



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dr. Gianfranco Pignataro

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

CELIO Spv srl

contro



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

AVVOCATO CREDITORE:
Avv. Mario Volante

PERIZIA
STIMA IMMOBILIARE



LOTTO 3:

TERRENI in Partinico (PA) per la quota intera



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





Indice



1. PREMESSA

pag. 3

2. RELAZIONE DI STIMA E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

7

Quesito n. 1 - Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento

8

Quesito n. 2 - Individuazione e descrizione materiale del bene componente il lotto

10

Quesito n. 3 - Identificazione catastale del bene pignorato

12

Quesito n. 4 - Schema sintetico-descrittivo del LOTTO 3

14

Quesito n. 5 - Ricostruzione dei passaggi di proprietà

14

Quesito n. 6 - Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

14

Quesito n. 7 - Stato di possesso dell'immobile

15

Quesito n. 8 - Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

16

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

16

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

17

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

17

Quesito n. 12 - Valutazione del LOTTO 3

17



ALLEGATI



Allegato A – documentazione

Allegato B – rilievo fotografico





1. PREMESSA

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

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

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

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

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

Beni di proprietà esclusiva di *****

IMMOBILE N. 1

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

IMMOBILE N. 2

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

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

IMMOBILE N. 3

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

Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Partinico (Pa) al **foglio 57, particella 538, sub. 3**, categoria C/3, classe 8, consistenza 195 mq, superficie totale escluse aree scoperte 184 mq, rendita € 604,25.

IMMOBILE N. 4

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Partinico (Pa) in Contrada Turrisi, piano 1.

Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Partinico (Pa) al **foglio 57, particella 538, sub. 4**, categoria A/2, classe 6, consistenza 7,5 vani, superficie totale escluse aree scoperte 190 mq, superficie Totale 198 mq, rendita € 774,69.

IMMOBILE N. 5

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Partinico (Pa) in Contrada Turrisi, Strada Statale 113, n.2, piano 2.

Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Partinico (Pa) al **foglio 57, particella 538, sub. 5**, categoria A/2, classe 6, consistenza 10 vani, superficie totale escluse aree scoperte 218 mq, superficie Totale 226 mq, rendita € 1.032,91.

IMMOBILE N. 6

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Partinico (Pa) in Contrada Turrisi, Strada Statale 113, n.2, piano S - 1.

Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Partinico (Pa) al **foglio 57, particella 538, sub. 6**, categoria C/2, classe 7, consistenza 195 mq, superficie totale escluse aree scoperte 213 mq, superficie Totale 213 mq, rendita € 433,05.

IMMOBILE N. 7

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Partinico (Pa) in via Galileo Galilei n.20, piano T.

Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Partinico (Pa) al **foglio MU, particella 6063, sub. 2**, categoria A/6, classe 2, consistenza 1 vani, rendita € 28,41.

IMMOBILE N.8

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Partinico (Pa) in via Ugo Foscolo n.17, piano T.

Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Partinico (Pa) al **foglio MU, particella 6065**, categoria A/6, classe 4, consistenza 1 vani, superficie totale escluse aree scoperte 34 mq, superficie Totale 34 mq, rendita € 38,73.

Beni di proprietà comune dei Sig.ri *****

IMMOBILE N.9

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

IMMOBILE N.10

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

IMMOBILE N.11

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

IMMOBILE N.12

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

IMMOBILE N.13

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

IMMOBILE N.14

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

IMMOBILE N.15

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

IMMOBILE N.16

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



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 12/06/2023, la scrivente eseguiva l'accesso ai terreni pignorati in Partinico (PA), alla presenza del custode giudiziario, Avv. Daniele Di Cristina, e del debitore, *****, e precisamente:

IMMOBILE N.9

Terreno in Partinico - foglio 76, particella 448

IMMOBILE N.10

Terreno in Partinico - foglio 89, particella 294

IMMOBILE N.11

Terreno in Partinico - foglio 89, particella 295

IMMOBILE N.12

Terreno in Partinico - foglio 89, particella 297

IMMOBILE N.13

Terreno in Partinico - foglio 89, particella 298

I terreni componenti il lotto 3, di proprietà dei debitori per la quota di ½ ciascuno, sono n. 4 appezzamenti di terreno indicati dal n. 10 al n. 13 dell'elenco riportato al paragrafo precedente.

