

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

Procedura esecutiva n. 104/2022 R.G.E.I.

Promossa da

XXXX

contro

XXXXX

Tecnico Incaricato:

Ing. Agostino Aglieri Rinella

- RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI: Fascicolo LOTTO 2 -

**2° QUESITO - Elencazione ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto
e descrizione materiale di ciascun lotto**

Oggetto della presente relazione è, come detto, 1/2 indiviso della piena proprietà di un lotto di terreno esteso catastalmente 11,68 ettari circa, in atto attivato a colture diverse ed avente giaciture differenti, ubicato in area rurale a circa 1,2Km a Nord-Est del centro abitato di Palazzo Adriano in Contrada Migliotta, vi si accede - partendo dal centro urbano di Palazzo Adriano - percorrendo per circa 1,1 km la S.S. 188 verso la S.S. 118 (in direzione di Prizzi) quindi, in corrispondenza del Km. 133+000 circa, svoltando a sinistra in una stradella sterrata che, una volta percorsa per circa 100 metri (attraverso la particella 120), conduce al fondo de *quo* (in corrispondenza delle p.lle 43-116-198-206)

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 1 di 15 -

Si riportano, per maggiori idonee informazioni, gli identificativi catastali (Catasto Terreni Palazzo Adriano) del lotto di terreno oggetto della presente:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito (Euro)	
					ha are ca	Dominicale	Agrario
13	22		Seminativo	2	30 50	11,81	2,68
13	23		Pascolo arb	2	12 78	1,65	1,06
13	24		Bosco alto	U	1 86	0,29	0,06
13	25	AA	Uliveto	3	6 00	1,24	1,55
		AB	Sommac arb	2	14 00	2,17	0,65
13	26		Bosco alto	U	2 97	0,46	0,09
13	28	AA	Seminativo arb	3	13 10	5,41	2,03
		AB	Uliveto	3	2 91	0,60	0,75
13	29		Uliveto	3	10 55	3,27	3,27
13	30		Uliveto	3	30 16	6,23	7,79
13	34		Incolto prod	2	12 30	0,19	0,13
13	35		Uliveto	3	31 73	6,55	8,19
13	36		Orto irriguo	3	16 65	9,03	6,02
13	37		Pascolo	2	9 59	0,89	0,35
13	39		Seminativo	3	18 06	4,66	1,59

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito (Euro)	
					ha are ca	Dominicale	Agrario
13	40	AA	Uliveto	3	6 00	1,24	1,55
		AB	Incolto prod	2	1 19 34	2,47	1,85
13	43		Seminativo	3	1 89 81	49,01	16,66
13	44		Uliveto	3	8 78	1,81	2,27
13	46		Seminativo arb	2	44 97	22,06	9,29
13	77		Orto irriguo	3	15 85	8,60	5,73
13	111		Sommaccheto	2	44 19	3,65	0,68
13	112	AA	Uliveto	3	8 00	1,65	2,07
		AB	Sommac arb	2	21 18	3,28	0,98
13	115		Seminativo arb	3	6 01	2,48	0,93
13	116	AA	Seminativo arb	3	54 83	22,65	8,50
		AB	Uliveto	3	6 44	1,33	1,66
13	118		Vigneto	3	43 31	17,89	7,83
13	121		Incolto prod	2	14 87	0,23	0,15
13	137		Bosco ceduo	3	4 60	0,14	0,07
13	194		Seminativo	3	2 50	0,65	0,22
13	196		Uliveto	2	33 20	10,29	10,29
13	198		Uliveto	3	2 27 20	46,94	58,67
13	204		Pascolo arb	2	4 57	0,59	0,38
13	206		Seminativo	3	8 75	2,26	0,77
13	211		Seminativo	3	90 18	23,29	7,92

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 3 di 15 -

Il terreno in oggetto (interamente non recintato) ha una conformazione planimetrica irregolare, una ottima esposizione e giaciture diverse - in parte fortemente scoscese - per lo più degradanti verso Nord/Ovest; esso in atto è per lo più in parte adibito ad uliveto, in parte a seminativo ed in parte ad incolto produttivo; in minima parte è adibito a bosco; circa la disponibilità di acqua: non vi è alcuna fonte di approvvigionamento per uso irriguo se si eccettua per una vecchia fontana/abbeveratoio ubicata all'estremità Est del fondo sulla particella 40.

