



Tribunale di Termini Imerese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da:



[REDACTED]

contro:



[REDACTED]

[REDACTED]

N° Gen. Ruolo **156/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29/11/2023



Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa GIOVANNA DEBERNARDI**

PERIZIA



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto n. 16

Esperto alla stima: Ing. Davide Bafumo

Codice fiscale: BFMDVD79D24G273E

Partita IVA: 05434600820

Studio in: Via Di Bartolomeo n. 9 - 90019

Trabia (PA)

Telefono: 3458291414

Fax: 0918104527

Email: davidebafumo@gmail.com

Pec: davide.bafumo@ordineingpa.it





Indice dei fascicoli della Consulenza Tecnica d'Ufficio

1. Fascicolo Relazione lotto n. 16 – terreno sito nel Comune di Sciara (PA) contrada Suvarelli, in catasto al foglio di mappa n. 11, particelle 220-214-427-428-208-199-217-218-219-206-207 del n.c.t.;
2. Fascicolo allegati lotto n. 16.





Indice del presente fascicolo Relazione -



1. Elenco documenti contenuti nel fascicolo allegati;
2. Schema sintetico descrittivo del lotto pignorato;
3. Premessa;
4. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.



FASCICOLO ALLEGATI CONTENENTE I SEGUENTI DOCUMENTI

1. Verbali di sopralluogo:

- Verbale di sopralluogo del 29/07/2023;

2. Ispezioni ipotecarie.

3. Documentazione catastale:

- Estratto di mappa wegis;
- Visura catastale storica delle particelle 220-214-427-428-208-199-217-218-219-206-207 del foglio di mappa n. 11 del comune di Sciara (PA) riportante la storia degli immobili pignorati.

4. Titoli di provenienza:

- Atto pubblico di compravendita del 12/12/1997, rep. n. 41822, Notaio Mariano Luzzio di Termini Imerese, trascritto in data 27/12/1997 ai nn. 40838-31022, 40839-31023, 40840-31024.

5. Documentazione tecnica:

- Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Sciara (PA) in data 14/02/2023;
- Attestazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica del comune di Sciara, prot. n. 6902 del 10/07/2023;
- Pec ricevuta in data 20/02/2023 dal Commissariato per la liquidazione degli usi civici della Sicilia;
- Attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Termini Imerese, prot. n. 220607 del 11/07/2023, con allegata copia del contratto di affitto, registrato in data 08/07/2020 al n. 1109, serie 3T;
- Copia comunicazione ricevuta a mezzo mail, dal CAA CIA Sicilia Occidentale – CIA Agricoltori Italiani, con allegata copia del contratto di affitto, registrato in data 07/10/2004 al n. 100327.



6. Fascicolo reperto fotografico.

7. Certificati Ufficio Anagrafe:

- Estratto atto di nascita, estratto atto di matrimonio e Certificato storico di residenza dei signori [REDACTED].

8. Schema sintetico-descrittivo del lotto pignorato.

9. Quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, banca dati delle quotazioni dei valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate ed EXEO edizioni.

10. Lettera d'invio della presente consulenza completa di tutti gli allegati, trasmessa alla parte creditrice [REDACTED] e spedita a mezzo di posta elettronica certificata. Si allegano le relative attestazioni d'invio e ricezione (solo per il fascicolo depositato in Tribunale).

11. Lettera d'invio della presente consulenza completa di tutti gli allegati, trasmessa alla parte debitrice sig. [REDACTED] e spedita a mezzo di posta elettronica certificata. Si allegano le relative attestazioni d'invio e ricezione (solo per il fascicolo depositato in Tribunale).

12. Lettera d'invio della presente consulenza completa di tutti gli allegati, trasmessa alla parte debitrice sig. [REDACTED] e spedita a mezzo di posta elettronica certificata. Si allegano le relative attestazioni d'invio e ricezione (solo per il fascicolo depositato in Tribunale).



SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO LOTTO N. 16

Piena proprietà della quota di 1/1 relativa ai seguenti immobili ubicati nel comune di Sciara (PA) contrada Suvarelli:

1. Terreno censito in catasto al foglio di mappa n. 11, particelle 220-214-427-428-208-199-217-218-219-206-207 del n.c.t.;
2. Magazzino e vasca di raccolta acque, non censiti in catasto e ricadenti nella particella 214 e verosimilmente nella particella 199.

Il terreno è ubicato nella zona rurale del comune di Sciara ed ha un'estensione complessiva di m² 11.105 circa ed è privo di recinzione ai confini della proprietà.

Le particelle 199-214-427-428-220-208-219-218 formano un unico appezzamento di terreno con giacitura pianeggiante, avente destinazione mista a agrumeto, uliveto e seminativo. Le particelle 207-206-217 non sono tra loro adiacenti, poiché ubicate nei rispettivi lati opposti della linea ferrata.

Le particelle 199, 214, 208 427, 428 e 220, confinano a sud con la particella 221 e con il foglio di mappa n. 12, a nord con le particelle 209, 548, 547, 546, 203, 426, 198, 212 e 215, a ovest con le particelle 194 e 548, a est con le particelle 323, 222 e 212. Le particelle 219 e 218 confinano a sud con le particelle 222 e 220, a nord con la ferrovia, a ovest con la particella 215, a est con le particelle 224 e 223. La particella 207 confina a sud-est con la particella 209, a nord con la ferrovia, a ovest con la particella 548. La particella 217 confina a sud con la ferrovia, a ovest con la particella 216, a est con la particella 225. La particella 206 confina a sud con la ferrovia, a ovest con la particella 549, a est con la particella 210.

Il fabbricato è costituito da un vano adibito a magazzino, avente una struttura portante in muratura, solaio in latero-cemento e copertura piana. In adiacenza al confine sud del corpo fabbrica, è stata realizzata una vasca in muratura per la raccolta delle acque piovane. Il magazzino è urbanisticamente irregolare e l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, in quanto le ragioni del credito per cui si procede sono di data anteriore all'entrata in vigore della legge 24 Novembre 2003, n. 326.

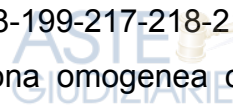
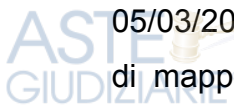
Nello specifico gli abusi edilizi sono stati commessi in data antecedente al 31/12/1993, pertanto in ragione della data di edificazione, l'immobile avrebbe potuto beneficiare del condono edilizio, art. 39 L. 724/94 del 23/12/1994.



Tenuto conto che, le ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento, sono antecedenti all'emanazione della sanatoria edilizia di cui alla L. 724/94 del 23/12/1994, si ritiene che l'aggiudicatario possa presentare entro i termini previsti dall'art. 40, comma 5 della L. 47/85, domanda di definizione degli illeciti edilizi, al fine di regolarizzare il cespite in questione.



