformità edilizia:

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 17 p.la 64

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 17 p.la 65

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 17 p.la 68

4.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E - Verde agricolo
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabil-	SI

ità?	
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq
Altezza massima ammessa:	6 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 17 p.lla 64

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E - Verde agricolo
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq
Altezza massima ammessa:	6 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 17 p.lla 65

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E - Verde agricolo
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq
Altezza massima ammessa:	6 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 17 p.lla 68

5. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Fg. 17 p.lla 64
agricolo sito in Bolognetta (PA), Contrada Grassorelli snc
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Fg. 17 p.lla 65
agricolo sito in Bolognetta (PA), Contrada Grassorelli snc
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Fg. 17 p.lla 68
agricolo sito in Bolognetta (PA), Contrada Grassorelli snc
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS;
Importo ipoteca: € 114074.12; Importo capitale: € 57037.06 ; Iscritto/trascritto a Palermo in
data 26/02/2013 ai nn. 10959/688

Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 17 p.lla 64

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS;
Importo ipoteca: € 114074.12; Importo capitale: € 57037.06 ; Iscritto/trascritto a Palermo in
data 26/02/2013 ai nn. 10959/688

Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 17 p.lla 65

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 114074.12; Importo capitale: € 57037.06 ; Iscritto/trascritto a Palermo in data 26/02/2013 ai nn. 10959/688

Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 17 p.lla 68

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Fg. 17 p.lla 64

agricolo sito in Bolognetta (PA), Contrada Grassorelli snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Fg. 17 p.lla 65

agricolo sito in Bolognetta (PA), Contrada Grassorelli snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Fg. 17 p.IIa 68
agricolo sito in Bolognetta (PA), Contrada Grassorelli snc
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

agricolo di cui al punto Fg. 17 p.IIa 64

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'Osservatorio dei Valori Agricoli della Provincia di Palermo, per la tipologia di coltura (seminativo) e relativamente al territorio del Comune di Bolognetta, fornisce i seguenti valori espressi in €/ha: $V_{min} = 6.000$; $V_{max} = 12.000$

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno seminativo	sup reale lorda	0,07	1,00	0,07
		0,07		0,07

agricolo di cui al punto Fg. 17 p.IIa 65

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'Osservatorio dei Valori Agricoli della Provincia di Palermo, per la tipologia di coltura (vigneto) e relativamente al territorio del Comune di Bolognetta, fornisce i seguenti valori espressi in €/ha: $V_{min} = 17.000$; $V_{max} = 30.000$

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vigneto	sup reale lorda	0,20	1,00	0,20
		0,20		0,20

agricolo di cui al punto Fig. 17 p.IIa 68

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'Osservatorio dei Valori Agricoli della Provincia di Palermo, per la tipologia di coltura (seminativo) e relativamente al territorio del Comune di Bolognetta, fornisce i seguenti valori espressi in €/ha: $V_{min} = 6.000$; $V_{max} = 12.000$

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
seminativo arborato	sup reale lorda	0,21	1,00	0,21
		0,21		0,21

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La valutazione di un bene immobile è un'operazione complessa in quanto consiste nell'attribuzione di un valore di mercato ad un determinato bene, con una delle varie metodologie previste dalla disciplina dell'estimo. Per valore si intende il prezzo, espresso in quantità di moneta, che la pluralità di acquirenti e venditori sarebbe rispettivamente disposta a corrispondere per la cessione ed acquisto di un bene in una libera contrattazione, condotta nei tempi ordinari in cui i beni simili sono offerti sul mercato locale.

Le metodologie di stima prevedono diversi approcci che consentono di risolvere tutte le possibili situazioni che possono presentarsi in rapporto allo stato specifico del bene, alla presenza o meno di un mercato immobiliare più o meno dinamico, nonché alla finalità della stima. Tutte le metodologie, però in sostanza, si basano sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili, dei quali si deve conoscere anche il prezzo di cessione in una recente compravendita (o altri dati economici: ad esempio costo di ricostruzione, canone di locazione, ecc., a seconda dello scopo della stima).