Dal punto di vista urbanistico, secondo quanto previsto dal P.R.G. adottato con Delibera della Commissione Straordinaria con i poteri del Consiglio Comunale n.24 del 18.11.2018, reso efficace ed esecutivo con nota dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente Dipartimento dell'Urbanistica - Servizio 2 prot.n. 21049 del 21.12.2021 con D.A. n.1431/91 (strumento urbanistico in atto vigente nel Comune di Palazzo Adriano), il terreno in oggetto ricade interamente in zona territoriale omogenea "E1 - *Parti del territorio destinate ad usi agricoli*", disciplinate dall'art.29 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al P.R.G. , per le quali valgono le seguenti disposizioni :

Art. 29 - Zone E1: Parti del territorio destinate ad usi agricoli;

Comprende le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

Nella zona territoriale omogenea E1 sono ammesse tutte le destinazioni d'uso a funzione agricola appresso specificate:

- a) servizi rustici aziendali, quali fabbricati rurali, stalle, serbatoi di raccolta di acqua, serre intensive e tutto quanto riguarda la conduzione agricola;
- b) strutture per ricovero di macchinari agricoli e a servizio della meccanizzazione agricola;
- c) allevamenti intensivi di bovini, equini e suini, polli, conigli ed eventuali altre specie anche come attività produttiva autonoma non al servizio del fondo agricolo, con possibilità di realizzare spacci e punti vendita per i prodotti agricoli aziendali;
- d) impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici ed all'utilizzo a carattere artigianale di risorse naturali (legno, acqua);
- e) strutture per attività agrituristiche e di turismo rurale e di ristorazione, nei limiti delle leggi regionali relative;
- f) attività di turismo equestre e di equiturismo e realizzazione delle relative strutture, quali ad esempio: sentieristica equestre, piste, galoppatoi, box e stalle per il ricovero dei cavalli, fienili e depositi di attrezzi nonché i relativi servizi di ristoro;
- g) strutture sportive all'aperto connesse con l'attività agricola;
- h) costruzioni da destinare ad usi abitativi residenziali.

Le previsioni del P.R.G. si attuano a mezzo di interventi edilizi diretti.

Per i fabbricati esistenti gli interventi consentiti oltre quelli di cui alla L.r. 17/94 (art. 6 - autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso per gli immobili edificati nelle zone a verde agricolo) sono:

- 1) manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nel rispetto assoluto della cubatura esistente e di quanto dettano le norme vigenti sull'agriturismo;
- 2) demolizione di fabbricati rurali e ricostruzione degli stessi in sito a parità di volume, ai sensi dell'art. 12 della L.r. n. 40/95;
- 3) sopraelevazioni ed ampliamenti da realizzare nel rispetto delle prescrizioni di cui in appresso.

Le costruzioni di cui ai superiori punti a) e b), da destinare a servizi rustici aziendali e per ricovero di macchinari agricoli devono essere costruite nel rispetto dei seguenti parametri:

- rapporto di copertura: 1/10 della superficie fondiaria di proprietà proposta per l'insediamento, costituita da terreni contigui senza soluzione di continuità;
- altezza massima: ml. 6,00 con unica elevazione fuori terra;
- distanza minima dai confini: ml. 10,00;
- distanza minima tra fabbricati: ml. 20,00;
- distanza minima dai cigli stradali fissati dall'art. 26 del D.P.R. n. 495/1992;
- parcheggi in misura non inferiore ad 1/10 della superficie coperta.

Gli spazi esterni degli insediamenti devono essere sistemati in coerenza con i territori circostanti sia per quanto riguarda i materiali, i colori e le forme utilizzate, sia per le eventuali alberature di arredo che devono essere in continuità con quelle circostanti.