Secondo le norme previste dal Piano Regolatore Generale approvato dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente con D.A. n. 106/DRU del 05/03/2022, le particelle 220-214-427-428-208-199-217-218-219-206-207 del foglio di mappa n. 11, ricadono all'interno della zona omogenea contrassegnata con il simbolo "E" – Verde Agricolo, art. 16 delle norme tecniche di attuazione. Il terreno è interessato dal vincolo sismico e le particelle 220-214-427-428-208-199-219 e 207 in parte, sono sottoposti a tutela per legge ai sensi dell'art. 142 lettera c, giusto decreto legislativo del 22/01/2004 n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio". Le particelle 206-207-217 sono interessate dal vincolo idrogeologico, ai sensi e per gli effetti del R.D. 30/12/1923 n. 3267.



Prezzo base d'asta proposto - € **12.082,87**.



Premessa

Con decreto del 22/11/2021 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Laura Di Bernardi del Tribunale di Termini Imerese, nominava il sottoscritto Ing. Davide Bafumo, con studio in Trabia (PA), via Di Bartolomeo n. 9, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Palermo al n. 10217 – Sez. A, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare n. 156/2015, promossa da [REDACTED], contro [REDACTED].

In data 04/12/2021, il sottoscritto accettava di svolgere quanto indicato nel verbale di conferimento dell'incarico.

Fascicolo Lotto n. 16

Terreno sito nel comune di Sciarra (PA) contrada Suvarelli, in catasto al foglio di mappa n. 11, particelle 220-214-427-428-208-199-217-218-219-206-207 del n.c.t.;
Proprietà: [REDACTED] per il diritto di piena proprietà della quota di ½ ciascuno.

Documentazione ex art. 567 c.p.c..

Il controllo modulo documentazione è stato depositato in data 04/10/2022 presso la Cancelleria competente del Tribunale di Termini Imerese.

E' stata verificata la sussistenza dei documenti richiesti ex art. 567 comma 2 c.p.c..
In data 28/06/2022 il creditore procedente ha provveduto a depositare la certificazione notarile redatta in data 20/06/2022 dal Notaio Giulia Barbagallo di Palermo, contenente l'estratto delle iscrizioni e trascrizioni riguardante l'unità immobiliare pignorata per il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, eseguita a nome degli esecutati e dei relativi danti causa.

Trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento.

E' stata verificata la trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento, ed essa è completa, ad eccezione della mancanza di idoneo atto di acquisto in favore del dante causa [REDACTED], inerente le particelle 181-100 del foglio di mappa n. 12 del comune di Sciarra (PA).



Esaminati preliminarmente gli atti del procedimento e avendo eseguito ogni altra operazione ritenuta necessaria, si è proceduto a notificare alle parti l'inizio delle operazioni peritali con richiesta di accesso presso gli immobili pignorati.

L'accesso per eseguire i rilievi tecnici è stato compiuto in data 29/07/2023 (vedi fascicolo allegati al punto n. 1: verbale di sopralluogo del 29/07/2023).

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- **Terreno sito nel comune di Sciara (PA) contrada Suvarelli, in catasto al foglio di mappa n. 11, particelle 220-214-427-428-208-199-217-218-219-206-207 del n.c.t..**

Quota e tipologia del diritto:

Il pignoramento è stato eseguito per la piena proprietà della quota di 1/1 dei seguenti beni:

- Terreno sito in Sciara (PA), contrada Suvarelli, in catasto al foglio di mappa n. 11, particelle 220-214-427-428-208-199-217-218-219-206-207 del n.c.t., rispettivamente appartenente ai signori [REDACTED] per il diritto di piena proprietà della quota di 1/2 ciascuno.

Sono stati acquisiti l'estratto catastale storico aggiornato all'attualità nonché l'estratto di mappa dei terreni (vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: visure catastali storiche e estratto di mappa wegis).

Le particelle 199, 214, 208 427, 428 e 220, confinano a sud con la particella 221 e con il foglio di mappa n. 12, a nord con le particelle 209, 548, 547, 546, 203, 426, 198, 212 e 215, a ovest con le particelle 194 e 548, a est con le particelle 323, 222 e 212. Le particelle 219 e 218 confinano a sud con le particelle 222 e 220, a nord con la ferrovia, a ovest con la particella 215, a est con le particelle 224 e 223. La particella 207 confina a sud-est con la particella 209, a nord con la ferrovia, a ovest con la particella 548. La particella 217 confina a sud con la ferrovia, a ovest con la



particella 216, a est con la particella 225. La particella 206 confina a sud con la ferrovia, a ovest con la particella 549, a est con la particella 210.

Dati identificativi:

- **Foglio di mappa n. 11, particella 220**, comune di Sciara (PA) contrada Suvarelli, qualità uliveto, classe 1, superficie m² 1.078, reddito dominicale € 7,24, reddito agrario € 5,85; qualità agrumeto, classe U, superficie m² 198, reddito dominicale € 3,83, reddito agrario € 1,23;

- **Foglio di mappa n. 11, particella 214**, comune di Sciara (PA) contrada Suvarelli, qualità agrumeto, classe U, superficie m² 2.872, reddito dominicale € 55,62, reddito agrario € 17,80.

- **Foglio di mappa n. 11, particella 427**, comune di Sciara (PA) contrada Suvarelli, qualità agrumeto, classe U, superficie m² 2.010, reddito dominicale € 38,93, reddito agrario € 12,46;

- **Foglio di mappa n. 11, particella 428**, comune di Sciara (PA) contrada Suvarelli, qualità seminativo, classe 2, superficie m² 92, reddito dominicale € 0,52, reddito agrario € 0,17; qualità agrumeto, classe U, superficie m² 447, reddito dominicale € 8,66, reddito agrario € 2,77; pascolo arborato, classe U, superficie m² 184, reddito dominicale € 0,14, reddito agrario € 0,05;

- **Foglio di mappa n. 11, particella 208**, comune di Sciara (PA) contrada Suvarelli, qualità uliveto, classe 1, superficie m² 457, reddito dominicale € 3,07, reddito agrario € 2,48;

- **Foglio di mappa n. 11, particella 199**, comune di Sciara (PA) contrada Suvarelli, qualità seminativo, classe 2, superficie m² 137, reddito dominicale € 0,78, reddito agrario € 0,25; qualità agrumeto, classe U, superficie m² 1.817, reddito dominicale € 35,19, reddito agrario € 11,26;

- **Foglio di mappa n. 11, particella 217**, comune di Sciara (PA) contrada Suvarelli, qualità seminativo, classe 2, superficie m² 232, reddito dominicale € 1,32, reddito agrario € 0,42;

- **Foglio di mappa n. 11, particella 218**, comune di Sciara (PA) contrada Suvarelli, qualità seminativo, classe 3, superficie m² 322, reddito dominicale € 1,50, reddito agrario € 0,50;

- **Foglio di mappa n. 11, particella 219**, comune di Sciara (PA) contrada Suvarelli, qualità seminativo, classe 2, superficie m² 851, reddito dominicale € 4,83, reddito agrario € 1,54; qualità uliveto, classe 1, superficie m² 38, reddito dominicale € 0,26, reddito agrario € 0,21.

