
Tribunale di Termini Imerese
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca ***OMISSIS*****



contro: *****OMISSIS*****
*****OMISSIS*****

N° Gen. Rep. **37/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

PERIZIA



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 006 - Terreno - Foglio
23, p.lle 80-88-105

Esperto alla stima: Ing. CATERINA GIACONA
Codice fiscale: GCNCRN78P61G273P
Partita IVA: 05938750824
Studio in: CONTRADA SAN GIROLAMO SNC - 90018 Termini Imerese
Telefono: 0918145849
Fax: 0918145849
Email: caterina.giacona@gmail.com
Pec: CATERINA.GIACONA@ORDINEINGPA.IT



PREMESSA

A seguito della presentazione del progetto di divisione redatto dalla scrivente su mandato del Giudice, in data 13.12.2021 è stata emessa dal Tribunale di Termini Imerese una sentenza per divisione giudiziale (rep. n.931, trascritta al n. 1549.1/2023 reparto PI di Palermo). Con gli effetti della richiamata sentenza, il lotto n.5 veniva attribuito per la quota di 1/2 ciascuno ai sigg. ***OMISSIS*** e ***OMISSIS***, soggetti debitori.

Pertanto, con ordinanza del 20.12.2023 il G.E. chiedeva al C.T.U., al fine di consentire l'espletamento delle attività di vendita, di provvedere ad un'integrazione della perizia già depositata in data 17.06.2020, procedendo alla stima del lotto a seguito della separazione dei beni.

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Piana Degli Albanesi (PA) - 90037

Lotto: 006 - Terreno - Foglio 23, p.lle 80-88-105

Corpo: Terreno Fg. 23 p.lle 80-88-105

Categoria: agricolo

Dati Catastali: foglio 23, particella 80

Dati Catastali: foglio 23, particella 88

Dati Catastali: foglio 23, particella 105

Confini: La particella 80 confina: a Nord con strada di accesso; a Est con p.la 81; a Sud e ad Ovest con p.la 88 (ricompresa nel medesimo lotto di vendita); La particella 88 confina: a Nord con p.la 80; a Est con p.la 89; a Sud con p.la 105 (ricompresa nel medesimo lotto di vendita); a Ovest con p.la 87; La particella confina: a Nord con p.la 88 (ricompresa nel medesimo lotto di vendita); a Est con p.lle 106 e 107; a Sud con impluvio; a Ovest con p.la 47

2. Quota e tipologia del diritto

Bene: - Piana Degli Albanesi (PA) - 90037

Lotto: 006 - Terreno - Foglio 23, p.lle 80-88-105

Corpo: Terreno Fg. 23 p.lle 80-88-105

1/2 *OMISSIS*** - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ***OMISSIS*** - Stato Civile: ***OMISSIS*** - Regime Patrimoniale: ***OMISSIS***

1/2 *OMISSIS*** - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ***OMISSIS*** - Stato Civile: ***OMISSIS*** - Regime Patrimoniale: ***OMISSIS***

3. Stato di possesso

Bene: - Piana Degli Albanesi (PA) - 90037

Lotto: 006 - Terreno - Foglio 23, p.lle 80-88-105

Corpo: Terreno Fg. 23 p.lle 80-88-105

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Piana Degli Albanesi (PA) - 90037

Lotto: 006 - Terreno - Foglio 23, p.lle 80-88-105

Corpo: Terreno Fg. 23 p.lle 80-88-105

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

5. Creditori Iscritti

Bene: - Piana Degli Albanesi (PA) - 90037

Lotto: 006 - Terreno - Foglio 23, p.lle 80-88-105

Corpo: Terreno Fg. 23 p.lle 80-88-105

Creditori Iscritti: Banca ***OMISSIS***

Oggi il credito è stato ceduto alla società ***OMISSIS***

6. Comproprietari

Bene: - Piana Degli Albanesi (PA) - 90037

Lotto: 006 - Terreno - Foglio 23, p.lle 80-88-105

Corpo: Terreno Fg. 23 p.lle 80-88-105

Comproprietari: entrambi i comproprietari sono debitori ed il pignoramento procede per l'intera quota

7. Misure Penali

Bene: - Piana Degli Albanesi (PA) - 90037

Lotto: 006 - Terreno - Foglio 23, p.lle 80-88-105

Corpo: Terreno Fg. 23 p.lle 80-88-105

Misure Penali: NO

8. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Piana Degli Albanesi (PA) - 90037