Il permesso di costruire è subordinato all'impegno del proprietario o degli aventi titolo, tramite convenzione scritta, di non cambiare la destinazione d'uso dichiarata, ed alla trascrizione di questa nel registro immobiliare.

Le costruzioni di cui al superiore punto c), da destinare ad allevamenti di bovini, equini, suini, polli, conigli, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- rapporto di copertura: 1/10 della superficie;
- altezza della costruzione: ml. 6,00 con unica elevazione fuori terra;
- distanza dai confini: ml. 15,00;
- distanza minima dai cigli stradali fissati dall'art. 26 del D.P.R. n. 495/1992;
- parcheggi in misura non inferiore ad 1/10 della superficie coperta;
- distanza dagli insediamenti abitativi, previsti dagli strumenti urbanistici, non inferiore a ml. 500,00.

Gli spazi esterni degli insediamenti devono essere sistemati in coerenza con i territori circostanti sia per quanto riguarda i materiali, i colori e le forme utilizzate, sia per le eventuali alberature di arredo che devono essere in continuità con quelle circostanti.

Il permesso di costruire è subordinato all'impegno del proprietario o degli aventi titolo, tramite convenzione scritta, di non cambiare la destinazione d'uso dichiarata, ed alla trascrizione di questa nel registro immobiliare.

Il rilascio dei titoli edilizi abilitativi per le destinazioni indicate alle lettere a)-b)-c), è subordinato alla comprovata necessità ed all'impegno scritto da parte del proprietario di non cambiare la destinazione d'uso.

La necessità è giustificata dai seguenti documenti:

- 1) programma di utilizzazione agricola del fondo con la specificazione delle colture praticate;
- 2) titoli di possesso di bestiame e di eventuali macchine agricole;
- 3) certificazioni comprovanti il reddito da lavoro agricolo anche se non esclusivo e prevalente;
- 4) valutazioni circa le quantità di derrate, sementi o concimi da mettere a deposito, in relazione all'estensione dei fondi ed al tipo di colture praticate.

I garages, i magazzini e i depositi per i quali non è documentata la necessità in relazione all'attività agricola non possono essere autorizzati.

Le nuove costruzioni debbono integrarsi organicamente nel sito e debbono adeguarsi alle seguenti norme:

- non possono essere realizzate in materiale provvisorio (bandone o lamiera);
- nel caso di capannoni la copertura sarà a capanna in coppi o tegole;
- le finiture saranno improntate alla massima semplicità escludendo tra i materiali l'alluminio, eventualmente per gli infissi può essere utilizzato il metallo verniciato scuro.

Le costruzioni di cui al superiore punto d) da destinare a impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici ed all'utilizzo a carattere artigianale di risorse naturali (legno e acqua), devono essere costruite nel rispetto dei seguenti parametri e nel rispetto dei seguenti limiti prescritti dall'art. 22 della L.R. 27/12/78 n.71 e s.m.i.:

- distanza di almeno 500 m. dai centri abitati o da residenze sparse eventualmente presenti e dagli insediamenti abitativi ed opere pubbliche, previsti dagli strumenti urbanistici;
- rapporto di copertura: 1/10 dell'area proposta per l'insediamento;
- distanza dai confini: ml. 5,00;
- distacchi tra i fabbricati non inferiori a m.10;
- distacchi dai cigli stradali conformi a quelli previsti dal D.I. 1/4/68 n. 1404 e dal D. 30/4/1992, n. 285 e successivi aggiornamenti e modifiche;
- parcheggi (si intendono scoperti) in misura non inferiore ad un decimo dell'area interessata;
- rispetto delle distanze stabilite dall'articolo 15 della legge regionale 12 giugno 1976, n. 78, come interpretato dall'articolo 2 della legge regionale 30 aprile 1991, n. 15;
- rispetto di tutte le norme nazionali e regionali di tutela dell'ambiente e le norme igienico-sanitarie specifiche.

Gli spazi esterni degli insediamenti devono essere sistemati in coerenza con i territori circostanti sia per quanto riguarda i materiali, i colori e le forme utilizzate, sia per le eventuali alberature di arredo che devono essere in continuità con quelle circostanti.