- **Foglio di mappa n. 11, particella 206**, comune di Sciara (PA) contrada Suvarelli, qualità seminativo, classe 2, superficie m² 124, reddito dominicale € 0,70, reddito agrario € 0,22;

- **Foglio di mappa n. 11, particella 207**, comune di Sciara (PA) contrada Suvarelli, qualità seminativo, classe 3, superficie m² 246, reddito dominicale € 1,14, reddito agrario € 0,38.

Intestazione catastale, foglio di mappa 11, p.lle 220-214-427-428-217-218-219:

██████████ nato a ██████████, C.F. ██████████, per il diritto di proprietà della quota di 1/2; ██████████ nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████, per il diritto di proprietà della quota di 1/2 (vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: visure catastali storiche).

Intestazione catastale, foglio di mappa 11, p.lle 208-206-207:

██████████ nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████, per il diritto di enfiteusi livellario della quota di 1/2; ██████████ nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████, per il diritto di enfiteusi livellario, della quota di 1/2; ██████████, per il diritto del concedente per la quota di 1/1 (vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: visure catastali storiche).



Intestazione catastale, foglio di mappa 11, p.lla 199:

██████████ nato a ██████████, C.F. ██████████, per il diritto di enfiteusi livellario della quota di $\frac{1}{2}$; ██████████ nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████, per il diritto di enfiteusi livellario, della quota di $\frac{1}{2}$; Madre Chiesa del comune di Sciara, per il diritto del concedente per la quota di $\frac{1}{1}$ (vedi fascicolo allegati, punto n. 3: documentazione catastale: visure catastali storiche).

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

Nell'atto di pignoramento sono stati perfettamente identificati i diritti reali dei beni pignorati in capo agli esecutati. Il diritto di proprietà corrisponde alla titolarità in forza dei seguenti atti notarili:

- Atto pubblico di compravendita del 12/12/1997, rep. n. 41822, Notaio Mariano Luzzio di Termini Imerese, trascritto in data 27/12/1997 ai nn. 40838-31022, 40839-31023, 40840-31024.

E' stata altresì verificata l'esatta corrispondenza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto con le risultanze catastali.





Figura n. 1

Stralcio estratto di mappa catastale.



Figura 1



Conformità catastale:

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato oggetto di pignoramento, si riporta una sovrapposizione della foto satellitare estrapolata dal software Google Earth Pro, versione 7.3.2.5491, con la mappa catastale (vedi figure 2 e 3 sotto riportate).



Figura 2



Figura 3

Si segnala la presenza di un fabbricato al confine nord della particella 214, che verosimilmente dovrebbe ricadere per una piccola porzione nella particella 199.



Figura 3

Il corpo fabbrica non è censito in catasto e non è presente nella rispettiva mappa catastale. Per eseguire l'aggiornamento catastale occorre attuare il rilievo topografico del cespite e predisporre il tipo mappale, al fine di permettere l'inserimento del fabbricato nella rispettiva cartografia e successivamente, attraverso la procedura DO.C.FA., denunciare l'unità immobiliare presso il catasto fabbricati e depositare la planimetria corrispondente.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2. DESCRIZIONE GENERALE

Terreno sito nel comune di Sciara (PA) contrada Suvarelli, in catasto al foglio di mappa n. 11, particelle 220-214-427-428-208-199-217-218-219-206-207 del n.c.t..

Il terreno è ubicato nella zona rurale del comune di Sciara ed ha un'estensione complessiva di m² 11.105 circa ed è privo di recinzione ai confini della proprietà.

Le particelle 199-214-427-428-220-208-219-218 formano un unico appezzamento di terreno con giacitura pianeggiante, avente destinazione mista a agrumeto, uliveto e seminativo. Le particelle 199 e 428 sono confinanti con il fiume "Torto". La particella 218 è confinante con la linea ferrata delle Ferrovie dello Stato. Le particelle 207-206-217 non sono tra loro adiacenti, poiché ubicate nei rispettivi lati opposti della linea ferrata. Le rispettive destinazioni d'uso sono seminativo per la particella 207 e pascolo per le particelle 206-217, considerata la pendenza che è acclive. L'ingresso è garantito attraverso una strada carrabile che si diparte dal centro abitato del comune di Sciara e consente di raggiungere una strada interpoderale che costeggia la linea ferrata, dalla quale è possibile arrivare al terreno staggito attraversando altre proprietà.

La particella 219 è interessata da una servitù inamovibile di acquedotto, costituita in favore del [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED].

Il fabbricato è costituito da un vano adibito a magazzino, avente una struttura portante in muratura, solaio in latero-cemento e copertura piana. In adiacenza al confine sud del corpo fabbrica, è stata realizzata una vasca in muratura per la raccolta delle acque piovane. Le condizioni interne sono scarse, poiché il locale è interessato da infiltrazioni di acque meteoriche. L'intradosso del solaio presenta segni di degrado e ammaloramento dell'intonaco e in alcune porzioni di esso è stato riscontrato il fenomeno dello "sfondellamento" che ha causato il distacco degli elementi in laterizio. La pavimentazione è costituita da battuto di cemento. Le pareti sono prive di intonaco di finitura. Non è stata riscontrata la presenza di impianti tecnologici. La porta d'ingresso è in ferro. L'altezza netta interna è di m 2,50.



La **superficie lorda commerciale** complessiva della **particella 220** del foglio di mappa n. 11, è di **m² 1.276**.

La **superficie lorda commerciale** complessiva della **particella 214** del foglio di mappa n. 11, è di **m² 2.872**. La **superficie lorda commerciale**, esclusa l'area del magazzino e della vasca adibita a raccolta acque, è di **m² 2.816,94**.

La **superficie lorda commerciale** complessiva della **particella 427** del foglio di mappa n. 11, è di **m² 2.010**.

La **superficie lorda commerciale** complessiva della **particella 428** del foglio di mappa n. 11, è di **m² 723**.

La **superficie lorda commerciale** complessiva della **particella 208** del foglio di mappa n. 11, è di **m² 457**.

La **superficie lorda commerciale** complessiva della **particella 199** del foglio di mappa n. 11, è di **m² 1.954**.

La **superficie lorda commerciale** complessiva della **particella 217** del foglio di mappa n. 11, è di **m² 232**.

La **superficie lorda commerciale** complessiva della **particella 218** del foglio di mappa n. 11, è di **m² 322**.

La **superficie lorda commerciale** complessiva della **particella 219** del foglio di mappa n. 11, è di **m² 889**.

La **superficie lorda commerciale** complessiva della **particella 206** del foglio di mappa n. 11, è di **m² 124**.

La **superficie lorda commerciale** complessiva della **particella 207** del foglio di mappa n. 11, è di **m² 246**.

La **superficie lorda commerciale** complessiva del fabbricato ricadente nella particella 214 e verosimilmente per una piccola porzione nella particella 199 del foglio di mappa n. 11, è di **m² 24,62**.