Lotto: 006 - Terreno - Foglio 23, p.lle 80-88-105

Corpo: Terreno Fg. 23 p.lle 80-88-105

Continuità delle trascrizioni: Si

9. Prezzo

Bene: - Piana Degli Albanesi (PA) - 90037

Lotto: 006 - Terreno - Foglio 23, p.lle 80-88-105

Valore complessivo intero: € 57.300,00



Beni in **Piana Degli Albanesi (PA)**
Località/Frazione

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto: 006 - Terreno - Foglio 23, p.lle 80-88-105

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - Il controllo preliminare è stato eseguito depositando telematicamente l'apposito modulo entro i termini stabiliti. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Il fascicolo si compone, infatti, della certificazione notarile (sostitutiva del certificato ipo-catastale) redatta, in data 26.03.2018, dal Dott. Silvio Scaglia, Notaio in Agrigento, che ricostruisce la storia del dominio dei cespiti pignorati nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento. La documentazione è stata integrata acquisendo l'estratto di mappa catastale, il certificato di destinazione urbanistica del bene, le visure storiche e copia del titolo di proprietà. Inoltre si è provveduto ad aggiornare l'ispezione ipotecaria. [Cfr. Documentazione in allegato].

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreno Fg. 23 p.lle 80-88-105.

agricolo sito in Piana degli Albanesi

Quota e tipologia del diritto

1/2 di *OMISSIS*** - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ***OMISSIS*** - Stato Civile: ***OMISSIS*** - Regime Patrimoniale:
OMISSIS

Quota e tipologia del diritto

1/2 di *OMISSIS*** - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ***OMISSIS*** - Stato Civile: ***OMISSIS***

Identificato al catasto Terreni: foglio 23 di Piana degli Albanesi, p.lla 80

Intestazione: ***OMISSIS***, proprietà 1/2, e ***OMISSIS***, proprietà 1/2, sezione censuaria Piana degli Albanesi, foglio 23, particella 80, qualità Seminativo, superficie catastale Ha 00.24.40, reddito dominicale: € 5,04, reddito agrario: € 3,15

Derivante da: Impianto meccanografico del 08.03.1988. SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 13/12/2021 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE Sede Termini Imerese (PA) Repertorio n.931 – SENTENZA DI DIVISIONE Trascrizione n. 1549.1/2023 Reparto PI di Palermo in atti dal 17/01/2023.

Confini: La particella confina: a Nord con strada di accesso; a Est con p.lla 81; a Sud e ad Ovest con p.lla 88 (ricompresa nel medesimo lotto di vendita)

Identificato al catasto Terreni: foglio 23 di Piana degli Albanesi, p.lla 88

Intestazione: ***OMISSIS***, proprietà 1/2, e ***OMISSIS***, proprietà 1/2, sezione censuaria Piana degli Albanesi, foglio 23, particella 88, qualità Seminativo, superficie catastale Ha 02.78.70, reddito dominicale: € 43,18, reddito agrario: € 18,71

Derivante da: Impianto meccanografico del 08.03.1988. SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 13/12/2021 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE Sede Termini Imerese (PA) Repertorio n.931 – SENTENZA DI DIVISIONE Trascrizione n. 1549.1/2023 Reparto PI di Palermo in atti dal 17/01/2023.

Confini: La particella confina: a Nord con p.Ila 80; a Est con p.Ila 89; a Sud con p.Ila 105 (ricompresa nel medesimo lotto di vendita); a Ovest con p.Ila 87

Identificato al catasto Terreni: foglio 23 di Piana degli Albanesi, p.Ila 105

Intestazione: ***OMISSIS***, proprietà 1/2, e ***OMISSIS***, proprietà 1/2, sezione censuaria Piana degli Albanesi, foglio 23, particella 105, qualità Seminativo, superficie catastale Ha 02.34.00, reddito dominicale: € 48,34, reddito agrario: € 30,21

Derivante da: Impianto meccanografico del 08.03.1988. SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 13/12/2021 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE Sede Termini Imerese (PA) Repertorio n.931 – SENTENZA DI DIVISIONE Trascrizione n. 1549.1/2023 Reparto PI di Palermo in atti dal 17/01/2023.

