

Giudice dell'esecuzione: Dr. Gianfranco Pignataro

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 36/2022 R.G.Es.

████████████████████
(Creditore procedente)

████████████████████
(Creditore intervenuto)

████████████████████
(Debitore)

████████████████████
(Coniuge non debitore)

PERIZIA PER PUBBLICITÀ

LOTTO 4

“[...] terreno in Cinisi, c/da Serra Porrizzi-Orsa, della estensione di are 26,00, censito al C.T. di Cinisi, al fg. 7, part.lla 65, seminativo di 3[^], con R.D. di € 10,07”.

“[...] terreno in Cinisi, c/da Orsa-Pozzillo, della estensione di are 10,06, censito al C.T. di Cinisi al fg. 7, part.lla 2527, seminativo di 3[^], con R.D. Di € 3,90”.

Esperto stimatore:

Arch. Carmelo Cipriano

via Agostino Inveges n. 9 - 90145 Palermo,
e.mail: carmelo.cipriano.arch@gmail.com - pec: carmelo.cipriano@archiworldpec.it

Indice

	Premessa	p. 1
1	Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento	p. 2
1.1	Identificazione dei diritti reali	
1.2	Oggetto del pignoramento	
1.3	Lotto per la vendita	
2.	Individuazione e descrizione materiale degli immobili del lotto	p. 4
2.1	Individuazione e descrizione del lotto	
2.2	Calcolo della superficie commerciale	
2.3	Attestato di prestazione energetica	
3.	Identificazione catastale dei beni pignorati	p. 7
3.1	Ricostruzione della storia catastale	
3.2	Rispondenza formale dei dati catastali	
3.3	Eventuali difformità tra la situazione dei luoghi e quella riportata nella planimetria catastale	
4.	Schema sintetico-descrittivo del lotto	p. 8
5	Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati	p. 9
6.	Verifica della regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	p. 10
6.1	Certificato di destinazione urbanistica	
7.	Stato di possesso attuale degli immobili	p. 10
8.	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	p. 10
8.1	Oneri e vincoli a carico dell'acquirente	
8.2	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	
9.	Eventuale ubicazione dei beni su suolo demaniale	p. 11
10.	Pesi od oneri di altro tipo	p. 11
11.	Informazioni sulle spese di gestione degli immobili e su eventuali procedimenti in corso	p. 11
12.	Valutazione del bene	p. 11
12.1	Criterio di stima	
12.2	Valore unitario medio e fonti delle informazioni	
12.3	Probabile valore di mercato	
13.	Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	p. 13

FASCICOLI CON GLI ALLEGATI

- 1 Atti notarili e note di trascrizione – Ispezioni ipotecarie**
- 2. Documentazione catastale - Visure del catasto energetico**
 - Raffronto tra lo stralcio di mappa catastale e la ortofoto
 - Stralcio del foglio di mappa catastale
 - Visure attuale e storica del Catasto Fabbricati (fg. 7, p.lla 65)
 - Visure attuale e storica del Catasto Fabbricati (fg. 7, p.lla 2527)
- 3. Documentazione fotografica**
- 4. Aerofoto con ubicazione dei terreni**
- 5. Quotazioni terreni**

Premessa

Questa perizia è stata redatta per i beni descritti ai n.ri 5) e 6) dell'atto di pignoramento notificato all'esecutato il 23/12/2021, e in quello successivo in estensione notificato il 21/12/2022 con cui sono state colpite le altre metà dei diritti di proprietà di ciascun cespite staggito, in quanto acquistati dall'esecutato e dalla propria coniuge in regime di comunione legale dei beni. I beni sono proposto per la vendita come "Lotto 4".

1 Identificazione del diritto reale e dei beni oggetto del pignoramento

1.1 Identificazione dei diritti reali

Con riferimento a quanto precisato negli atti di pignoramento e nelle rispettive dalle note di trascrizione, la stima riguarda il diritto di intera proprietà di ciascuna delle due unità immobiliari identificate nel prossimo paragrafo. Dalle relazioni notarili in atti del procedimento, depositate dal creditore procedente rispettivamente il 24/03/2022 e il 26/01/2023, si evince che i predetti diritti reali corrispondono, per quanto già precisato in premessa, con quelli complessivamente in titolarità dell'esecutato e della propria coniuge non debitrice, in regime di comunione legale dei beni per $\frac{1}{2}$ ciascuno, in forza dei seguenti atti:

- *Atto di compravendita del 18/10/1996 ai rogiti del Notaio Giuseppe Sangiorgi di Palermo rep. n. 24458* trascritto il 30/10/1996 ai n.ri 37114/28720, relativo al bene indicato al n. 5 degli atti di pignoramento;
- *Atto di permuta del 12/12/2006 ai rogiti del Notaio Li Pira Rosaria di Palermo, rep. n. 18030*, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 22/12/2006 ai n.ri 79755/45845, relativo al bene indicato al n. 6 degli atti di pignoramento.