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 5 di 15 -

Il permesso di costruire è subordinato all'impegno del proprietario o degli aventi titolo, tramite convenzione scritta, di non cambiare la destinazione d'uso dichiarata, ed alla trascrizione di questa nel registro immobiliare.

Le costruzioni di cui al superiore punto e), f), g), devono rispettare le seguenti condizioni.

Gli interventi di cui alla lettera e), turismo rurale, ricettivo – alberghiera e di ristorazione – sono subordinati alle condizioni poste dalla normativa regionale in materia, mentre per l'agriturismo è necessaria l'esistenza dell'azienda agricola regolarmente costituita al momento della presentazione del progetto.

Sotto il profilo urbanistico le attività di trasformazione edilizia possono riguardare solo edifici esistenti.

Sono ammessi gli interventi previsti al punto 3 del presente articolo (sopraelevazioni ed ampliamenti), che come previsto dall'art. 23 della L.R. 71/78, sono ammessi sino al 30% della cubatura regolarmente realizzata ed accatastata al momento dell'adozione del P.R.G., e comunque nei limiti di 300 mc.

Prevvia autorizzazione delle amministrazioni competenti, nelle zone destinate a verde agricolo è consentito il mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati realizzati con regolare titolo edilizio, da civile abitazione a destinazione ricettivo-alberghiera e di ristorazione ove sia verificata la compatibilità ambientale della nuova destinazione ed il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie nonché di sicurezza.

Nelle zone agricole è ammessa l'autorizzazione all'esercizio stagionale, primaverile ed estivo, dell'attività di ristorazione anche in manufatti destinati a civile abitazione e loro pertinenze, nel rispetto della cubatura esistente e purché la nuova destinazione, ancorché temporanea, non sia in contrasto con interessi ambientali e con disposizioni sanitarie.

La destinazione ricettivo-alberghiera e di ristorazione cessa automaticamente allorché cessi la relativa attività.

E' altresì consentita l'attività commerciale ridotta alla fattispecie di attività riconducibili all'agriturismo, a condizione che l'attività commerciale non superi il limite massimo del 2% della superficie della struttura impegnata dall'attività.

Per gli interventi di cui al punto lettera f), turismo equestre e equesturismo – sono ammesse nuove costruzioni strettamente connesse con lo svolgimento delle attività: box e stalle, uffici, bagni e servizi annessi.

- Il rapporto di copertura è di 1/20 dell'area di insediamento, e comunque nei limiti di mq 100 di superficie coperta;
- altezza fabbricati h 3,00;
- distanza dai confini 10 mt;
- distanza tra fabbricati 20 mt.

Sono ammesse tettoie per il ricovero momentaneo degli animali nella misura strettamente indispensabile.

Se le tettoie non sono destinate al ricovero degli animali non possono avere una superficie coperta maggiore del 50% delle strutture edilizie di cui costituiscono annessi; la loro superficie va computata nel rapporto di copertura.

Le zone di accesso, se aperte al transito e/o all'ingresso di auto per gli utenti, devono avere apposite superfici destinate a posteggio nella misura di 1 posto auto ogni 2 equini ospitabili.

Gli interventi di cui al punto l. lettera g) del presente articolo – strutture sportive all'aperto connesse con l'attività agricola – comprendono la realizzazione di piccole strutture sportive all'aperto solo se siano di supporto all'attività agrituristica o di turismo rurale, che in ogni caso deve assumere il ruolo prioritario nel regime edificatorio, determinando il fulcro dell'azienda.

Sono ammessi campi da gioco (tennis, bocce, piscine, golf, ecc.). E' consentita anche, al servizio delle attività sportive, la costruzione di locali per servizi, uffici, spogliatoi e depositi.

Il rapporto di copertura è di 1/20 dell'area d'insediamento, e comunque nei limiti di 100 mq di superficie coperta.