Confini: La particella confina: a Nord con p.Ila 88 (ricompresa nel medesimo lotto di vendita); a Est con p.Ile 106 e 107; a Sud con impluvio; a Ovest con p.Ila 47

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene. Sussiste esatta corrispondenza tra gli intestatari catastali e gli attuali proprietari del bene, per maggiori dettagli al riguardo si rimanda alla visura catastale in allegato [Cfr. Visura storica catastale in allegato].

Con riferimento al ventennio, le particelle 80-88-105 risultano catastalmente intestata a:

– ***OMISSIS***, proprietà 1/2

– ***OMISSIS***, proprietà 1/2

intestatari dal 13.12.2021 a seguito di sentenza di divisione del 13/12/2021 emessa dal Tribunale di Termini Imerese rep. n.931.

– ***OMISSIS***, diritto del concedente dal 18.12.1976 al 13.12.2021

– ***OMISSIS***, livellario per 1/2 dal 18.12.1976 al 13.12.2021

– ***OMISSIS***, livellario per 1/2 dal 18.12.1976 al 13.12.2021

intestatari dal 18.12.1976 al 13.12.2021 derivante da atto del 18.12.1976.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel terreno è presente un magazzino il quale non risulta accatastato

Regolarizzabili mediante: Pratica Prego e Docfa ovvero con la demolizione del manufatto tenuto conto del fatto che il fabbricato è privo di regolarità edilizia

Descrizione delle opere da sanare: Sarà necessario provvedere all'inserimento in mappa del fabbricato con relativa attribuzione di rendita

Pratica Prego: € 1.200,00

Pratica Docfa: € 500,00

Oneri Totali: € 1.700,00



Figura 1 - Inquadramento territoriale dei beni oggetto di pignoramento

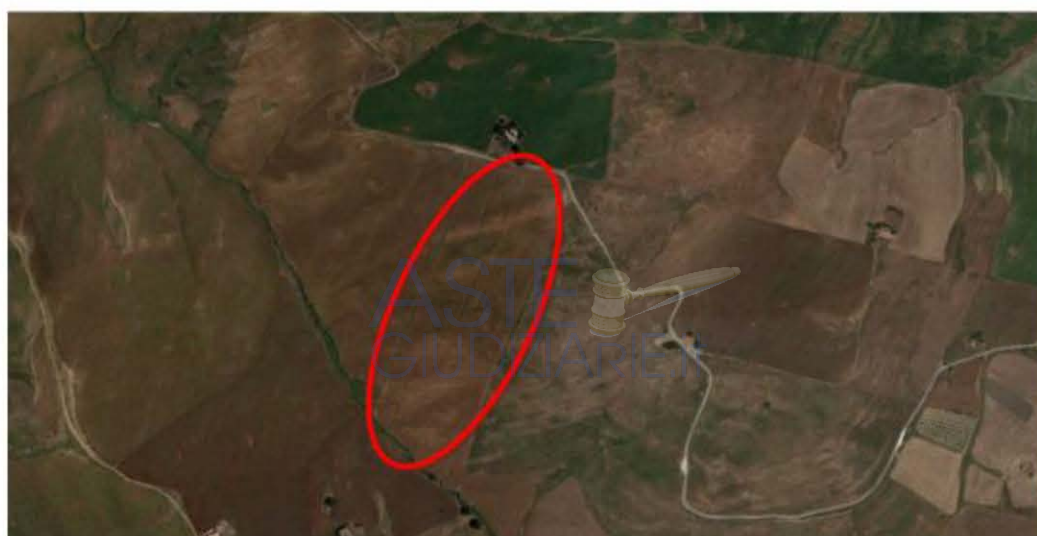
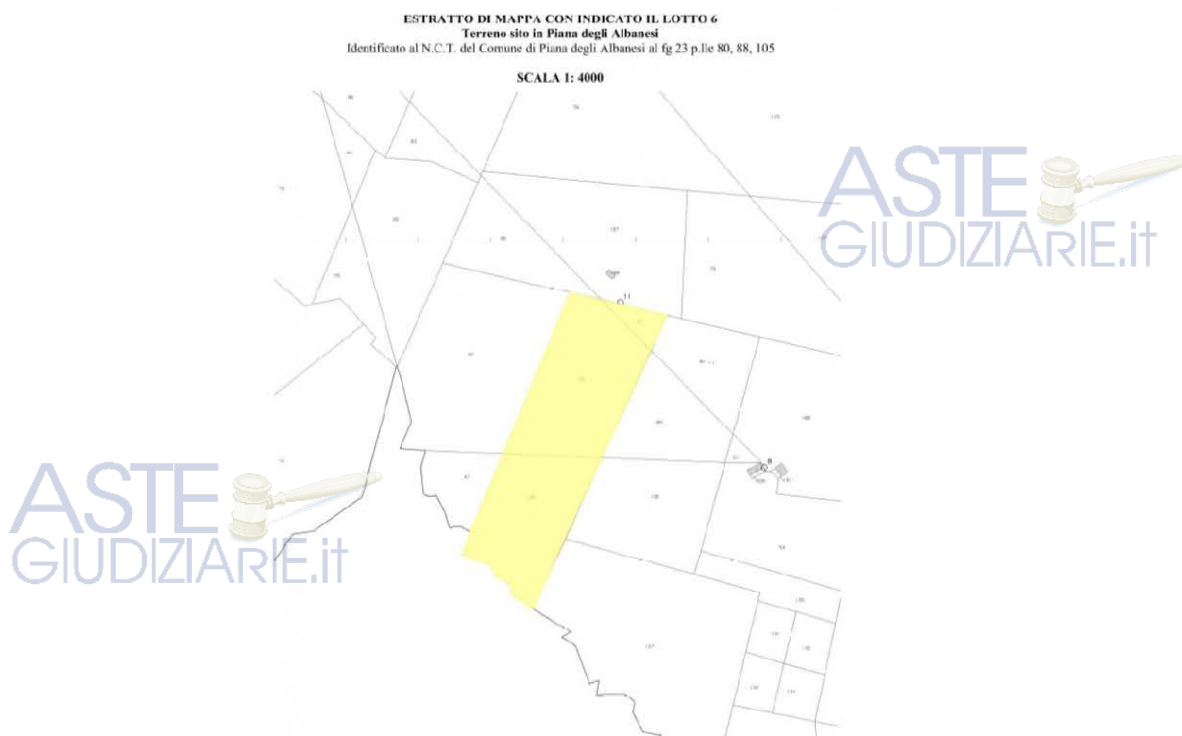