1.2 Oggetto del pignoramento

Gli immobili d'interesse del procedimento, con le pertinenze, accessori ed i frutti relativi, sono i seguenti:

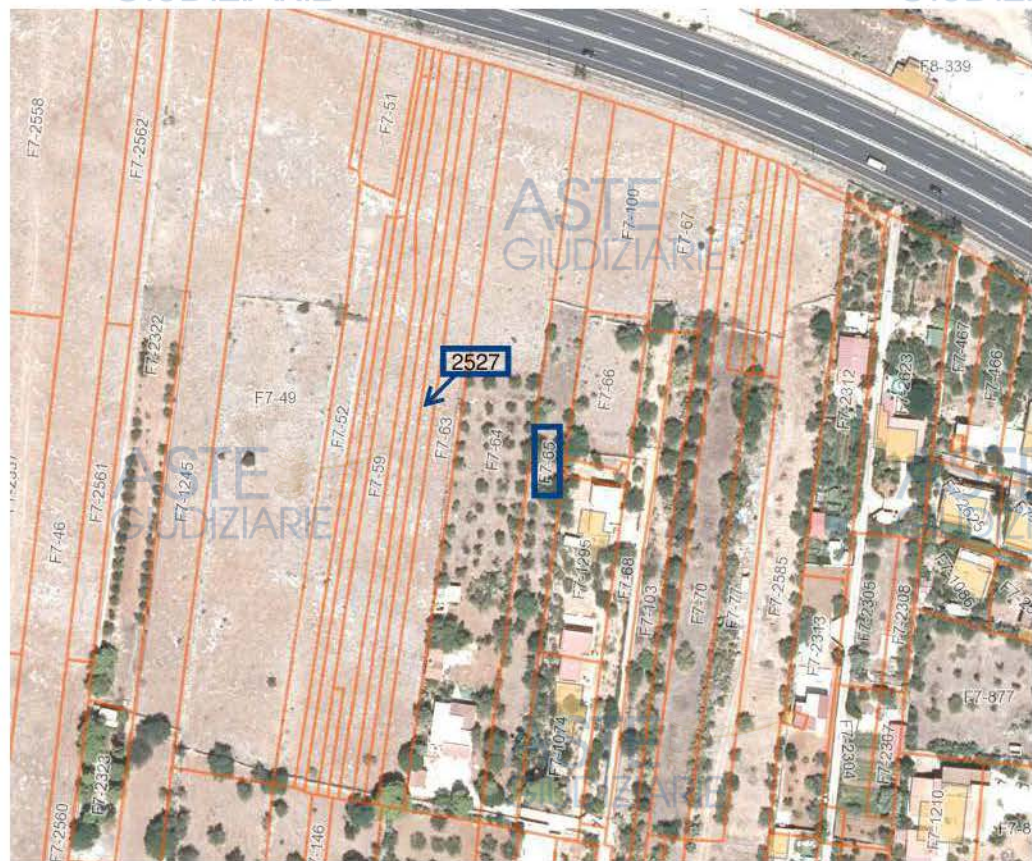
- "[...] terreno in Cinisi, c/da Serra Porrizzi-Orsa, della estensione di are 26,00, censito al C.T. di Cinisi, al fg. 7, part.lla 65, seminativo di 3[^], con R.D. di € 10,07";
- "[...] terreno in Cinisi, c/da Orsa-Pozzillo, della estensione di are 10,06, censito al C.T. di Cinisi al fg. 7, part.lla 2527, seminativo di 3[^], con R.D. Di € 3,90".