La **superficie lorda commerciale** complessiva della vasca per raccolta delle acque, è di **m² 30,44**.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Secondo le norme previste dal Piano Regolatore Generale approvato dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente con D.A. n. 106/DRU del 05/03/2022, le particelle 220-214-427-428-208-199-217-218-219-206-207 del foglio di mappa n. 11, ricadono all'interno della zona omogenea contrassegnata con il simbolo "E" – Verde Agricolo, art. 16 delle norme tecniche di attuazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il terreno è interessato dal vincolo sismico e le particelle 220-214-427-428-208-199-219 e 207 in parte, sono sottoposti a tutela per legge ai sensi dell'art. 142 lettera c, giusto decreto legislativo del 22/01/2004 n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Le particelle 206-207-217 sono interessate dal vincolo idrogeologico, ai sensi e per gli effetti del R.D. 30/12/1923 n. 3267 (vedi fascicolo allegati al punto n. 5: documentazione tecnica; certificato di destinazione urbanistica del 14/02/2023).



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 3

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 4

GIUDIZIARIE®



Foto n. 5

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 6

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 7

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 8



Foto n. 9



Google Earth

Foto n. 10 – immagine satellitare



Google Earth

Foto n. 11- immagine satellitare



Google Earth

Foto n. 12 - immagine satellitare



Google Earth

Foto n. 13 - immagine satellitare

Calcolo Superficie calpestabile

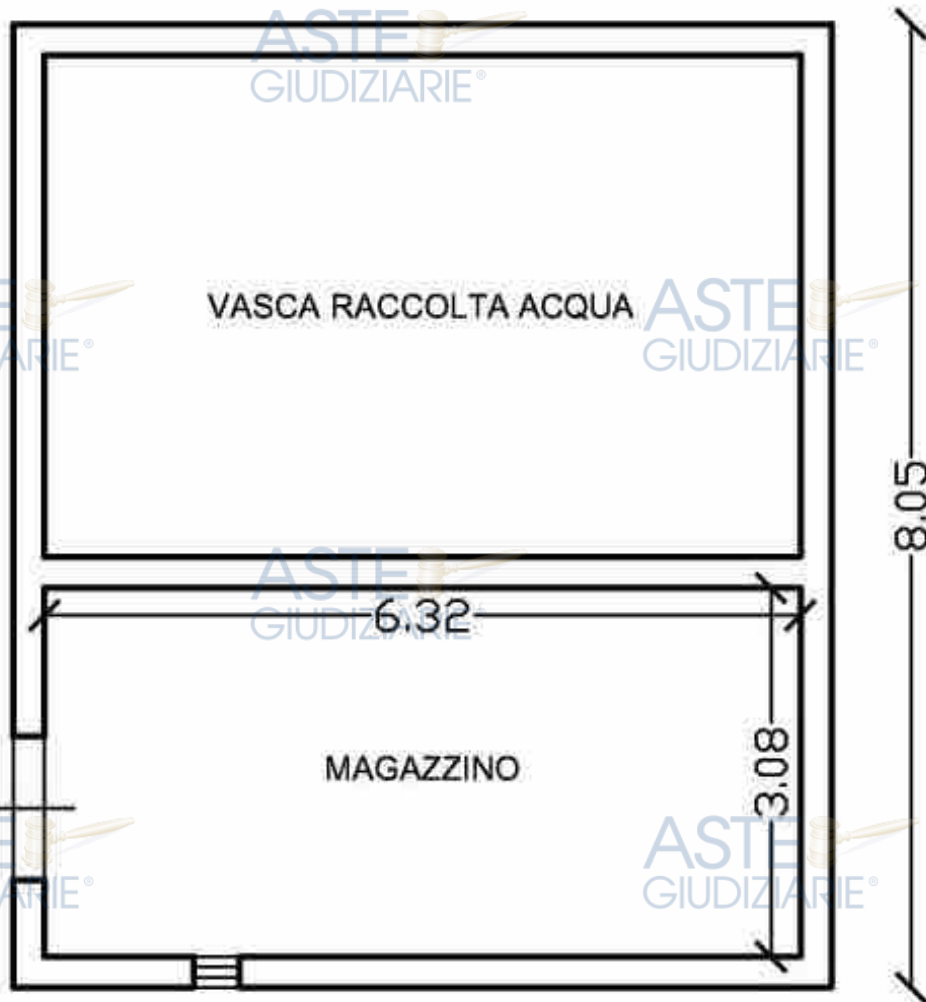
PIANO TERRA

Magazzino 3,08x6,32 = m² 19,47

La **superficie lorda commerciale** complessiva del fabbricato adibito a magazzino, ricadente nella particella 214 e verosimilmente per una piccola porzione nella particella 199 del foglio di mappa n. 11, è di **m² 24,62**.

La **superficie lorda commerciale** complessiva della vasca per raccolta delle acque, è di **m² 30,44**.

E' stata predisposta la planimetria dello stato reale dei luoghi (vedi anteprima planimetria n. 1).



IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

La particella 219 è interessata da una servitù inamovibile di acquedotto, costituita in favore del [REDACTED] con sede in [REDACTED]. Nel fabbricato adibito a magazzino, non sono stati riscontrati impianti tecnologici.

2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Provenienza terreno sito in Sciara, contrada Suvarelli, in catasto al foglio di mappa n. 12, particelle 220-214-427-428-208-199-217-218-219-206-207 del n.c.t..

Alla parte esecutata [REDACTED], la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ ciascuno degli immobili in esame, sono pervenuti per acquisto fattone con atto di compravendita del 12/12/1997, Notaio Mariano Luzzio di Termini Imerese, rep. n. 41822: quanto alle particelle 217-218-219-220 n.c.t. del foglio di mappa n. 11, da potere di [REDACTED], trascritto in data 27/12/1997 ai nn. 40838 – 31022; quanto alle particelle 214-427-428 n.c.t. del foglio di mappa n. 11, da potere di [REDACTED]; quanto alle particelle 206-207-208-199 n.c.t. del foglio di mappa n. 11, da potere di [REDACTED], trascritto in data 27/12/1997 ai nn. 40840 – 31024.

Al dante causa [REDACTED], i suddetti terreni sono pervenuti nel seguente modo: quanto alle particelle 217-218-219 n.c.t. del foglio di mappa n. 11, con atto di compravendita del 15/10/1965, Notaio Francesco Candioto di Termini Imerese, da potere di [REDACTED], trascritto in data 02/11/1965 ai nn. 34152 – 28454; quanto alla particella 220 n.c.t. del foglio di mappa n. 11: - metà indivisa con atto di compravendita del 03/04/1959, Notaio Francesco Candioto di Termini Imerese, da potere di [REDACTED], nato a [REDACTED], trascritto in data 11/04/1959 ai nn. 10073 – 8661; - metà indivisa con successione testamentaria in morte di [REDACTED], trascritta in data [REDACTED], la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta in data [REDACTED].

