

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 247/2024 R.G.ES.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

promossa da

HDI Assicurazioni S.p.A.

contro

[A]

LOTTO UNICO di ca 14.510 mq complessivi costituito da:

- Terreno sito in Monreale (PA), identificato al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 140, particella 107;
- Terreno sito in Monreale (PA), identificato al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 140, particella 113;
- Terreno sito in Monreale (PA), identificato al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 140, particella 137;
- Terreno sito in Monreale (PA), identificato al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 140, particella 390;

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.ssa Imperiale Valentina

C.T.U.: Arch. Carlo Giannone



1. PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA	3
2. RISPOSTE AI QUESITI.....	4
QUESITO 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	4
QUESITO 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	6
QUESITO 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	14
QUESITO 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	17
QUESITO 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	18
QUESITO 6: verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	19
QUESITO 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	19
QUESITO 8: specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene.....	20
QUESITO 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.....	20
QUESITO 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	20
QUESITO 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	20
QUESITO 12: procedere alla valutazione dei beni.....	21
QUESITO 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	28
3. SCHEDA RIASSUNTIVA	30
4. ELENCO ALLEGATI	32

1. PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

Il sottoscritto Arch. Carlo Giannone professionista con studio in Palermo, via Empedocle Restivo n.9, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della provincia di Palermo nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio di codesto Tribunale.

PREMESSO

- che la S.V. Ill.ma, con provvedimento notificato in data 28.10.2024, ha nominato il sottoscritto quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare R.G.Es n.247/2024 – promossa da HDI Assicurazioni S.p.A. contro [A] – invitandolo a prestare giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione entro 10 giorni dalla comunicazione del provvedimento;
- che, in data 10.12.2024, accettato l'incarico, veniva telematicamente depositato il **modulo di controllo preliminare della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.** redatto in comunione con il Custode Giudiziario;
- che, con provvedimento del 12.12.2024, richiamato in data 04.02.2025, la S.V. Ill.ma, sospendeva le operazioni di stima ed immissione in possesso, onerando il creditore precedente di depositare la documentazione integrativa necessaria per la perseguibilità dell'esecuzione e fissava l'udienza per la comparizione delle parti il giorno 02.04.2025, successivamente rinviata al 07.05.2025;
- che, con provvedimento notificato in data 07.05.2025, la S.V. Ill.ma rimetteva gli atti agli ausiliari per la prosecuzione delle operazioni peritali e la immissione in possesso;
- che, lo scrivente, unitamente con il Custode Giudiziario, Avv. Fresta Daniele, fissava un primo accesso ai luoghi in data 09.06.2025 a cui, registrata l'assenza del debitore, faceva seguito, in data 25.06.2025 alle ore 17.00, un secondo accesso in presenza continua del Sig.re [A] durante il quale si accedeva ai luoghi oggetto della procedura e si dava seguito alle operazioni peritali relativamente ai beni pignorati operando i rilievi metrici e fotografici necessari (v. *allegato n.1 – Verbale di sopralluogo*);
- che, a seguito del sopralluogo effettuato, si richiedeva presso il Comune di Monreale il certificato di Destinazione Urbanistica, e, contestualmente, si acquisivano tutte le informazioni necessarie sui cespiti pignorati, così come indicato nel Decreto di nomina del sottoscritto;

Il sottoscritto, da questo punto in poi, e in adempimento all'incarico espone la propria relazione tecnica, rispondendo in ordine ai quesiti:

QUESITO 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Il diritto reale dei beni oggetto della procedura e indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato. Più precisamente, relativamente alla particella n.107, il diritto reale pignorato corrisponde a quello indicato nel Testamento olografo pubblicato il _____ dal Notaio _____, rep. _____ e registrato in data _____ al _____ in morte del _____ avvenuta in data _____ in forza del quale la parte esecutata ha acquisito la piena proprietà per la quota di 1/1 del bene citato; relativamente alle particelle 113, 137 e 390, il diritto reale pignorato corrisponde a quello indicato nell'atto di compravendita, Notaio _____, del _____ rep. n. _____, trascritto a _____ ai nn. _____, in forza del quale la parte esecutata ha acquisito la piena proprietà per la quota di 1/1 di ciascuno dei beni riportati (v. *allegato n.6 – Atti di provenienza*).