I beni sono stati pignorati con ogni annesso, accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, servitù attive e delle passive solo quelle legalmente riconosciute e debitamente trascritte, tutto incluso e nulla escluso, compreso quant'altro possa competere al proprietario in dipendenza del titolo di acquisto e del possesso protratto nel tempo e dalla legge e per qualunque altro titolo, ragione, e/o causale e nella effettiva consistenza e situazione in cui essi si trovano.

I dati di identificazione catastale dei due beni sono conformi a quelli agli atti

del catasto. Pertanto, la descrizione di ciascun bene riportata nel citato atto di pignoramento risulta corretta e idonea per la loro inequivocabile individuazione.

Ad esito della seguente sovrapposizione - inserita anche nell'allegato n. 2 - tra l'ortofoto e la cartografia catastale effettuata mediante il visualizzatore www.sitr.regione.sicilia.it, si conferma l'esatta individuazione del bene oggetto del pignoramento.



1.3 *Lotto per la vendita*

Sulla base delle caratteristiche precipue dei beni pignorati sopra indicati, per la vendita si è proceduto con la formazione del “**Lotto 4**”, costituito da:

- intera proprietà di terreno descritto al n.ro 5) dell'atto di pignoramento notificato all'esecutato il 23/12/2021, e in quello successivo in estensione notificato il 21/12/2022 con cui sono state colpite le altre metà dei diritti di proprietà di ciascun cespite staggito, in quanto acquistati dall'esecutato e dalla propria coniuge in regime di comunione legale dei beni. È sito in Cinisi (PA), in contrada Serra Porrazzi-Orsa, ed è censito al C.T. di Cinisi al fg. 7, part.lla 65, seminativo di 3, con R.D. di € 10,07. Ha superficie catastale di are 26,00 e confina con la particella 64 a nord-ovest, con l'autostrada Punta Raisi-Palermo a nord-est, con le particelle n.ri 1074,

1295, 668, 66 e 100 a sud-est, con la particella 2572 a sud-ovest;

- intera proprietà di terreno descritto al n.ro 6) dell'atto di pignoramento notificato all'esecutato il 23/12/2021, e in quello successivo in estensione notificato il 21/12/2022 con cui sono state colpite le altre metà dei diritti di proprietà di ciascun cespite staggito, in quanto acquistati dall'esecutato e dalla propria coniuge in regime di comunione legale dei beni. È sito in Cinisi (PA), in contrada Orsa-Pozzillo, ed è censito al C.T. di Cinisi al fg. 7, part.lla 2527, seminativo di 3, con R.D. di € 3,90. Ha superficie catastale di are 10,06 e confina con la particella 2528 a nord-ovest, con l'autostrada Punta Raisi-Palermo a nord-est, con la particella 63 a sud-est, con la particella 148 a sud-ovest.



2 Individuazione e descrizione materiale dei beni

2.1 Individuazione e descrizione del lotto

I due terreni da stimare sono ubicati in contrada Pozzillo del Comune di Cinisi, in una zona extraurbana a circa 5 km dal centro abitato e in prossimità dell'aeroporto di Punta Raisi. Dall'aerofoto inserita in allegato n. 4, si evince che la zona è costituita perlopiù da terreni incolti e da un tessuto edilizio composto da sparsi edifici isolati. Rispetto a quanto rappresentato nello stralcio del foglio di mappa in allegato n. 2, i due appezzamenti si trovano a poca distanza uno

dall'altro, e tra loro si trovano le particelle 63 e 64. Inoltre, sono pianeggianti ed hanno conformazione planimetrica quadrangolare, pressoché regolare, con lati maggiori in direzione nord-est verso l'autostrada.

In dettaglio, il terreno censito in catasto col sub. n. 65 ha superficie catastale pari a 2.600 mq e ed ha qualità catastale seminativo. Ha forma pressoché trapezoidale con lato maggiore pari circa a 227,00 mt, e lato minore di circa 11,50 mt (v. **All. 2**: stralcio del foglio di mappa). Confina con la particella 64 a nord-ovest, con l'autostrada Punta Raisi-Palermo a nord-est, con le particelle n.ri 1074, 1295, 668, 66 e 100 a sud-est, e con la particella 2572 a sud-ovest. All'area si arriva percorrendo una strada interna alla zona con ingresso in via Sandro Pertini, al termine della quale si trova un cancello elettrificato situato sul confine del terreno (v. **All. 3**: foto da n. 1 a n. 9), e da cui si accede anche al contigua particella n. 64. A tal riguardo, si evidenzia che nell'atto di compravendita è riportato che il fondo ha accesso dalla stradella interpodereale che si diparte dalla Reggia Trazzera della Marina (alto monte).