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

Agenzia delle Entrate

- **Visura storica per immobile** n. prot. T63801 - 02/02/2023;
- **Visura storica per immobile** n. prot. T63999 - 02/02/2023;
- **Visura storica per immobile** n. prot. T64116 - 02/02/2023;
- **Visura storica per immobile** n. prot. T64222 - 02/02/2023;
- **Estratto del foglio di mappa** n. prot. T441957 - 30/05/2023.

Archivio Notarile della Provincia di Palermo

Atto di compravendita del 09/11/1983, in notaio Salvatore Di Liberto, n. rep. 5641, racc. n. 2848, trascritto in Palermo il 07/12/1983 ai nn. 45402/37362.

Comune di Trappeto (PA)

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

2. RELAZIONE DI STIMA E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Per la procedura di esecuzione immobiliare N. R. Es. 12/2022, la scrivente ha redatto la seguente relazione di stima del LOTTO 3, rispondendo ai quesiti indicati nel verbale di conferimento dell'incarico ex art. 173-bis disp. att. c.p.c. all'esperto estimatore nominato ex art. 568 c.p.c.

Il LOTTO 3 è costituito da n. 4 appezzamenti di terreni tra loro confinanti, ubicati nel **Comune di Partinico (PA)**, di proprietà dei Sig.ri ***** per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni:

TERRENO 1

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

TERRENO 2

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

TERRENO 3

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

TERRENO 4

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

Per la composizione del lotto 3, si è tenuto conto sia dell'estensione che della configurazione planimetrica delle singole particelle; insieme, i 4 terreni formano un rettangolo regolare con accesso diretto dalla trazzera ed avente un'estensione tale da potere essere appetibile anche per i proprietari dei terreni confinanti.

QUESITO n.1

Identificazione dei diritti reali e del bene oggetto del pignoramento

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento per ciascuno dei beni immobili componenti il lotto, è il seguente:

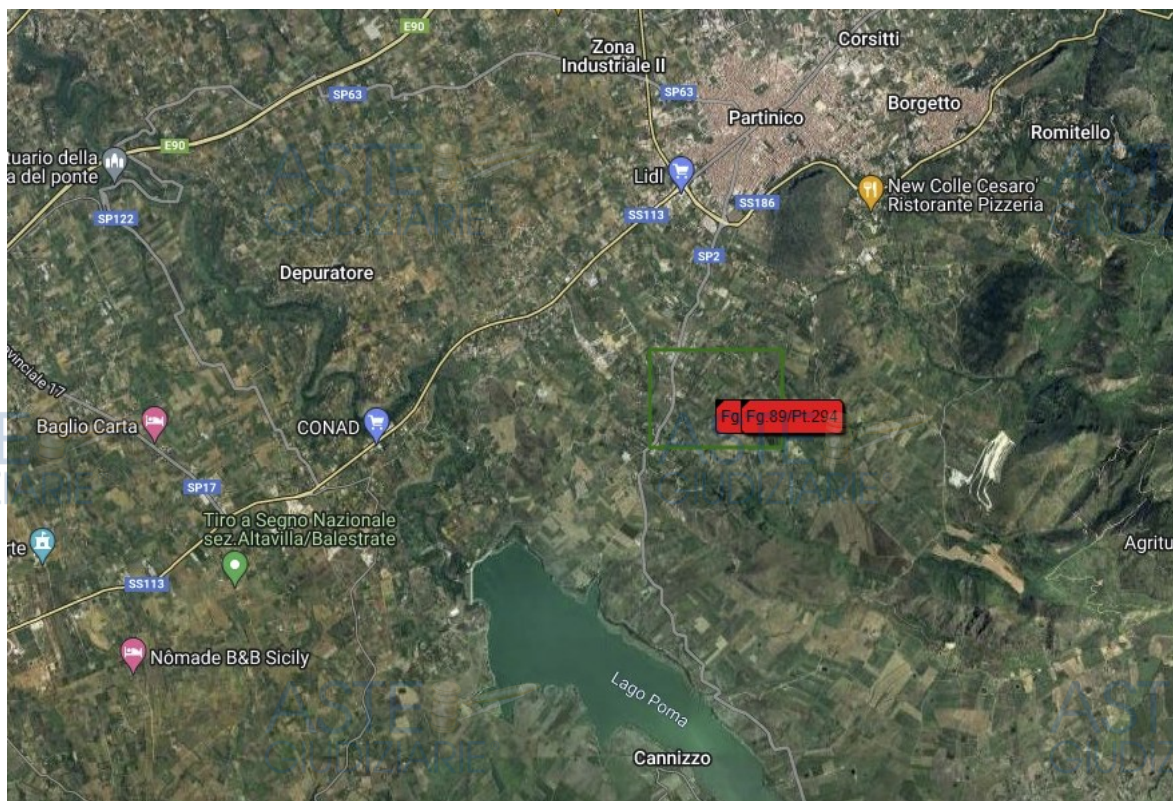
Piena proprietà in comunione dei beni dei sigg.ri *****, dell'intera proprietà dei terreni in Partinico (PA) in Catasto al foglio 89, p.lle 294-295-297-298.