Si elencano, di seguito, i **beni oggetto del pignoramento**:

1. **Terreno** sito in Monreale (PA) identificato al N.C.T. di detto Comune con il **foglio 140, particella 107**, superficie complessiva 51 are di cui porzione A.A., qualità seminativo, classe 3, superficie 49,04 are, R.D. 20,26 € e R.A. 6,33€ e porzione AB, qualità vigneto, classe 3, superficie 1,96 are, R.D. 1,62 € e R.A. 0,51 €;
2. **Terreno** sito in Monreale (PA) identificato al N.C.T. di detto Comune con il **foglio 140, particella 113**, superficie complessiva 26,35 are, qualità seminativo, classe 2, R.D. 14,29 € e R.A. 4,76€;
3. **Terreno** sito in Monreale (PA) identificato al N.C.T. di detto Comune con il **foglio 140, particella 137**, superficie complessiva 53,40 are, qualità vigneto, classe 3, R.D. 44,13 € e R.A. 13,79 €;
4. **Terreno** sito in Monreale (PA) identificato al N.C.T. di detto Comune con il **foglio 140, particella 390**, superficie complessiva 14,35 are di cui porzione A.A., qualità seminativo, classe 2, superficie 12,37 are, R.D. 6,71 € e R.A. 2,24 € e porzione AB, qualità vigneto, classe 3, superficie 1,98 are, R.D. 1,64 € e R.A. 0,51 €.

Rispetto alle planimetrie catastali, i beni sopramenzionati si presentano conformi con le risultanze catastali sebbene, su alcune particelle che compongono il lotto, al momento del sopralluogo, siano state riscontrate delle difformità circa il tipo di coltura presente in visura e

quella esistente in loco (la trattazioni di tali difformità è rimandata alla risposta al QUESITO n.3).

Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento, è stato effettuato il raffronto fra l'estratto di mappa catastale e la foto satellitare (v. allegato n.2 - Sovrapposizione con foto satellitare) il cui esito positivo è rappresentato nella sovrapposizione sottostante.



Sovrapposizione estratto di mappa catastale e foto satellitare

Dopo avere esaminato la consistenza e lo stato di fatto dei cespiti pignorati, sui quali non risultano insistere procedure di espropriazione per pubblica utilità, considerata la loro localizzazione, le caratteristiche orografiche, le qualità geomorfologiche e le relazioni con le infrastrutture viarie della zona, lo scrivente ritiene opportuno, al fine di assicurare la maggiore appetibilità su mercato, di raggrupparli in **n.1 corpo fondiario omogeneo** e, pertanto, di procedere alla formazione di un **unico lotto** indipendente **per la vendita**, al fine della quale, si precisa quanto segue:

LOTTO UNICO :

Corpo fondiario omogeneo, sito nel Comune di Monreale (PA), costituito da n.4 appezzamenti di terreno identificati al catasto terreni di detto comune con le **particelle 107, 113, 137 e 390 del foglio di mappa 140** di superficie complessiva pari a ca. 14.500, 00 mq.