L'area è delimitata a sud-est e a nord-est da una recinzione costituita da rete e paletti metallici, fissati ad un basso muro in calcestruzzo di cemento armato; invece a nord-ovest vi sono residui di un muretto a secco in pietrame. Inoltre sul confine con l'autostrada Punta Raisi-Palermo, si trova una recinzione costituita da rete e montanti metallici. Alla data del sopralluogo, nel terreno non vi erano piantumazioni ad eccezione di essenze arboree tra cui ulivi.



Anche l'altro terreno da stimare, censito col sub. 2527, consiste in un fondo incolto e in stato di abbandono, con qualità catastale seminativo (v. **All. 3**: foto da n. 10 a n. 15). Ha superficie catastale pari a 1.006 mq e, anch'esso, forma trapezoidale con lato maggiore pari circa a 231,00 mt, e lato minore di circa 4,30 mt (v. **All. 2**: stralcio del foglio di mappa). Rispetto a quanto rappresentato nel citato stralcio del foglio di mappa catastale, il terreno confina con fondi altrui riportati in catasto terreni con le particelle 2528, 63 e 148, rispettivamente ubicate a nord-ovest, a sud-est e a sud-ovest; mentre a nord-est confina con l'autostrada Punta Raisi-Palermo, che si sviluppa a quota inferiore rispetto a quella del fondo. In quest'ultimo confine si trova una recinzione costituita da rete e montanti metallici, invece in quello a sud-ovest vi è un muretto a secco in pietra. Sugli altri confini non vi è alcun elemento di delimitazione.



Per entrambi i terreni si ritiene che la loro particolare ubicazione e la loro specifica conformazione planimetrica e dimensionale non consentano una destinazione diversa da quella agricola.

3 Identificazione catastale del bene pignorato

Gli immobili pignorati sono attualmente identificati al Catasto Terreni come segue (v. **All. 2**: visura storica C.T.):

Foglio	P.lla	Sub	Zona censuaria	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
7	65	-	-	Seminativo	3	2.600 m ²	Euro 10,07 Lire 19.500	Euro 2,69 Lire 5.200
Dati derivanti da:			-					
Intestati catastali			Diritto di usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] Diritto di nuda proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] Diritto di usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] Diritto di nuda proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]					

Foglio	P.lla	Sub	Zona censuaria	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
7	2527	-	-	Seminativo	3	1.006 m ²	Euro 3,90 Lire 19.500	Euro 1,04 Lire 5.200
Dati derivanti da:			-					
Intestati catastali			Diritto di proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] Diritto di proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]					

3.1

Ricostruzione della storia catastale

La storia catastale dei due beni in esame, ricostruita sulla base delle rispettive visure del Catasto Fabbricati, è la seguente:

Catasto Terreni fg. 7, p.lla 65

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico								
Foglio	P.lla	Sub	Zona censuaria	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
7	65	-	-	Seminativo	3	2.600 m ²	Euro 10,07 Lire 19.500	Euro 2,69 Lire 5.200
Dati derivanti da:			Impianto meccanografico del 08/03/1988					

Catasto Terreni fg. 7, p.lla 2527

Unità immobiliare dal 26/10/2006								
Foglio	P.lla	Sub	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario

			<i>censuaria</i>					
7	2527	-	-	Seminativo	3	1.006 m ²	Euro 3,90	Euro 1,04
Dati derivanti da:			Variazione del 26/10/2006 Pratica n. PA0324782 in atti dal 26/10/2006 (n. 324782.1/2006)					
Annotazioni:			di immobile: Atto di aggiornamento non conforme all'art.1, comma 8, del D.M.F. n.701/94					

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/10/2006								
<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Zona censuaria</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>Reddito dominicale</i>	<i>Reddito agrario</i>
7	2527	-	-	Seminativo	3	1.006 m ²	Euro 3,90	Euro 1,04
Dati derivanti da:			Frazionamento del 26/10/2006 Pratica n. PA0324782 in atti dal 26/10/2006 (n. 324782.1/2006)					