Tale diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità degli esecutati, in virtù dell'atto di compravendita del 09/11/1983, in notaio Salvatore Di Liberto, n. rep. 5641, racc. n. 2848, trascritto in Palermo il 07/12/1983 ai nn. 45402/37362.

Dal confronto e dalla sovrapposizione del foglio di mappa catastale 89 con l'immagine satellitare tratta da Google Earth, **l'ubicazione dei terreni pignorati risulta inequivocabilmente corrispondere a quanto indicato nell'atto di pignoramento.**



1. Stralcio del Foglio di mappa catastale 89 sovrapposta con l'immagine satellitare. Fonte: Stimatrix formaps



2. Immagine tratta da Google Earth. Inquadramento territoriale del lotto 3.

Il LOTTO 3 confina:

a **NORD-OVEST** con terreno di altra proprietà: foglio 89, p.lla 282;

ad **NORD-EST** con terreni di altre proprietà: foglio 89, p.lle 100, 106 e 107; queste ultimi due terreni sono delimitati da un muro di confine in c.a. di h. 2,00 circa;

a **SUD-EST** con trazzera;

a **SUD-OVEST** con terreni di altra proprietà: foglio 89, p.lle 293 e 296.

Il lotto 3 è accessibile dalla trazzera a confine con le particelle pignorate 297 e 298.



3. Immagine tratta da Google Earth. In tratteggio i terreni pignorati componenti il lotto 3,

QUESITO n.2	Individuazione e descrizione materiale dei beni componenti il lotto 3
-------------	---

LOTTO 3: piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione dei beni dei sigg.ri *****, dei terreni a destinazione agricola ubicati nel comune di Partinico (PA), in contrada Billiemi a circa 3,5 km dall'incrocio tra la SS.113 e la Strada Provinciale 1, di ingresso al centro urbano di Partinico.

I quattro appezzamenti di terreno che compongono il lotto 3, hanno una configurazione planimetrica complessiva assimilabile ad un rettangolo con il lato corto esposto a sud e confinate con la stradella interpoderale. La superficie complessiva del lotto, in base ai dati riportati nelle visure catastali e verificati tramite rilievi metrici effettuati durante il sopralluogo, è di **4.364 m²**. I suoi confini sono individuati sui lati mediante paletti in ferro e rete metallica; in corrispondenza della particella 298, il confine con il terreno di proprietà aliena (particella 107) è costituito da un muro di confine in c.a., realizzato dal proprietario di detto fondo.



4. Sovrapposizione del foglio di mappa catastale 89 con l'immagine satellitare. Fonte: Stimatrix formaps

Il lotto è a giacitura pianeggiante ed al momento del sopralluogo risultava incolto.



5. Vista d'insieme del terreno. In tratteggio i confini con la stradella ed il terreno confinante.



6. Vista d'insieme del lotto 3

Caratteristiche della zona:

Accessibilità: il lotto è accessibile dalla stradella interpoderale collegata alla strada *contrada Billemi*; quest'ultima è facilmente raggiungibile dalla Strada Provinciale 2;

Esistenza parcheggi: scarsa;

Dotazioni: servizi di urbanizzazione primaria e secondaria quasi assenti;

Servizi offerti: nessuno

Attrazione storica/paesaggistica: nessuna. I terreni distano dal lago Poma circa 4,5 km e dall'incrocio tra la SS186 e la SP2 km 3,00;