Il confronto è particolarmente difficile in quanto sono molteplici le caratteristiche elementari degli immobili che possono, con maggiore o minore peso, incidere sul valore degli stessi.

Anche nella stima dei beni di natura agricola si incontrano tali difficoltà in quanto, benché rispetto ad altre tipologie di immobili (urbani o industriali) presentino un minor numero di caratteristiche atte a distinguerli l'uno dall'altro e dal relativo valore, questo numero resta comunque sempre abbastanza elevato.

Nella fattispecie ci si è riferiti ai valori di stima unitari indicati dall'Osservatorio dei Valori Agricoli della Provincia di Palermo EXEO Edizioni gennaio 2017 – rettifica aprile 2017.

Un osservatorio di valori immobiliari è uno strumento che si prefigge di monitorare l'andamento dei valori di beni immobili ai fini della loro utilizzazione in attività professionali, commerciali, governo del territorio e quanto altro, a disposizione di cittadini, imprese ed enti pubblici.

Preliminarmente, è necessario esplicitare una definizione inequivocabile di un terreno agricolo, al fine di qualificare la natura e le finalità dell'Osservatorio. Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Il valore che si andrà a ricercare deve prescindere da fattori che eccedano il puro merito agricolo (non si terrà conto ad esempio di prospettive di futura edificabilità per la vicinanza a centri

abitati ovvero di ubicazioni in zone di esposizione panoramica su rilevanti paesaggi naturalistici, cosicché come di ogni altro fattore che non incida sulla redditività agricola).

È appena il caso di evidenziare come tale finalità dell'Osservatorio, da una parte semplifichi l'attività di costituzione, da un'altra ne contrasti la piena aderenza al mercato immobiliare ordinario. Tale scelta porta evidentemente ad escludere casi singolari di valori immobiliari influenzati da un'eccessiva presenza di fattori extragricoli che incidano sui valori medesimi. Anche in questi ultimi casi l'Osservatorio potrà, comunque, sempre offrire un valore di base, che con opportune analisi estimali può essere adattato alla finalità precipua della stima.

Ai fini della rilevazione dei valori si è dovuto necessariamente operare una scelta sulle qualità di coltura. Le qualità di coltura catastali sono esorbitanti (n. 107) ed in alcuni casi obsolete.

Appaiono più approcciabili, in quanto di più recente introduzione, ancorché non perfettamente standardizzate a livello nazionale le qualità di coltura individuate nelle tabelle dei valori agricoli medi per espropri (legge 865/71 e s.m.), che risultano in numero più ridotto e più vicine alla attuale realtà agricola.

Si ritiene, pertanto, opportuno fare riferimento a queste ultime, salvo accorpamenti specifici ai fini dell'elaborazione dei dati quando il valore immobiliare e la natura della qualità di coltura siano sufficientemente omogenei.

L'Osservatorio cui si è fatto riferimento, in una prima fase, contempla i dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità, elaborati con metodologie empiriche per estrapolarli sull'universo dei beni agricoli, da professionisti qualificati operanti sul territorio.

In una seconda fase, l'osservazione dei valori di stima unitari assumerà, progressivamente, natura scientifica e si fonderà su dati puntuali, specificatamente desunti dal mercato ed elaborati con metodologie statistico-matematiche. Occorre poi evidenziare come il mercato dei terreni agricoli ha risentito, per molti anni, in modo essenziale dei criteri di valutazione automatica previsti dal DPR 131/86 (Testo unico delle imposte di registro) e, pertanto, i prezzi dichiarati sugli atti traslativi fino a pochi anni fa era quello determinato sulla scorta dei redditi dominicali che nulla avevano a che fare con i reali valori di mercato. Solo negli ultimi periodi si sta assistendo a dichiarazioni più veritiere, ma il mercato è ancora poco trasparente e comunque non produce quei parametri sufficienti, sia dal punto qualitativo che quantitativo.

I valori riportati nell'Osservatorio sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentano, perciò, valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati.

I valori sono al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti.

Entrando più nel merito della metodologia applicata, il valore unitario di ciascun terreno verrà scelto tra quello minimo e massimo indicato dall'Osservatorio per la zona in esame e per il tipo di coltura presente.