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico								
<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Zona censuaria</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>Reddito dominicale</i>	<i>Reddito agrario</i>
7	62	-	-	Seminativo	3	1.868 m ²	Euro 7,24 L. 14.010	Euro 1,93 L. 3.736
Dati derivanti da:			Impianto meccanografico del 08/03/1988					

3.2 Rispondenza formale dei dati catastali

I dati catastali attuali sopra trascritti sono formalmente rispondenti a quelli indicati sia nell'atto di pignoramento notificato il 23/12/2021 e nella nota di trascrizione del 21/02/2022 n. 8113 reg. gen., n. 6367 reg. part, sia nell'atto di pignoramento in estensione notificato il 21/12/2022 e nella relativa nota di trascrizione del 09/01/2023 n. 979 reg. gen., n. 804 reg. part. Gli stessi dati non hanno subito variazioni richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio, intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento. Pertanto, le stesse risultanze sono idonee all'esatta individuazione del bene.

3.3 Eventuali difformità tra la situazione dei luoghi e quella riportata nello stralcio di mappa catastale

I dati d'identificazione catastale prima trascritti riguardano i due terreni d'interesse di questa perizia, rappresentati nello stralcio di mappa inserito in allegato n. 2 di questa perizia.

4 Schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO 4:

- intera proprietà, con le pertinenze, accessori ed i frutti relativi, di terreno sito in Cinisi (PA), in contrada Serra Porrazzi-Orsa, della estensione di are 26,00. Confina con la particella 64 a nord-ovest, con l'autostrada Palermo-

Punta Raisi a nord-est, con le particelle n.ri 1074, 1295, 668, 66 e 100 a sud-est, con la particella 2572 a sud-ovest. È riportato in **Catasto Terreno di Cinisi al fg. 7, part.IIa 65**, seminativo di 3, con R.D. di € 10,07. All'area si arriva percorrendo una strada interna alla zona con ingresso in via Sandro Pertini, al termine della quale si trova un cancello elettrificato situato sul confine del terreno, e da cui si accede anche al contigua particella n. 64;

- intera proprietà, con le pertinenze, accessori ed i frutti relativi, di terreno sito in Cinisi (PA), in contrada Orsa-Pozzillo, della estensione di are 10,06. È riportato in **Catasto Terreno di Cinisi al fg. 7, part.IIa 2527**, seminativo di 3, con R.D. di € 3,90. Confina con fondi altrui indicati in catasto terreno con le particelle 2528, 63 e 148, rispettivamente ubicate a nord-ovest, a sud-est e a sud-ovest; mentre a nord-est confina con l'autostrada Punta Raisi-Palermo. In quest'ultimo confine si trova una recinzione costituita da rete e montanti metallici, invece in quello a sud-ovest vi è un muretto a secco in pietra. Sugli altri confini non vi è alcun elemento di delimitazione.

Nel vigente Piano Regolatore Generale gli appezzamenti di terreno ricadono in zona "E₁" (Parti del territorio destinati ad usi agricoli), e in zona sottoposta ai seguenti vincoli e prescrizioni: aeroportuale (art. 707 comma 1 del codice di navigazione aerea), sismico (Legge n. 64/1974), fascia di rispetto 300 mt dalla battaglia (aree tutelate per legge decreto legislativo 22/01/2004 n. 42 art. 142).
PREZZO BASE euro € 3.161,00.

5 Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

I beni in esame sono stati pignorati con atto trascritto il 21/02/2022 ai nn. 8113 reg. gen. 6367 reg. part. a favore di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, e con ulteriore atto in estensione a quello sopra indicato, trascritto il 09/01/2023 ai nn. 979 reg. gen. 804 reg. part. a favore dello stesso creditore procedente, con cui è stata pignorata l'altra metà del diritto di proprietà dei cespiti. Ciò in quanto i beni sono stati acquistati dall'esecutato in regime di comunione legale dei beni con la coniuge, signora [REDACTED], nata a Cinisi (PA) [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED].