- l'altezza dei fabbricati è di 3,00 mt.
- la distanza dai confini è mt 10,00

Sono ammesse tettoie sino al 50% della superficie coperta delle strutture edilizie di cui costituiscono annessi; la loro superficie coperta va completata nel rapporto di copertura.

Per tutte le attività diverse connesse con l'attività agricola i progetti devono prevedere:

1. tutto il terreno di pertinenza del fabbricato dovrà essere lasciato scrupolosamente allo stato naturale, potrà solo essere integrato da essenze tipiche della macchia mediterranea per mimetizzare il fabbricato;
2. i muretti di recinzione dovranno realizzarsi in pietra locale a secco con altezza massima di ml. 2,00;
3. i percorsi carrabili e le aree di sosta potranno essere pavimentate con un basolato di pietra locale di forma quadrata o irregolare.
4. Non è ammessa alcuna destinazione residenziale né alberghiera nei volumi edilizi edificati per le attività diverse connesse con l'attività agricola.

Le costruzioni di cui al superiore punto h), da destinare ad usi abitativi residenziali, devono rispettare i seguenti parametri:

- Superficie fondiaria, costituita da terreni contigui e/o distanti tra loro a una distanza massima di ml. 500, tutti ricadenti nella medesima zona di verde agricolo, potendosi utilizzare la potenzialità edificatoria di tali aree e concentrare il volume in un singolo fabbricato.
- La delocalizzazione dei singoli volumi con la concentrazione in un singolo fabbricato, previa apposizione di vincolo di inedificabilità su tutte le altre aree libere ricadenti nella medesima zona territoriale omogenea, infatti, è consentita in linea ad un orientamento giurisdizionale secondo cui "la contiguità dei fondi non deve intendersi nel senso della adiacenza, ossia della continuità fisica tra tutte le particelle catastali interessate, bensì come effettiva e significativa vicinanza tra i fondi asserviti per raggiungere la cubatura desiderata" (Consiglio di Stato, Sez. V, 30.10.2003 n° 6734), condiviso dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente nel parere protocollo n° 22029 dell'11.04.2011.
- indice di fabbricabilità fondiaria 0,03 mc/mq;
- altezza massima degli edifici: ml. 7,20 con non più di due piani fuori terra;
- distanza minima dai confini: ml. 5,00;
- distanza tra fabbricati: ml. 10,00.

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 6 di 15 -



G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 7 di 15 -



G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 8 di 15 -





Relativamente al terreno in oggetto si riportano in allegato le viste satellitari (*cfr.* viste satellitari in Allegati F.2.A.1 e F.2.A.2 pagg. I-II), l'estratto della mappa catastale con indicazione delle particelle interessate (*cfr.* Allegato F.2.A.3 pag. III), le visure catastali (*cfr.* Allegato F.2.A.4 pag. IV), nr.2 certificati di destinazione urbanistica rilasciati dall'U.T.C. di Palazzo Adriano (*cfr.*

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 9 di 15 -

Allegato F.2.A.5 pag. XV) nonché n.12 fotografie (cfr. documentazione fotografica in Allegato F.2.A.6 pag. XXVII).

3° QUESITO - Identificazione catastale del bene pignorato

LOTTO 2:- 1/2 indiviso della piena proprietà di un lotto di terreno esteso catastalmente 11,68 ettari circa, in atto attivato a colture diverse ed avente giaciture differenti, ubicato in area rurale a circa 1,2Km a Nord-Est del centro abitato di Palazzo Adriano in Contrada Migliotta, è identificato - come detto - in Catasto Terreno con i dati riportati nelle tabelle di cui alle pagine 2 e 3 della presente relazione.