Al dante causa [REDACTED], i suddetti terreni sono pervenuti nel seguente modo: quanto alle particelle 206-207-208 del n.c.t., con atto di compravendita del

12/08/1970, Notaio Francesco Candioto di Termini Imerese, da potere di [REDACTED], trascritto in data 07/09/1970 ai nn. 294606–23457, nota rettificata in data 23/01/1971 ai nn. 3027 – 2405 per la correzione della data di nascita della parte acquirente, indicata erroneamente in [REDACTED], anziché [REDACTED]; quanto alla particella 199 del n.c.t., con atto di compravendita del 04/01/1971, Notaio Francesco Candioto di Termini Imerese, da potere di [REDACTED], trascritto in data 20/01/1971 ai nn. 2583 – 2055.

Al dante causa [REDACTED], i suddetti terreni sono pervenuti per Successione testamentaria in morte di [REDACTED], deceduto il [REDACTED], regolata da testamento pubblico del 14/11/1944 – Notaio Ignazio Candioto, trascritto il 11/12/1944 ai nn. 22459-21286. L'accettazione tacita di eredità da parte dell'erede [REDACTED], risulta trascritta in data [REDACTED].

2. Pratiche edilizie e conformità urbanistica:

Si segnala la presenza di un fabbricato al confine nord della particella 214, che verosimilmente dovrebbe ricadere per una piccola porzione nella particella 199. Esso è costituito da un magazzino con struttura portante in muratura, solaio in latero-cemento, con copertura piana. In adiacenza al corpo fabbrica, al confine sud della struttura è stata realizzata una vasca in muratura per la raccolta delle acque piovane. Per verificare la regolarità urbanistica del suddetto immobile, si sono compiute delle indagini presso l'Ufficio Urbanistica e Sanatorie Edilizie del comune di Sciara (PA). In data 30/06/2023, è stata inoltrata a mezzo pec dal sottoscritto C.T.U., istanza presso i competenti uffici comunali, affinché venisse accertata l'esistenza di titoli abilitativi edilizi per l'unità immobiliare in questione.

In data 10/07/2023, prot. n. 6902, l'ufficio preposto ha rilasciato un'attestazione in cui si certifica che nessun fascicolo e documentazione urbanistica è presente agli atti. Inoltre è stata attestato che non sono stati emessi ordini di demolizione per l'unità immobiliare in esame (*vedi fascicolo allegati, punto n. 5: documentazione tecnica: attestazione rilasciata dall'ufficio urbanistica prot. n. 6902 del 10/07/2023*).

Sono state eseguite delle indagini attraverso l'ausilio di fotografie aeree fornite dall'I.G.M. – Istituto Geografico Militare, ciò al fine di accertare l'esistenza del fabbricato

in epoca antecedente al 01/09/1967, periodo corrispondente alla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, della Legge “ponte” del 06/08/1967 n. 765, che regolamentava l’edificazione nell’intero territorio nazionale, anche fuori dai perimetri dei centri urbani.

Ebbene, considerata l’assenza di piano regolatore generale nell’epoca osservata, è stato esaminato il fotogramma 540, strisciata XVIII, foglio 259 del 26/06/1968, dal quale è stata accertata l’assenza del fabbricato in oggetto, pertanto lo stesso è irregolare poiché realizzato in epoca posteriore al 01/09/1967 e senza il preventivo ottenimento dei permessi necessari alla sua edificazione



Foto volo del 26/06/1968 - Serie XVIII, Fotogramma 540.

È stata eseguita un'ulteriore indagine per determinare l'epoca di edificazione dell'immobile. A tal proposito, attraverso lo studio di altra fotografia aerea fornita dall'I.G.M., è stato esaminato il fotogramma 1009, strisciata 13, foglio 259 del 16/07/1992, dal quale è stata riscontrata la presenza del cespite in questione (vedi confronto fotografico sotto riportato).

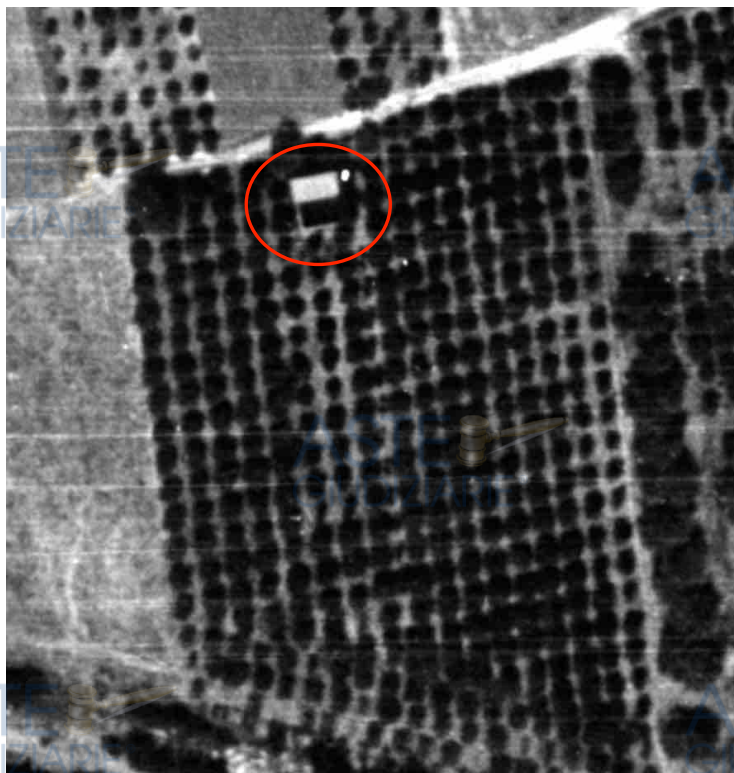


**Foto volo del 16/07/1992 - Serie 13,
fotogramma 1009 – I.G.M.**



**Foto volo Aprile 2022,
Google Earth**

È stata anche verificata la presenza del fabbricato in epoca anteriore al 16/03/1985. A tal riguardo, attraverso lo studio di altra fotografia aerea fornita dalla SAS TD di Palermo, è stato esaminato il fotogramma 171, strisciata 4VA, eseguita nell'anno 1982, dal quale è stata riscontrata l'esistenza del fabbricato già in quell'epoca (vedi confronto fotografico sotto riportato).



**Foto volo del 1982,
fotogramma 171,
strisciata 4VA – SAS TD.**

Regolarizzazione ai sensi dell'articolo 36 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

Non è possibile eseguire la regolarizzazione ai sensi dell'art. 36 e dell'art. 46 comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., poiché l'edificazione è in contrasto con le prescrizioni contenute nel Piano Regolatore Generale, approvato con decreto n. 106/DRU dell'Assessorato Territorio ed Ambiente. Inoltre l'abuso è stato perpetrato in area sottoposta a tutela per legge ai sensi dell'art. 142, lett. c, decreto legislativo del 22/01/2004 n. 42 "Codice dei beni Culturali e del Paesaggio" pertanto in contrasto con l'art. 167, comma 4, lettera a), stesso decreto.

Regolarizzazione ai sensi dell'articolo 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

L'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, in quanto le ragioni del credito per cui si procede sono di data anteriore all'entrata in vigore della legge 24 Novembre 2003, n. 326.