Ad esito della ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi allo stesso bene, intervenuti fra la suddetta trascrizione del pignoramento e, risalendo a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni, attraverso le *Certificazioni notari* depositate in atti del procedimento e la documentazione ulteriore acquisita dall'esperto, sono stati riscontrati i seguenti passaggi:

- il terreno descritto al n. 5) degli atti di pignoramento è pervenuto all'esecutato e alla propria coniuge non debitrice, per la quota di 1/2

indiviso ciascuno, con *Atto di compravendita del 18/10/1996 ai rogiti del Notaio Giuseppe Sangiorgi di Palermo rep. n. 24458* trascritto il 30/10/1996 ai n.ri 37114/28720;

- il terreno descritto al n. 6) degli atti di pignoramento è pervenuto all'esecutato e alla propria coniuge non debitrice, per la quota di 1/2 indiviso ciascuno, con *atto di permuta del 12/12/2006 ai rogiti del Notaio Li Pira Rosaria di Palermo, rep. n. 18030*, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 22/12/2006 ai n.ri 79755/45845 da potere dei signori [REDACTED], nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED] e [REDACTED], nata negli [REDACTED] il [REDACTED], ai quali in maggiore estensione pervenne per acquisto fattone con atto di compravendita del 16/06/1995 ai rogiti del Notaio Orlando Marcello di Palermo rep. n. 34657 trascritto i 05/07/1995 ai n.ri 18709/24796.

6 Verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico

6.1 *Certificato di destinazione urbanistica*

Nel Certificato di destinazione urbanistica del 13/11/2023 prat. 264/2023 CDU rilasciato dal Settore IV del Comune di Cinisi (v. Allegato della relazione introduttiva, pag. da 39 a 44) è specificato che gli appezzamenti di terreni segnati al N.C.T. al foglio n. 7, particelle 65-2527 ricadono in zona E₁ (Parti del territorio destinati ad usi agricoli di cui all'allegato "c" del certificato) del P.R.G. approvato. Per la stessa zona sono indicati i seguenti vincoli e prescrizioni: aeroportuale (art. 707 comma 1 del codice di navigazione aerea), sismico (Legge n. 64/1974), fascia di rispetto 300 mt dalla battaglia (aree tutelate per legge decreto legislativo 22/01/2004 n. 42 art. 142).

7 Stato di possesso attuale dell'immobile

I due terreni sono nel possesso dei debitori.

8 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

8.1 *Oneri e vincoli a carico dell'acquirente*

Sulla scorta di quanto riportato nelle certificazioni Notarili in atti del procedimento prodotte il 15/03/2022 e il 17/01/2023 dal dott. Carmelo Di Vitale, Notaio in Partinico, e delle ispezioni ipotecarie inserite nel fascicolo con gli allegati 1, è stata verificata l'assenza di trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile pignorato.

8.2 *Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura*

Sulla base della stessa documentazione indicata nel paragrafo precedente, è stata verificata l'assenza sul bene di trascrizioni di pignoramenti diversi da quelli originanti la presente procedura espropriativa. Invece, sulla base della stessa

documentazione è stato constatato che il terreno censito al Catasto Terreni al foglio n. 7 p.lla 65, descritto al n. 5) degli atti di pignoramento, è gravato dalla seguente formalità:

- **Ipoteca legale iscritta il giorno 11/07/2003 ai numeri 29654/4929**, contro [REDACTED] per il montante ipotecario di euro 144.599,88 e a favore di Monte Paschi Serit Servizio Riscossione Tributi con sede a Palermo, gravante sulla quota di 1/2 indiviso del terreno in Cinisi Contrada Serra Porrazzi-Orsa di cui al foglio 7 particella 65, descritto al n. 5 degli atti di pignoramento.

9 Eventuale ubicazione del bene su suolo demaniale

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

10 Pesì od oneri di altro tipo

Sul bene pignorato non risultano gravare pesi ed oneri di natura diversa quali censo, livello o uso civico. In merito a quest'ultimo aspetto, previa richiesta dell'esperto, il preposto ufficio regionale ha comunicato, con nota prot. 79733 del 07/09/2023 inserita in allegato, che il territorio del Comune di Cinisi non è interessato da diritti di uso civico.

11 Informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

I terreni non sono gestiti da alcuna amministrazione condominiale.

12 Valutazione del bene

12.1 Criterio di stima

In considerazione delle specifiche caratteristiche dei beni, per la loro stima l'esperto ha impiegato il metodo diretto di stima analogico-comparativo, basato sulla ricerca di valori di mercato noti riferiti, quanto più possibile, ad aree simili a quelli oggetto della valutazione e ubicati nella stessa zona agraria. Più nel dettaglio, il valore dei terreni è stato così determinato

$$V_s = V_a \times S$$

V_a è il valore agricolo di mercato dei fondi in funzione della sua qualità colturale;

S è la superficie dei terreni in ettari.