Figura 2 – Vista satellitare dei beni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Note generali:

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto in esame si compone di un appezzamento di terreno, ubicato nella contrada Giancaria Ducco del Comune di Piana degli Albanesi (Pa). La zona in esame è prevalentemente rurale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: Terreno agricolo censito al C.T. del Comune di Piana degli Albanesi al Fg. 23 p.lle 80-88-105

Il bene in esame consiste nell'intera quota 1/1 in un fondo dell'estensione catastale di 5ha 37are e 10ca, tutto condotto a seminativo con un magazzino a servizio. Il bene presenta delle buone caratteristiche per gli usi cui è destinato. Il fondo si svolge lungo un pendio mediamente acclive sebbene risulti comunque agevolmente lavorabile con gli ordinari mezzi meccanici. Esso è privo di recinzione perimetrale. Nel corpo del presente elaborato si inseriscono alcune immagini fotografiche rappresentative del lotto. Per una visione di maggior dettaglio si rimanda alla documentazione fotografica in allegato [Cfr. Doc. fotografica in allegato].

Superficie complessiva di circa mq **53.710,00**

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee seminativo

Stato di manutenzione generale: buono

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 6

Terreno sito in Piana degli Albanesi

Identificato al N.C.T. del Comune di Piana degli Albanesi al fg 23 p.lle 80, 88, 105

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto n. 1



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto n. 2 – Magazzino insistente sulla particella 80

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto n. 3



Foto n. 4

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: - ***OMISSIS***, proprietaria per 1/2 - ***OMISSIS***, proprietario per 1/2 della piena proprietà delle p.lle 80-88-105. dal 18/12/1976 al 23/05/2013. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Lucio Fernandez, in data 18/12/1976, ai nn. 267069; trascritto a Palermo, in data 29/12/1976, ai nn. 41349/35058.

Titolare/Proprietario: - ***OMISSIS*** per la quota di 4/6 in piena proprietà delle p.lle 80-88-105; - ***OMISSIS***, per la quota di 1/6 in piena proprietà delle p.lle 80-88-105; - ***OMISSIS***, per la quota di 1/6 in piena proprietà delle p.lle 80-88-105 (soggetto estraneo alla procedura). dal 23/05/2013 al 13/12/2021. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Notaio Puglisi Stefano da Marineo, in data 15/04/2015, ai nn. 1592/1165; trascritto a Palermo, in data 23/04/2015, ai nn. 15130/11713.