Nello specifico gli abusi edilizi sono stati commessi in data antecedente al 31/12/1993, pertanto in ragione della data di edificazione, l'immobile avrebbe potuto beneficiare del condono edilizio, art. 39 L. 724/94 del 23/12/1994. Tenuto conto che, le ragioni del credito, per le quali è stato eseguito il pignoramento, sono antecedenti all'emanazione della sanatoria edilizia di cui alla L. 724/94 del 23/12/1994, si ritiene che l'aggiudicatario possa presentare entro i termini previsti dall'art. 40, comma 5 della L. 47/85, domanda di definizione degli illeciti edilizi, al fine di regolarizzare il cespite in questione. La previsione delle spese necessarie per la definizione del condono edilizio è di seguito riportata.

Tabella allegata alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e Legge 23 dicembre 1994, n. 724.

Tipologia di abuso n. 1 - magazzino:

Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Periodo in cui è stato commesso l'abuso:

Abusi commessi fino al 15/03/1985

Misura dell'oblazione prevista:

€ 37,18 / m²

Calcolo oblazione

Superficie utile m² 19,47 x € 37,18 = € 723,89

Calcolo oneri concessori

€ 284,40

Tipologia di abuso n. 7 – vasca per la raccolta delle acque:

Opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'articolo 31, lettera b), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in

difformità da essa. Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti di cui all'articolo 15 della presente legge.

Periodo in cui è stato commesso l'abuso:

Abusi commessi fino al 15/03/1985

Misura dell'oblazione prevista:

€ 1.032,91 in misura fissa

Calcolo oblazione

€ 1.032,91 in misura fissa

Per la definizione dell'eventuale istruttoria della richiesta di condono edilizio, dovrà essere presentata la seguente documentazione:

- Progetto architettonico e relazione tecnica;
- Certificato di idoneità sismica;
- Vincolo a parcheggio ed inedificabilità;
- Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, in merito all'inesistenza di condanne con sentenza definitiva, per i delitti di cui agli articoli 416/bis, 648-bis e 648-ter del Codice Penale o da terzi per suo conto;
- Nulla Osta della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo;
- Rilievo fotografico;
- Relazione igienico sanitaria;
- Planimetria e visura catastale;
- Perizia giurata.

Alle spese come sopra determinate, si deve aggiungere l'onorario di un tecnico abilitato per la stesura della documentazione occorrente per la definizione della pratica di condono edilizio, che ammontano a € 4.000,00 circa, oltre i diritti di segreteria e le eventuali imposte di bollo, che saranno quantificati dall'ufficio istruttore.

Totale spese

- € 723,89 + oblazione magazzino;
- € 1.032,91 + oblazione vasca irrigua;
- € 284,40 + oneri concessori;
- € 4.000,00 = onorario tecnico abilitato;

€ 6.041,20 Totale



Il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria è subordinato all'acquisizione del parere da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo, atteso che, la zona in questione è tutelata per legge ai sensi dell'art. 142 lettera c, giusto decreto legislativo del 22/01/2004 n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”.



2. STATO DI POSSESSO:

È stata eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Termini Imerese, un'indagine al fine di accertare l'esistenza di contratti di affitto o comodato d'uso per i terreni staggiti. In data 11/07/2023, prot. n. 220607, l'ufficio preposto ha rilasciato una certificazione in cui si attesta che in capo ai soggetti eseguiti risulta la registrazione dei seguenti contratti:

- Contratto n. 100327 e n. 100568, serie 3, anno 2004, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Termini Imerese, nei quali i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], intervengono come danti causa;
- Contratto n. 1436, serie 3, anno 2003, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo, nel quale i sig.ri [REDACTED] intervengono come danti causa;
- Contratto n. 1109, serie 3T, anno 2020, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo, nel quale il sig. [REDACTED] interviene come dante causa.

Il contratto di cui al primo punto del superiore elenco, non è reperibile presso gli archivi dell'ufficio accertante. Il contratto di cui al secondo punto è stato richiesto dall'Ufficio di Termini Imerese, all'ufficio territoriale di Palermo 2, pertanto si è in attesa di notizie in merito. Il contratto di cui al terzo punto è stato rilasciato in copia.

Quest'ultimo è stato stipulato il 06/07/2020, tra il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], C.F. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED], nata [REDACTED], C.F. [REDACTED], che tra l'altro risulta essere il coniuge dell'esecutato. Il contratto riguarda l'affitto di fondo rustico con titoli definitivi (legge 3 maggio 1982, n. 203) per una durata di anni quindici, con decorrenza dal 01/09/2019 al 31/08/2034, avente ad oggetto, tra gli altri, alcuni spezzoni di terreno compresi nel lotto di vendita in questione, siti nel comune di



Sciara (PA) censiti in catasto al foglio di mappa n. 11, particelle 14-58-66-72-75-98 del n.c.t., aventi una superficie di m² 2.733. Il prezzo convenuto per l'affitto dell'area complessiva di m² 71.892,00 è di € 45,00 annui. Il contratto non è opponibile alla procedura, poiché registrato in data posteriore alla trascrizione del pignoramento.

L'indagine è stata estesa alla verifica di fascicoli aziendali agricoli in capo al soggetto conduttore risultante dagli estremi delle registrazioni dei contratti non reperiti. A tal riguardo, in data 19/07/2022 è stato richiesto un accesso agli atti presso la sede provinciale del CAA CIA Sicilia Occidentale – CIA Agricoltori Italiani. In pari data, l'ufficio interpellato ha fatto pervenire copie dei contratti di affitto in capo al soggetto interrogato, dalla quale è emerso che il contratto registrato in data 07/10/2004 al n. 100327, riguarda gli stessi terreni oggetto del contratto di cui al terzo punto, registrato in data 08/07/2020 presso l'Agenzia delle Entrate di Termini Imerese, al n. 1109, serie 3T.

Calcolo canone di locazione di mercato

Il contratto di affitto riguarda una superficie complessiva di m² 71.892,00, in cui è compresa l'area di m² 2.733 oggetto del presente lotto di vendita.

Poiché non può essere stabilito quale sia l'indennità corrisposta per l'affitto dei terreni pignorati in questione, è impossibile accertare la congruità della stessa rispetto a quella di mercato.

Per la quantificazione del canone locativo di mercato, si è presa come riferimento la media individuata negli ultimi dati Eurostat, nell'ambito dell'analisi dei contratti di locazione rurali dell'anno 2020, atteso che, non è stato possibile attingere ulteriori informazioni da altre banche dati. Il costo medio annuo di un ettaro di terreno agricolo nella regione Sicilia, si aggira in € 242,00 circa - € 0,0242 / m² circa. Considerati l'accesso, la giacitura e la tipologia di coltura presente nel cespite, si è ritenuto opportuno applicare l'importo di € 242,00 / Ha.

Pertanto il prezzo congruo del cespite in questione, esteso complessivamente m² 2.733, è il seguente:

VALUTAZIONE VALORE LOCATIVO ANNUO DEL LOTTO:

Terreno agricolo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario Locazione / Ha</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	m ² 2.733 Ha 00.27.33	€ 242,00	€ 66,14

Il valore locativo annuo è di € 66,14 circa.