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

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

I terreni pignorati che costituiscono il LOTTO 3, di proprietà del Sig. LUCCA Francesco e della Sig.ra Barbiera Concetta per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione di beni, sono così di seguito identificati al catasto terreni del Comune di Partinico (PA):

TERRENO 1	
FOGLIO	89
PARTICELLA	294
QUALITÀ	Classe U
REDDITO DOMINICALE	€ 0,00
REDDITO AGRARIO	€ 0,00
SUPERFICIE	2.016,00 mq

TERRENO 2	
FOGLIO	89
PARTICELLA	295
QUALITÀ	Classe U
REDDITO DOMINICALE	€ 0,00
REDDITO AGRARIO	€ 0,00
SUPERFICIE	98,00 mq

TERRENO 3	
FOGLIO	89
PARTICELLA	297
QUALITÀ	Classe U
REDDITO DOMINICALE	€ 0,00
REDDITO AGRARIO	€ 0,00
SUPERFICIE	2.144,00 mq

TERRENO 4	
FOGLIO	89
PARTICELLA	298
QUALITÀ	Classe U
REDDITO DOMINICALE	€ 0,00
REDDITO AGRARIO	€ 0,00
SUPERFICIE	106,00 mq

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

- **atto di compravendita** del 09/11/1983 in Notaio Salvatore Diliberto di Palermo, n. rep. 5641, racc. n. 2848, trascritto il 07/12/1983 ai nn.45402/37362;
- **atto di pignoramento** del Tribunale di Palermo trascritto in data 03/02/2022 nn. 4744/3746;
- **Estratto del foglio di mappa** n. prot.T441957 del 30/05/2023;
- **visura storica per immobile** n.T63801 del 02/02/2023;
- **visura storica per immobile** n.T63999 del 02/02/2023;
- **visura storica per immobile** n.T64116 del 02/02/2023;
- **visura storica per immobile** n.T64222 del 02/02/2023.

QUESITO n.4	Schema sintetico-descrittivo del LOTTO 3
--------------------	---

Piena ed intera proprietà di n. 4 appezzamenti di terreni tra loro confinanti e destinati ad attività agricole e produttive in Partinico (PA). Di forma assimilabile ad un rettangolo, il lotto 3 si estende complessivamente per una superficie di **mq di 4.364** ed è accessibile da una trazzera confinante con il lato corto esposto a sud-est.

Identificati al N.C.T. del Comune di Partinico (PA) al **foglio 89, particella 294-295-297-298.**

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale .

Confini:

a **NORD-OVEST** con terreni di altra proprietà, foglio 89, p.lla 282;

a **NORD-EST** con terreni di altra proprietà, foglio 89, p.lle 100, 106 e 107; queste ultime due particelle sono delimitate da un muro di confine in c.a. di h. 2,00 circa;

a **SUD-EST** con trazzera;

a **SUD-OVEST** con terreni di altra proprietà, foglio 89, p.lle 293 e 296.

Il lotto 3 è accessibile dalla trazzera a confine con le particelle 297 e 298.

Stato terreni: incolti. Non risultano impianti di irrigazione.

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

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

a) *residenziale e agrituristica;*

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

PREZZO A BASE D'ASTA: € 15.000,00

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

Attuali proprietari

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

*****, in forza di atto di compravendita del 09/11/1983 in Notaio Salvatore Diliberto di Palermo, n. rep. 5641, racc. n. 2848, trascritto il 07/12/1983 ai nn.45402/37362, da potere di *****;

Precedente proprietario

***** in Notaio Giuseppe Emanuele di Palermo registrato il 14/01/1977 al n. 1017 e trascritto il 12/01/1977 ai nn. 1129/932.

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

I terreni componenti il lotto 3 sono privi di costruzione e, secondo il P.R.G. del Comune di Partinico (PA) approvato dall'A.R.T.A. con decreto n. 414/DRU del 16/11/2000, ricadono in zona E nel rispetto dell'art. 16 punto 5 delle norme di attuazione che qui si riporta testualmente:

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

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

Destinazione d'uso:

a) residenziale e agrituristica

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

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

*Tale indice si può applicare a tutta l'area aziendale in presenza di aziende agricole e di conduttore agricolo a titolo principale solo per i terreni ricadenti nell'ambito comunale anche se in presenza di un'azienda con terreni accorpati estesi in più comuni. **Il lotto in cui edificare in verde agricolo non deve essere inferiore a 5.000 mq. e deve essere particelle catastali unite tra loro.** Le aree asservite dovranno trovarsi nelle immediate adiacenze delle costruzioni e all'interno dell'area da cui scaturisce il volume edilizio.*