I **dati di cui sopra** - come precedentemente affermato - **corrispondono formalmente ed identificano univocamente il bene pignorato.**

4° QUESITO - Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO 2:- 1/2 indiviso della piena proprietà di un lotto di terreno esteso catastalmente 11,6774 ettari circa, in atto attivato a colture diverse ed avente giaciture differenti, ubicato in area rurale a circa 1,2Km a Nord-Est del centro abitato di Palazzo Adriano in Contrada Migliotta, accessibile direttamente dalla S.S. 118 tramite una stradella sterrata che si diparte lato Nord-Ovest in corrispondenza del Km. 133+000 circa dell'asse viario principale. Censito al Catasto Terreni del Comune di Palazzo Adriano al fg.13 p.lle 22, 23, 24, 25AA e AB, 26, 28 AA e AB, 29, 30, 34, 35, 36, 37, 39, 40AA e AB, 43, 44, 46, 77, 111, 112AA e AB, 115, 116AA e AB, 118, 121, 137, 194, 196, 198, 204, 206, 211; il lotto di terreno *de quo* - dal punto di vista urbanistico - ricade integralmente in Z.T.O. E1 - Parti del territorio destinate ad usi agricoli del P.R.G. vigente nel Comune di Palazzo Adriano.

PREZZO BASE € 20.400,00 (Euro ventimilaquattrocento/00).

5° QUESITO - Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Il lotto di terreno oggetto del pignoramento, come detto in precedenza, appartiene per 1/2 indiviso della piena proprietà al debitore XXXXX per averlo questo acquisito mediante atto di cessione in corrispettivo di assistenza del 12.11.2008 (Rep.n. 3099 - Racc.n. 2112) rogato dal Notaio XXXX, registrato a Palermo il 17.11.2008 al nr. 11940 Palermo 2, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Palermo in data 18.11.2008 ai nn. 69025/46348; da potere del Sig. XXXX il quale, a sua volta, lo possedeva giusti titoli precedenti.

Con sentenza nr. 450 emessa dal Tribunale di Termini Imerese in data 16.09.2013, confermata con sentenza nr. 1299/2018 emessa dalla Corte di Appello di Palermo, il citato atto di cessione in corrispettivo di assistenza del 12.11.2008 veniva dichiarato inefficace nei confronti di XXXXX.

7° QUESITO - Verifica dello stato di possesso attuale dell'immobile

Il bene oggetto della presente è in atto detenuto dai suoi comproprietari i quali la utilizzano ad uso proprio.

8° QUESITO - Specificazione di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Oltre ai pesi gravanti sull'immobile riportati nella citata Relazione Notarile redatta, ai sensi e per gli effetti dell'art.567 c.2 c.p.c. così come sostituito dall'art. 1 della Legge 03.08.1998 n. 302, dal Notaio XXXXXX di Palermo in data 27.10.2022 non si segnalano ulteriori formalità pregiudizievoli gravanti sul bene oggetto della presente.

9° QUESITO - Verifica del "se" il bene pignorato ricada su suolo demaniale

Il bene oggetto della presente non ricade su suolo demaniale.

10° QUESITO - Verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Sul bene oggetto della presente non risultano gravare pesi ed oneri di natura diversa quali censo, livello o uso civico.

11° QUESITO - Informazioni circa le spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Trattandosi di terreno agricolo in atto in stato di semiabbandono non si segnalano evidenze di spese di gestione.

12° QUESITO - Valutazione del bene pignorato

Il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente è stato determinato mediante l'adozione dei criteri di stima stabiliti dalla letteratura di estimo agrario. Specificatamente nella valutazione dei terreni il giudizio di stima è stato formulato una volta esperite le opportune indagini che sono di due tipi:

a) indagini di ordine generale riguardanti i dati relativi ad altri fondi simili che nella zona del fondo oggetto di stima sono stati compravenduti di recente, l'accertamento dello stato di suddivisione della proprietà terriera nella zona, dei tipi di conduzione in atto, ecc.

b) indagini di ordine speciale volte all'accertamento, per il fondo oggetto della stima, delle condizioni intrinseche (giacitura, esposizione, grado di fertilità, disponibilità d'acqua, conformazione planimetrica, servitù prediali, distanza dai centri abitati) e di quelle estrinseche (le condizioni generali della zona, la

tipologia delle strade di accesso, la disponibilità di manodopera nella zona, ecc.).