Titolare/Proprietario: - ***OMISSIS*** per la quota di 1/2 in piena proprietà delle p.lle 80-88-105; - ***OMISSIS***, per la quota di 1/2 in piena proprietà delle p.lle 80-88-105. dal 13/12/2021 ad oggi (attuali proprietari). In forza SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 13/12/2021 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERMINI IME Sede TERMINI IMERESE (PA) Repertorio n. 931 – SENTENZA PER DIVISIONE (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 1549.1/2023 Reparto PI di PALERMO in atti dal 17/01/2023.

4. PRATICHE EDILIZIE:

4.1 Conformità edilizia:

agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Relativamente al magazzino presente sul fondo si è svolta una specifica richiesta al Comune di Piana degli Albanesi, il quale, a valle delle ricerche compiute, ha riferito di non aver rinvenuto alcun titolo a nome dei soggetti indicati. Pertanto, si ritiene che la costruzione sia stata realizzata senza aver preventivamente acquisito i pareri necessari. Inoltre, essendo che la compravendita si è formalizzata nell'anno 1976 e che nel relativo atto di trasferimento non si fa alcuna menzione all'esistenza di manufatti sul fondo si esclude che lo stesso possa farsi risalire a data anteriore al 1967. Comunque si ritiene che il fabbricato potrà essere regolarizzato mediante accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, con una spesa presuntivamente stimata in € 12.000,00. In alternativa, stante anche il modesto valore, se ne potrà considerare la demolizione, attività che implicherà l'impiego di risorse inferiori rispetto le spese previste per la regolarizzazione.

Regolarizzabili mediante: demolizione od accertamento di conformità, ex art.36 DPR 380/01

Accertamento di conformità: € 12.000,00

Oneri Totali: **€ 12.000,00**

Di contro per la sola demolizione dell'edificio privo di legittimità urbanistica, si stima un costo di circa € 2.000,00.

4.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.A. n°1544/DRU del 19.12.2003
Zona omogenea:	E - Verde agricolo

Norme tecniche di attuazione:	Si vedano gli allegati.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

5. STATO DI POSSESSO:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Terreno coltivato dai debitori.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:*6.2.1 Iscrizioni:*

Nessuna.

6.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro ***OMISSIS***; Derivante da: Atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Termini Imerese del 22/01/2018 repertorio n. 169/2018 iscritto/trascritto a Palermo in data 08/02/2018 ai nn. 5009/4035;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Prima della consegna del presente elaborato si è provveduto ad eseguire un aggiornamento delle ispezioni ipotecarie in capo alla sig.ra ***OMISSIS***. A seguito dell'aggiornamento sono emerse le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 16/01/2023 - Registro Particolare 1549 Registro Generale 1942; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEREMINI IMERESE Repertorio 931/2021 del 13/12/2021; ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE; Immobili siti in PIANA DEGLI ALBANESI (PA), SANTA CRISTINA GELA (PA).
- ISCRIZIONE CONTRO del 16/01/2023 - Registro Particolare 145 Registro Generale 1943; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEREMINI IMERESE Repertorio 931/2021 del 13/12/2021 IPOTECA LEGALE derivante da DIVISIONE Immobili siti in PIANA DEGLI ALBANESI (PA)
- ANNOTAZIONE CONTRO del 08/03/2023 - Registro Particolare 1083 Registro Generale 11366; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE Repertorio 931/2021 del 13/12/2021; ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI; Immobili siti in PIANA DEGLI ALBANESI (PA), SANTA CRISTINA GELA (PA); Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4035 del 2018