Calcolo eventuale indennità di occupazione

Tenuto conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di un'indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali ad esempio, la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene ed eventuali altre cause, il valore locativo di mercato è stato decurtato del 35%.

Canone locativo di mercato annuo – 35% = eventuale indennità di occupazione

€ 66,14 – 35% = € 42,99

Il valore proposto di indennità di occupazione annua del cespite pignorato è di

€ 42,99.

2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Non ci sono oneri e vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzabili nel contesto della procedura.

Non ci sono oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzabili nel contesto della procedura.

L'immobile pignorato è attualmente gravato dalle trascrizioni seguenti (vedi fascicolo allegati al punto n. 2: ispezioni ipotecarie):

Trascrizioni contro:

- **Verbale di pignoramento immobili** del 03/08/2015, Tribunale di Termini Imerese, repertorio n. 255/2015, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, in data 07/09/2015 ai nn. 33896-25822, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED] e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà della quota di 1/1, avente ad oggetto i seguenti immobili:

- terreno sito nel comune di Sciara (PA) contrada Suvarelli, distinto in catasto al foglio di mappa n. 11, particelle 220-214-427-428-208-199-217-218-219-206-207 del n.c.t.;

Il gravame sopra descritto è inerente la procedura esecutiva in questione.

2. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Si è proceduto alla verifica dell'esistenza di censi, livelli e usi civici per i beni facenti parte del presente lotto di vendita, con istanza inoltrata a mezzo pec in data 18/02/2023 e indirizzata al Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici della Sicilia.

In data 20/02/2023, il Dirigente dott. Pierfausto Guzzo, in riscontro alla precedente richiesta, ha inviato una pec in cui si comunica che il territorio del comune di Sciara (PA) non è interessato da diritti di uso civico (vedi fascicolo allegati - punto n. 5: documentazione tecnica: pec ricevuta in data 20/02/2023, dal Commissariato per la liquidazione degli usi civici della Sicilia).

Dalle visure catastali è stato inoltre accertato che i terreni distinti in catasto al foglio di mappa n. 11, particelle 206, 207, 208 sono gravate da livello in favore di Vanni Francesco fu Gaetano, nella rispettiva qualità di diritto del concedente e la particella 199 è gravata da livello in favore della Madre Chiesa del Comune di Sciara, nella rispettiva qualità di diritto del concedente. Considerato che, i diritti come sopra costituiti sono in favore di soggetti privati e poiché nell'atto di compravendita del 12/12/1997, rep. n. 41822, Notaio

Mariano Luzzio di Termini Imerese, trascritto in data 27/12/1997 ai nn. 40840-31024, il dante causa degli esecutati ha trasferito il fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti e comunque garantendo l'assenza di pesi, censi, canoni, ipoteche, trascrizioni e vincoli pregiudizievoli e poiché sono già decorsi oltre venti anni dal detto trasferimento, si ritiene che sussistono i presupposti per ritenere sia stata acquisita la piena proprietà per usucapione (vedi fascicolo allegati - punto n. 4: titoli di proprietà: atto di compravendita del 12/12/1997, rep. n. 41822, Notaio Mariano Luzzio di Termini Imerese).

2. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima del fondo agricolo.

Per determinare il valore del bene suddetto è stato applicato il criterio di stima del "valore di mercato" attraverso la ricerca del valore agricolo medio. La scelta della stima suddetta è supportata dalla presenza di immobili simili nella zona di interesse in cui è ubicato il terreno pignorato, pertanto adeguata al segmento di mercato a cui si riferisce la valutazione stessa. Tale criterio è stato attuato mediante il procedimento di stima sintetico con analisi di terreni simili, ossia facendo riferimento ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di terreni dello stesso tipo e nella stessa zona, tenendo anche conto della destinazione urbanistica reperita nel certificato rilasciato dal comune di Sciara in data 14/02/2023. Le particelle in questione ricadono nel vigente P.R.G. nella zona omogenea "E" verde agricolo, regolamentata dall'art. 16 delle norme tecniche di attuazione.

Fonti di informazione

Considerata l'ubicazione del cespite, accertata la prevalente vocazione agricola e costatata l'assenza di costruzioni residenziali nella zona in questione, la stima si è basata attraverso la ricerca del valore agricolo medio, attraverso indagini svolte con l'acquisizione dei valori agricoli medi della provincia, contenuti nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, anno 2012, regione agraria n. 11 e presso l'Osservatorio Immobiliare dei valori agricoli di Exeo Edizioni (vedi fascicolo allegati, punto n. 9: banca dati delle quotazioni dei valori agricoli medi della provincia e valori Exeo).

Poiché il terreno è adibito a uso seminativo agrumeto, uliveto, seminativo e pascolo, per il calcolo del valore sono state considerate tali colture.

– **Agrumeto**

Valore di mercato – Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate

€ / Ha - € 49.450,00, € / m² - € 4,95.

Valore di mercato – Osservatorio Immobiliare Exeo Edizioni

€ / Ha - min € 38.000,00, max € 95.000,00

€ / m² - min € 3,80, € / m² - max € 9,50.

– **Seminativo**

Valore di mercato – Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate

€ / Ha - € 8.550,00, € / m² - € 0,86.

Valore di mercato – Osservatorio Immobiliare Exeo Edizioni

€ / Ha - min € 6.000,00, max € 13.000,00

€ / m² - min € 0,60, € / m² - max € 1,30

– **Uliveto**

Valore di mercato – Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate

€ / Ha - € 17.300,00, € / m² - € 1,73.

Valore di mercato – Osservatorio Immobiliare Exeo Edizioni

€ / Ha - min € 13.000,00, max € 32.000,00

€ / m² - min € 1,30, € / m² - max € 3,20

– **Pascolo**

Valore di mercato – Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate

€ / Ha - € 2.900,00, € / m² - € 0,29.

Valore di mercato – Osservatorio Immobiliare Exeo Edizioni

€ / Ha - min € 2.000,00, max € 4.000,00

€ / m² - min € 0,20, € / m² - max € 0,40

Considerato che, il terreno è costituito da un medio appezzamento ubicato in una zona periferica poco urbanizzata e prettamente utilizzata per scopi prevalentemente agricoli ed è posizionato nei pressi della SS 120, si è ritenuto opportuno applicare

per la stima i seguenti importi unitari:

- **Agrumeto, € / m² - € 4,00**
- **Seminativo, € / m² - € 1,30**
- **Uliveto, € / m² - € 2,00**
- **Pascolo, € / m² - € 0,20**

Superficie delle colture.