Premesso quanto sopra si è utilizzato il procedimento di stima sintetico-comparativo che, nel caso in esame, sarà basato su elementi tecnici (unità di superficie) utilizzando la seguente espressione:

$$V_x = SV/SP \times P_x$$

dove: V_x = probabile valore di mercato del bene da stimare;

P_x = grandezza del parametro relativo allo stesso;

SV = sommatoria dei prezzi di mercato dei beni simili a quello da stimare;

SP = sommatoria dei parametri relativi agli stessi.

Acquisite tutte le informazioni necessarie alla formulazione del proprio giudizio presso operatori del mercato immobiliare della zona, il sottoscritto C.T.U. ha potuto disporre di un quadro preciso dei prezzi correnti di mercato per immobili "simili" a quelli in oggetto. Ai valori unitari così dedotti sono state apportate le opportune aggiunte e detrazioni volte a tener conto delle particolari caratteristiche dei beni oggetto della stima.

In ultimo, ma non per importanza, i valori unitari ricavati sono stati mediati e decurtati ulteriormente per tener conto del fatto che è oggetto del pignoramento una quota indivisa della piena proprietà.

Il risultato delle indagini esperite dal C.T.U. e, quindi, il più probabile valore di mercato dei terreni agricoli oggetto della presente è riportato di seguito:

cfr. tabella pagina successiva

LOTTO n.2		1/2 indiviso della piena proprietà di un lotto di terreno esteso catastalmente 11,6774 ettari circa, in atto attivato a colture diverse ed avente giaciture differenti, ubicato in area rurale a circa 1,2Km a Nord-Est del centro abitato di Palazzo Adriano in Contrada Migliotta, accessibile direttamente dalla S.S. 118 tramite una stradella sterrata che si diparte lato Nord-Ovest in corrispondenza del Km. 133+000 circa dell'asse viario principale. Censito al Catasto Terreni del Comune di Palazzo Adriano al fg.13 p.lle 22, 23, 24, 25AA e AB, 26, 28 AA e AB, 29, 30, 34, 35, 36, 37, 39, 40AA e AB, 43, 44, 46, 77, 111, 112AA e AB, 115, 116AA e AB, 118, 121, 137, 194, 196, 198, 204, 206, 211; il lotto di terreno de quo - dal punto di vista urbanistico - ricade integralmente in Z.T.O. E1 - Parti del territorio destinate ad usi agricoli del P.R.G. vigente nel Comune di Palazzo Adriano		
Dati catastali	Quota di proprietà	Categoria, Classe, Superficie, Ubicazione	Euro/mq	Stima
Fg. 13 p.lle 22, 23, 24, 25AA e AB, 26, 28 AA e AB, 29, 30, 34, 35, 36, 37, 39, 40AA e AB, 43, 44, 46, 77, 111, 112AA e AB, 115, 116AA e AB, 118, 121, 137, 194, 196, 198, 204, 206, 211	1/2	mq. 116.774 - Palazzo Adriano, contrada Migliotta	0,35	20.400,00*
VALORE STIMATO LOTTO n.2			Euro	20.400,00

* valore arrotondato

13° QUESITO - Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Vedi tabella paragrafo precedente.

Certo di avere adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente ringraziando il Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale altro chiarimento.

Termini Imerese, 17 gennaio 2024

Il C.T.U.

Ing. Agostino Aglieri Rinella

G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 14 di 15 -



Elenco Allegati:

- F.2.A.1** - vista satellitare generale (*fonte Google Earth*) (pag. I) ;
- F.2.A.2** - vista satellitare particolare (*fonte Google Earth*) (pag. II) ;
- F.2.A.3** - estratto di mappa catastale - scala 1:2000 (pag. III) ;
- F.2.A.4** - visure catastali (pag. IV) ;
- F.2.A.5** - nr.2 certificati di destinazione urbanistica (pag. XV) ;
- F.2.A.6** - documentazione fotografica composta da n. 12 foto a colori (pag. XXVII) ;
- F.2.A.7** - titolo di proprietà del debitore (pag. XXXIX).



G.Es.: Dott.ssa Giovanna DEBERNARDI

C.T.U.: Ing. Agostino AGLIERI RINELLA

- Pagina 15 di 15 -