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

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

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

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

Distanze:

Minima fra fabbricati - ml 20

Minima dal confine - ml 10

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

- Strade di tipo A - ml 60

- Strade di tipo B - ml 40

- Strade di tipo C - ml 30

- Strade di tipo F - ml 20

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

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

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

Secondo le prescrizioni dell'art 16 punto 5 delle norme tecniche d'attuazione prima riportate, il lotto 3 non risulta edificabile in quanto la sua superficie complessiva è inferiore al lotto minimo consentito di 5.000 mq.

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

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

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

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

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

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

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

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

- Altre trascrizioni: *Nessuna*
- Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

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

Il lotto pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

Sul lotto pignorato non grava alcun peso ed onere.

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

Spese condominiali: *nessuna*.

Trattasi di terreni a destinazione agricola sui quali non ricade alcun edificio.

Non risultano procedimenti giudiziari in corso ed attinenti i terreni pignorati componenti il lotto 3.

Dalle informazioni acquisite non risultano spese di gestione.

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

Criterio di stima

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

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

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

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

Fonti di informazione

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

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

Mercato immobiliare di riferimento

La zona in cui ricade il lotto 3 è suburbana a destinazione prettamente agricola con l'esistenza anche di fabbricati rurali, terreni coltivati e/o incolti, immobili a servizio dell'agricoltura e abitazioni in verde agricolo. Il lotto dista circa 3,00 km dal centro urbano di Partinico e risulta raggiungibile dalla strada provinciale SP. 2.

Valore di mercato ed elementi estimativi

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

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

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

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

- Ubicazione in una zona suburbana e rurale distante dal centro del Comune di Partinico km 3,00 circa; il lotto è raggiungibile dalla via contrada Billiemi, traversa della Strada Provinciale 2;
- Accesso diretto da trazzera;
- Forma geometria rettangolare con conformazione pianeggiante;
- Destinazione urbanistica E: territorio destinato ad attività agricole produttive.
- Condizioni manutentive: incolto con vegetazione infestante e privo di essenze arboree;
- Assenza di impianti di irrigazione e mancanza d'acqua;
- Potenziali acquirenti identificabili prettamente con i titolari dei lotti adiacenti e confinanti.

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

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

e si procede alla valutazione della superficie commerciale del lotto 3, tenuto conto dei coefficienti di differenziazione.

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

Nel caso in oggetto si è ritenuto di applicare un coefficiente di differenziazione di deprezzamento pari a 0,60 per: 1) assenza di essenze arboree e /o coltivazioni; 2) stato manutentivo pessimo (incolto); 3) mancanza impianti di approvvigionamento d'acqua e/o sistemi di irrigazione; 4) impossibilità all'edificazione per mancato raggiungimento del lotto minimo di 5.000 mq, così come previsto dalle N.T.A del P.R.G. del Comune di Partinico per terreni ricadenti in zona territoriale omogenea E.

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

$$\text{€/mq } 6,99 \times 0,60 = \text{€/mq } 4,19$$

Pertanto, la stima del più probabile valore di mercato del lotto 3 è ottenuto moltiplicando la superficie dei terreni per il valore medio di 4,19 €/mq:

$$\text{€/mq } 4,19 \times 4.364 \text{ mq} = \text{€ } 18.285,16$$

A tale importo, infine, è applicata una riduzione del 15% che tiene conto della normale scontistica esistente in un eventuale trattativa di mercato avente per oggetto lotti di terreno.
Pertanto, il valore del più probabile valore di mercato del lotto 3 è **€ 15.542,38**

LOTTO 3

VALORE DI STIMA: **€ 16.000,00** (cifra tonda)

VALORE DI STIMA decurtato del 5% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c.: **€ 15.000,00** (cifra tonda)

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 3

Il più probabile valore intero di mercato del LOTTO 3, al netto delle decurtazioni e delle riduzioni nello stato di fatto in cui si trova è di: **€ 15.000,00** (Euroquindicimila/00)

3. CONCLUSIONI

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

Palermo, 02/04/2024

L'esperto stimatore

Arch. Donatella Bertolo