

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Montelepre Pietro, nell'Esecuzione Immobiliare 123/2014 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	3
Consistenza	3
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Condizioni	4
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	5
Normativa urbanistica	5
Stima / Formazione lotti	5
Riepilogo bando d'asta	7
Lotto Unico	7
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 123/2014 del R.G.E.	8
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 35.000,00	8

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

Con udienza del 07/11/2014, il sottoscritto Geom. Montelepre Pietro, con studio in Via Miceli N° 33 - 90046 - Monreale (PA), email pietromontelepre.geom@yahoo.it, PEC pietro.montelepre1@geopec.it, Tel. 091 6403685, Fax 091 6403685, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/03/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Piazza Emanuela presso il Tribunale di Termini Imerese.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Caccamo (PA) - località San Leonardo - Caccamo (Coord. Geografiche: 37°51'33.1"N 13°35'51.6"E)

DESCRIZIONE

trattasi di fabbricato rurale diruto circondato dal terreno pertinenziale.

la consistenza è ormai pressochè inapprezzabile data la presenza delle sole vestigia, mentre il lotto circostante è attivato in minima parte ad orto irriguo ed in massima parte a pascolo.

l'accesso ai detti beni immobili avviene per mezzo di strade periferiche e soggette all'esondazione del torrente S. Leonardo pertanto risultano difficilmente raggiungibili durante l'estate ed assolutamente irraggiungibili nella stagione piovosa.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

il fabbricato è interamente circondato dal terreno pertinenziale di cui al punto successivo, il lotto confina con proprietà Leto, con proprietà Levantino e con il torrente San Leonardo che lo lambisce per tutto il fronte nord - nord/ovest

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	16,00 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq	3,00 m	t
Cortile	428,00 mq	428,00 mq	0,18	77,04 mq	0,00 m	t
Terreno agricolo	35540,00 mq	35540,00 mq	1,00	35540,00 mq	0,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				35637,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35637,04 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

trattasi di fabbricato rurale (sebbene assolutamente diruto) la relativa corte esclusiva per mq. 448 complessivi (compreso il sedime del fabbricato) ed il terreno in altra particella.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/1988 al 15/01/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 74, Part. 47 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 03 55 40 Reddito agrario € 2.753,00 Graffato no
Dal 08/03/1988 al 15/01/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 74, Part. 48 Qualità fabbricato rurale Graffato no

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
74	47				Seminativo	3	03 55 40	110,13	27,53	no
74	48				fabbricato rurale		00 04 48			no

CONDIZIONI

del fabbricato rurale non si rinviene traccia, se non un cumulo di pietre e macerie. parte del terreno invece è attivato ad orti ed altra parte a seminativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/08/1985 al 15/01/2016	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notar F. Sanfilippo	29/08/1985	67249	7677
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria palermo	04/10/1985	34979	27263
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Palermo	16/09/1985	17700	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

dal punto di vista urbanistico, l'immobile è inquadrato quale verde agricolo

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Caccamo (PA) - località San Leonardo - Caccamo trattasi di fabbricato rurale diruto circondato dal terreno pertinenziale. la consistenza è ormai pressochè inapprezzabile data la presenza delle sole vestigia, mentre il lotto circostante è

attivato in minima parte ad orto irriguo ed in massima parte a pascolo. l'accesso ai detti beni immobili avviene per mezzo di strade periferiche e soggette all'esondazione del torrente S. Leonardo pertanto risultano difficilmente raggiungibili durante l'estate ed assolutamente irraggiungibili nella stagione piovosa. Identificato al catasto Terreni - Fg. 74, Part. 47, Qualità Seminativo, Graffato no - Fg. 74, Part. 48, Qualità fabbricato rurale, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 35.000,00 effettuata una accurata indagine di mercato, lo scrivente ha accertato che beni simili hanno avuto una valutazione oscillante intorno ad €/mq. 1,00. L'estensione, la giacitura, l'orografia del lotto agevole comportano una tendenza verso i valori massimi, mentre le oggettive difficoltà di accesso comportano un deprezzamento di tale valore. a fronte di quanto detto, appare congrua una valutazione coerente con la valutazione di mercato e, arrotondando al fine di pervenire ad una cifra consona di valore finale di € 35.000,00 (trentacinquemila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Terreno Caccamo (PA) - località San Leonardo - Caccamo	35637,04 mq	9.821.241,00 €/mq	€ 35.000,00	100,00	€ 35.000,00
Totale lotto:					€ 35.000,00

Valore finale di stima: € 35.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Monreale, li 15/01/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Montelepre Pietro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di compravendita (Aggiornamento al 15/01/2016)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 15/01/2016)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 15/01/2016)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 15/01/2016)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Caccamo (PA) - località San Leonardo - Caccamo
trattasi di fabbricato rurale diruto circondato dal terreno pertinenziale. la consistenza è ormai
pressochè inapprezzabile data la presenza delle sole vestigia, mentre il lotto circostante è
attivato in minima parte ad orto irriguo ed in massima parte a pascolo. l'accesso ai detti beni
immobili avviene per mezzo di strade periferiche e soggette all'esondazione del torrente S.
Leonardo pertanto risultano difficilmente raggiungibili durante l'estate ed assolutamente
irraggiungibili nella stagione piovosa.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 74, Part. 47, Qualità Seminativo, Graffato no - Fg. 74, Part.
48, Qualità fabbricato rurale, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: dal punto di vista urbanistico, l'immobile è inquadrato quale verde
agricolo

Prezzo base d'asta: € 35.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 123/2014 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.000,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Caccamo (PA) - località San Leonardo - Caccamo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 74, Part. 47, Qualità Seminativo, Graffato no - Fg. 74, Part. 48, Qualità fabbricato rurale, Graffato no	Superficie	35637,04 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	del fabbricato rurale non si rinviene traccia, se non un cumulo di pietre e macerie. parte del terreno invece è attivato ad orti ed altra parte a seminativo.		
Descrizione:	trattasi di fabbricato rurale diruto circondato dal terreno pertinenziale. la consistenza è ormai pressoché inapprezzabile data la presenza delle sole vestigia, mentre il lotto circostante è attivato in minima parte ad orto irriguo ed in massima parte a pascolo. l'accesso ai detti beni immobili avviene per mezzo di strade periferiche e soggette all'esondazione del torrente S. Leonardo pertanto risultano difficilmente raggiungibili durante l'estate ed assolutamente irraggiungibili nella stagione piovosa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

ASTE
GIUDIZIARIE.it