Mentre per quanto riguarda la sig.ra ***OMISSIS*** a seguito dell'aggiornamento sono emerse le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 16/01/2023 - Registro Particolare 1549 Registro Generale 1942; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEREMINI IMERESE Repertorio 931/2021 del 13/12/2021; ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE; Immobili siti in PIANA DEGLI ALBANESI (PA), SANTA CRISTINA GELA (PA).
- ISCRIZIONE CONTRO del 16/01/2023 - Registro Particolare 145 Registro Generale 1943; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEREMINI IMERESE Repertorio 931/2021 del 13/12/2021 IPOTECA LEGALE derivante da DIVISIONE Immobili siti in PIANA DEGLI ALBANESI (PA)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 02/02/2023 - Registro Particolare 4160 Registro Generale 5134; Pubblico ufficiale COMUNE DI BOLOGNETTA Repertorio 9242 del 21/09/2022; ATTO AMMINISTRATIVO - ACQUISIZIONE COATTIVA SANANTE ART. 42 BIS D.P.R. 327 2001; Immobili siti in BOLOGNETTA (PA)
- ANNOTAZIONE CONTRO del 08/03/2023 - Registro Particolare 1083 Registro Generale 11366; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE Repertorio 931/2021 del 13/12/2021; ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI; Immobili siti in PIANA DEGLI ALBANESI (PA), SANTA CRISTINA GELA (PA); Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4035 del 2018

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: No

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No
Millesimi di proprietà: No
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Immobile esente da obbligo di certificazione energetica
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato



Terreno agricolo censito al C.T. del Comune di Piana degli Albanesi al Fg. 23 p.lle 80-88-105

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il principio adottato per la determinazione della consistenza fa riferimento al D.P.R. 23.03.1998, n.138.

Tale superficie commerciale sarà in seguito utilizzata per la determinazione del valore di mercato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
Terreno agricolo e magaz- zino	sup reale netta	53.710,00	1,00	53.710,00
		53.710,00		53.710,00



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima del valore commerciale viene svolta tramite il metodo sintetico comparativo, prendendo le basi da valori di vendita di beni simili.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari ed annunci di vendita di beni simili tratti da piattaforme specializzate.

8.3 Valutazione corpi:

Terreno Fg. 23 p.lle 80-88-105. agricolo

La stima del valore commerciale viene svolta tramite il metodo sintetico comparativo, prendendo le basi da valori di vendita di beni simili. In particolare, per quanto attiene ai terreni, non disponendo di una banca dati adeguata alle finalità che ci prefiggiamo, per individuare il prezzo unitario si farà riferimento ai prezzi indicati negli annunci di vendita per terreni ad uso agricolo e con colture equivalenti a quelle in esame.

Dalle ricerche condotte, considerando l'intorno delle colline dell'Eleuterio, si rilevano prezzi medi per fondi agricoli produttivi, con coltura a seminativo, di €/Ha 16.000,00 (1,60 €/mq)
Moltiplicando tale valore per la superficie dell'appezzamento in vendita si ottiene: € 85.936,00

Questo importo viene quindi moltiplicato per dei coefficienti correttivi che tengono conto delle

reali caratteristiche del bene. I coefficienti correttivi [K1 K7] calcolati sono: fertilità (K1), giacitura (K2), accesso (K3), forma (K4), ubicazione (K5), ampiezza (K6), eventuali specificità che incrementano/decrementano il valore rispetto allo standard (K7).

Analizzate le caratteristiche del fondo il coefficiente di taratura risulta il presente:

$$1 \times 0,95 \times 0,95 \times 1 \times 0,90 \times 1 \times 1 = 0,812$$

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 69.780,03.

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Terreno Fg. 23 p.lle 80-88-105	agricolo	53.710,00	€ 69.780,03	€ 69.780,03

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 10.467,00
Spese per demolizione corpi abusivi:	€ 2.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene è già suddiviso in tre particelle distinte, tuttavia si è preferito costituire un singolo lotto in modo da rendere il fondo di un'estensione maggiormente appetibile in virtù della tipologia di coltivazione che in esso potrà svolgersi.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ed arrotondato:	€ 57.300,00
--	-------------

Allegati

ALLEGATI LOTTO 6 - Comune di Piana degli Albanesi fg 23 p.lle 80-88-105

- 1) Stralcio satellitare con indicato il lotto
- 2) Estratto di mappa con indicato il lotto
- 3) Visura storica fg 23 p.lle 80_aggiornata
- 4) Visura storica fg 23 p.lle 88_aggiornata
- 5) Visura storica fg 23 p.lle 105_aggiornata
- 6) Documentazione fotografica
- 7) Certificato di Destinazione urbanistica
- 8) Lettera Comune di Piana degli Albanesi
- 9) Atto di compravendita imm. Fg 23 p.lle 80-88-105
- 10) Ispezione ipotecaria aggiornata
- 11) Ispezione ipotecaria aggiornata

Data generazione:

01-03-2024

L'Esperto alla stima
Ing. CATERINA GIACONA