12.2 Valore unitario medio e fonti delle informazioni

Attualmente, il mercato non offre molti punti validi di riferimento; pertanto, la

la ricerca del valore agricolo di mercato è stata effettuata con riguardo ai valori unitari riferiti alla specifica qualità colturale del terreno, della Banca Dati dei Valori Fondiari (in breve BDVF) pubblicato nel proprio portale web “www.crea.gov.it” dal Centro di ricerca Politiche e Bioeconomia (CREA), ente di ricerca italiano dedicato alle filiere agroalimentari con personalità giuridica di diritto pubblico, vigilato dal Ministero dell'agricoltura, della sovranità alimentare e delle foreste. In dettaglio, la BDVF del citato centro di ricerca “CREA” contiene, come precisato nel portale, esclusivamente valori medi che sono stimati a livello delle attuali 794 regioni agrarie e di 11 tipologie colturali e aggiornati annualmente nel corso dell'Indagine. Inoltre, per fornire ulteriori informazioni sulla variabilità del mercato fondiario, oltre al valore fondiario medio per zona altimetrica provinciale e categoria colturale viene fornita anche l'informazione sul valore medio più basso (minimo) e su quello più alto (massimo) riscontrato tra le regioni agrarie e le tipologie colturali che appartengono ad una data zona altimetrica provinciale. Quindi i valori fondiari medi “minimo” e “massimo”, rappresentano rispettivamente il valore medio più basso e quello più elevato rilevati considerando tutte le tipologie colturali che costituiscono la tipologia colturale aggregata e tutte le regioni agrarie che costituiscono la zona altimetrica provinciale.

I più recenti valori unitari pubblicati dalla citata banca dati per la provincia di Palermo (anno 2023), riferiti alla tipologia colturale corrispondente alle qualità catastali dei fondi e alla zona altimetrica della Regione agraria in cui ricadono i terreni (Colline litoranee di Carini, Comune di Cinisi), sono i seguenti (v. **All. 5**):

Tipologia colturale	Zona altimetrica	Media	Minimo	Massimo
Seminativi	Collina litoranea	€/ha 16.338,00	€/ha 9.228,00	€/ha 30.494,00

Per la stima si ritiene congruo applicare il valore minimo unitario indicato in tabella, in ragione delle non ottimali caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei due terreni (ubicazione e alla conformazione, condizioni di accessibilità, stato incolto che non fornisce alcun reddito, vicinanza all'aeroporto, ecc.).

12.3 Probabile valore di mercato

Sulla base di quanto sopra esposto, il probabile valore di mercato dei terreni ammonta a € 3.327,62 ed è stato determinato con le seguenti modalità:

Terreno fg. 7, p.lla 65

Valore unitario di mercato (V_a):	€/ha 9.228,00
Superficie (S):	ha 0,26
Probabile valore di mercato ($V_s = V_a \times S$) = €/ha 9.228,00 x ha 0,26 =	€ 2.399,28

Terreno fg. 7, p.lla 2527

Valore unitario di mercato (V _a):	€/ha 9.228,00
Superficie (S):	ha 0,1006
Probabile valore di mercato (V _s = V _a x S) = €/ha 9.228,00 x ha 0,1006 =	€ 928,34
Probabile valore complessivo del lotto:	€ 3.327,62

Tuttavia, in osservanza a quanto disposto nel decreto di nomina dell'esperto, per il bene in esame si propone il prezzo base d'asta pari, in cifra tonda, a € **3.161,00** che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. Lo stesso importo è stato ottenuto per arrotondamento del prezzo ottenuto a seguito dell'applicazione al predetto valore di mercato della riduzione nella misura del 5%.

Prezzo a base d'asta: € 3.327,62 - € 166,38 = € 3.161,24
In c.t. **€ 3.161,00**

13 Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Per l'immobile non vi sono quote indivise da valutare.

Ad espletamento dell'incarico ricevuto, l'esperto rassegna la presente perizia di stima unitamente a n. 5 fascicoli con gli allegati.

Palermo, 11/10/2024

L'esperto stimatore

Arch. Carmelo Cipriano