La definizione del valore puntuale per ciascun fondo secondo il seguente algoritmo:

$$V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * K_1 * K_2 * K_s * \dots * K_n$$

Dove:

V_{max} = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale comunale;

K_i = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

La scala di variabilità dei parametri di stima è strettamente connessa alle specifiche caratteristiche del terreno. Nel caso in specie, i parametri di stima presi in considerazione sono i seguenti:

- Fertilità (K_f): parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché delle modalità di lavorazione adottate, direttamente e fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno. K_f assume valori di 1 – 0,9 – 0,8 rispettivamente se la fertilità è ritenuta ottima, buona o discreta;
- Giacitura (K_g): parametro relativo alla pendenza (%) del terreno. K_g assume valori di 1 – 0,95 – 0,90 rispettivamente se la pendenza è: < 5% - compresa tra il 5% ed il 20% - > del 20%;
- Ubicazione (K_u): È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali. K_u assume valori

di 1 – 0,95 – 0,90 rispettivamente se il terreno è ubicato nel raggio di: 5 Km – compreso tra 5 e 10 Km – maggiore di 10 Km;

- **Accesso (Ka):** E' un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo. Ka assume valori di 1 – 0,95 – 0,90 rispettivamente quando:
 - 1) il terreno è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo;
 - 2) quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servitù che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a 100 m (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane);
 - 3) quando sia in relazione allo stato dei luoghi, sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione;
- **Forma (Kf):** È un fattore che tiene conto della presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo. Kf assume valori di 1 – 0,95 – 0,90 rispettivamente quando:
 - 1) il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in spicchi di forma regolare (pressoché quadrangolare o rettangolare);
 - 2) quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia comunque regolare (pressoché quadrangolare o rettangolare);
 - 3) quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia irregolare (strisciforme o con angoli acuti), con pregiudizio per la coltivazione.
- **Ampiezza (Kamp):** È un fattore che deve valutare l'ampiezza del singolo fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti a stesse qualità di coltura nella zona. Kamp assume valori di 1 – 0,95 – 0,90 rispettivamente quando:
 - 1) il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficiente prossima a quella media della zona;
 - 2) il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è inferiore più del 50% di quella media della zona;
 - 3) il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è superiore per più del 50% di quella media della zona.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bolognetta (PA);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo;

Ufficio tecnico di Bolognetta;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OVA - Osservatorio dei valori agricoli medi;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): L'Osservatorio dei Valori Agricoli della Provincia di Palermo, per la tipologia di coltura (seminativo e vigneto) e relativamente al territorio del Comune di Bolognetta, fornisce i seguenti valori espressi in €/ha:

Seminativo = 6.000 €/ha valore MIN - 12.000 valore MAX

Vigneto = 17.000€/ha valore MIN - 30.000 valore MAX.

8.3 Valutazione corpi:

Fg. 17 p.IIIa 64. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 574,56.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno seminativo	0,07	€ 8.208,00	€ 574,56

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 574,56
Valore corpo	€ 574,56
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 574,56
Valore complessivo diritto e quota	€ 574,56

Fig. 17 p.IIa 65. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.590,20.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
vigneto	0,20	€ 17.951,00	€ 3.590,20

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 3.590,20
Valore corpo	€ 3.590,20
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 3.590,20
Valore complessivo diritto e quota	€ 3.590,20

Fig. 17 p.IIa 68. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.939,14.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo arborato	0,21	€ 9.234,00	€ 1.939,14

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.939,14
Valore corpo	€ 1.939,14
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.939,14
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.939,14

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fig. 17 p.IIa 64	agricolo	0,07	€ 574,56	€ 574,56
Fig. 17 p.IIa 65	agricolo	0,20	€ 3.590,20	€ 3.590,20
Fig. 17 p.IIa 68	agricolo	0,21	€ 1.939,14	€ 1.939,14

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 915,59
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non risulta comodamente divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 5.188,32
---	-------------------

Data generazione:
09-11-2021

L'Esperto alla stima
Ing. Antonino Gualniera