La **superficie lorda commerciale** complessiva della **particella 427** del foglio di mappa n. 11, è di **m² 800 circa – agrumeto, m² 300 circa – uliveto, m² 910 circa – seminativo.**

La **superficie lorda commerciale** complessiva della **particella 428** del foglio di mappa n. 11, è di **m² 375 – agrumeto, m² 348 circa – uliveto.**

La **superficie lorda commerciale** complessiva della **particella 220** del foglio di mappa n. 11, è di **m² 1.276 - uliveto.**

La **superficie lorda commerciale** complessiva della **particella 199** del foglio di mappa n. 11, è di **m² 450 circa – uliveto, m² 1.504 circa – seminativo.**

La **superficie lorda commerciale** complessiva della **particella 214** del foglio di mappa n. 11, esclusa l'area del magazzino e della vasca adibita a raccolta acque, è di **m² 208 circa – uliveto, m² 2.608,94 circa – seminativo.**

La **superficie lorda commerciale** complessiva della **particella 208** del foglio di mappa n. 11, è di **m² 70 circa – uliveto, m² 387 circa – seminativo.**

La **superficie lorda commerciale** complessiva della **particella 218** del foglio di mappa n. 11, è di **m² 322 – seminativo.**

La **superficie lorda commerciale** complessiva della **particella 219** del foglio di mappa n. 11, è di **m² 889 – seminativo.**

La **superficie lorda commerciale** complessiva della **particella 207** del foglio di mappa n. 11, è di **m² 246 – seminativo.**

La **superficie lorda commerciale** complessiva della **particella 206** del foglio di mappa n. 11, è di **m² 124 circa – pascolo.**

La **superficie lorda commerciale** complessiva della **particella 217** del foglio di mappa n. 11, è di **m² 232 – pascolo.**

Terreno in catasto al foglio n. 11, p.lle 220-214-427-428-208-199-217-218-219-207-206

Destinazione	Parametro	Superficie reale – m ²	Coeff.	Superficie mq equivalente – m ²
Agrumeto	Superficie lorda	1.175	1,00	m² 1.175
Uliveto	Superficie lorda	2.652	1,00	m² 2.652
Seminativo	Superficie lorda	6.866,94	1,00	m² 6.866,94
Pascolo	Superficie lorda	356	1,00	m² 356

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A. Terreno

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente – m²</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Agrumeto	m ² 1.175	€ 4,00	€ 4.700,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente – m²</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Uliveto	m ² 2.652	€ 2,00	€ 5.304,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente – m²</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Seminativo	m ² 6.866,94	€ 1,30	€ 8.927,02



Destinazione	Superficie Equivalente – m²	Valore Unitario	Valore Complessivo
Pascolo	m ² 356	€ 0,20	€ 71,20

Pertanto dai calcoli sopra riportati, il valore stimato è pari a € 19.002,22

Si è ritenuto opportuno procedere a un ulteriore abbattimento del prezzo di stima sopra riportato, poiché si è tenuto conto delle differenze esistenti tra una vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile; difficoltà che potrebbero concretizzarsi causando un ritardo nella vendita del cespite per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità, oltre che per le caratteristiche e le condizioni dell'immobile che potranno intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, quali deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne. Si è anche tenuta in considerazione l'eventualità che la vendita possa aver luogo mediante rilanci in sede di gara. Per tali motivazioni su esposte, si è applicata una riduzione del 25%.

Pertanto l'importo a base d'asta proposto al giudice è il seguente:

Importo stimato – 25% = importo a base d'asta proposto

€ 19.002,22 – 25% = € 14.251,67

Il valore di stima proposto a base d'asta per la vendita del cespite pignorato è di € 14.251,67.





Criterio di stima del magazzino.

Per determinare il valore del bene suddetto è stato applicato il criterio di stima del “valore di mercato con il metodo del confronto”. La scelta della stima suddetta è supportata dalla presenza di immobili simili nella zona di interesse in cui è ubicata l'unità immobiliare pignorata, pertanto adeguata al segmento di mercato a cui si riferisce la valutazione stessa. Tale criterio è stato attuato mediante il procedimento di stima sintetico con analisi di fabbricati simili, ossia facendo riferimento ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo e nella stessa zona.



Fonti di informazione

La valutazione del prezzo unitario medio del fabbricato si è basata su indagini svolte con l'acquisizione dei dati dell'Osservatorio Immobiliare Urbano della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, secondo semestre, anno 2022, fascia extraurbana, zone rurali (*vedi fascicolo allegati, punto n. 10: banca dati delle quotazioni immobiliari*) tipologia magazzini, stato conservativo normale, valore di mercato € / m² – min. € 140,00, max. € 200,00 per superficie lorda. Considerato che lo stato conservativo dell'immobile è mediocre, si è ritenuto opportuno applicare il prezzo unitario di **€ 140,00 / m²**.



La **superficie lorda commerciale** complessiva del fabbricato adibito a magazzino, ricadente nella particella 214 e verosimilmente per una piccola porzione nella particella 199 del foglio di mappa n. 11, è di **m² 24,62**.

La **superficie lorda commerciale** complessiva della vasca per raccolta delle acque, è di **m² 30,44**.



I coefficienti che si andranno ad applicare alle superfici, sono i seguenti:

1,00 per la superficie del magazzino

0,10 per la sola superficie della vasca di raccolta acque



Magazzino – categoria [C/2] di cui al punto A

Destinazione	Parametro	Superficie reale - m ²	Coefficiente	Superficie equivalente - m ²
Magazzino	Superficie lorda	24,62	1,00	24,62
Vasca raccolta acque	Superficie lorda	30,44	0,10	3,04
Totale superficie equivalente				mq 27,66

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: magazzino

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A. Magazzino - categoria [C/2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	m ² 27,66	€ 140,00	€ 3.872,40

Dall'importo sopra scaturito occorre detrarre le seguenti spese:

- Spese per la regolarizzazione ai sensi dell'art. 36 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001, € 6.041,20 circa.

▪ Valutazione complessiva	€ 3.872,40 -
▪ Spese per la regolarizzazione urbanistica, attraverso condono edilizio	€ 6.041,20 =
Totale	€ - 2.168,80

Pertanto dai calcoli sopra riportati, il valore stimato del magazzino è negativo, poiché le spese di regolarizzazione sono superiori rispetto alla valutazione del cespite. La stima è € - 2.168,80.



VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO n. 16

Stima terreno + stima magazzino

€ 14.251,67 + (- € 2.168,80) = € 12.082,87



Il valore di stima complessivo proposto a base d'asta per la vendita dei cespiti pignorati è di € 12.082,87.



È stato acquisito il certificato storico di residenza dei soggetti esegutati, dai quali è stato accertato che le rispettive residenze alla data di notifica del pignoramento, erano nel comune di [REDACTED].

Altresì sono stati acquisiti gli estratti atti di matrimonio (*vedi fascicolo allegati - punto n. 7: certificati ufficio anagrafe; certificato di residenza storico dei soggetti esegutati; estratti degli atti di matrimonio*).



La presente relazione composta da tutti gli elaborati indicati nell'indice, viene depositata telematicamente presso la cancelleria del Tribunale di Termini Imerese – Ufficio Esecuzioni Immobiliari. Nella speranza di avere bene e fedelmente eseguito il mandato conferitogli, il C.T.U. ringrazia il Sig. Giudice delle Esecuzioni per la fiducia che gli ha voluto accordare e resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

12/10/2023



Il C.T.U.
Ing. Davide Bafumo