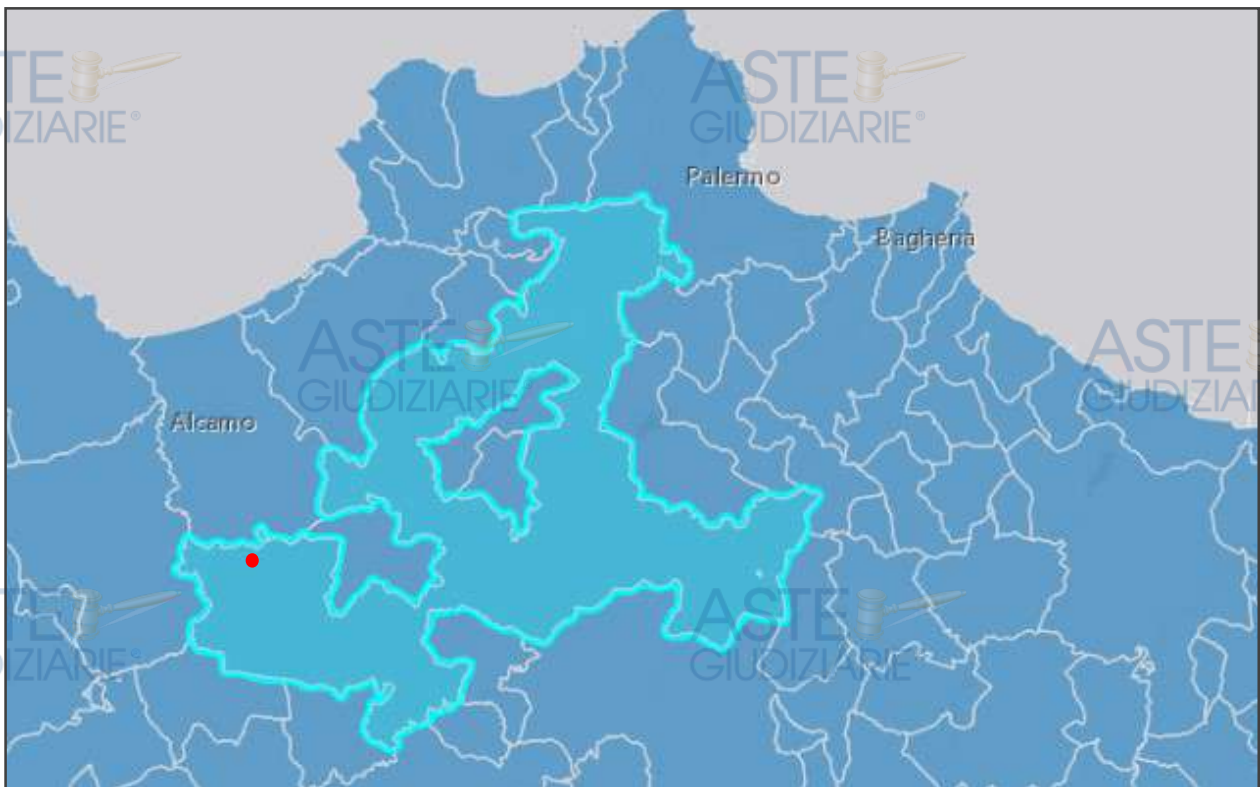
Detto lotto confina a nord con il torrente Fratacchia (attraverso la particella 137), a sud con la particella terreno 105 del foglio di mappa 140 (attraverso la particella 107), ad est con le particelle terreni 136, 389, 112 e 644 del foglio di mappa 140 e, infine, ad ovest con le particelle terreni 239, 415, 414, 240 e 241 sempre del foglio di mappa 140.

QUESITO 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato da un corpo fondiario omogeneo, stretto e lungo, costituito da n. 4 appezzamenti di terreno, tutti di forma pressoché rettangolare, posti in infilata fra di loro e adiacenti lungo il lato corto, che si estendono complessivamente per 145 are e 10 centiare, pari ad una superficie di 14.510 mq. Il corpo fondiario, come sopra descritto, ha un andamento morfologico a degradare verso nord fino al confine naturale costituito dalla presenza del torrente Fratacchia, non risulta recintato in nessuna delle sue parti e si presenta alla vista come un'unica lingua di terra coltivata, per la quasi totalità, a seminativo. Fa eccezione, in tal senso, la sola particella 137 (posta più a nord e a ridosso del torrente), estesa per circa 5.300 mq, che si mostra coltivata interamente a vite.

L'accesso agli appezzamenti di terreno che formano il lotto, può avvenire e, di fatto, avviene esclusivamente, per mezzo di una trazzera a sezione variabile¹ che, posta a sud del compendio pignorato, attraversa, tagliandola in due, la particella 107 e a cui si giunge dopo aver percorso per circa 1,5 km la strada rurale 17, venendo dall'autostrada A29 Palermo – Mazara del Vallo. Sebbene i territori appartengano difatti al Comune di Monreale (PA), ci troviamo, nella parte più occidentale del territorio provinciale di Palermo, in un'area compresa tra i comuni di Alcamo



In rosso, individuazione sul territorio comunale di Monreale (PA) del corpo fondiario oggetto del procedimento.

¹ Variabile fra i 2,40 e i 2,80 metri ca

(che è il centro cittadino geograficamente più vicino), a Nord, e Gibellina, a Sud, a ridosso della SS 119.

Si tratta di una zona caratterizzata dalla presenza di seminativi estensivi e coltivazioni arboree specializzate, rappresentate da vigneti per la produzione di uve da vino, oltre che da modeste superfici destinate ad oliveto. Ora, relativamente ai cespiti pignorati, confrontando quanto emerso dai sopralluoghi effettuati negli appezzamenti interessati dalla procedura con le risultanze catastali e il fascicolo aziendale AGEA², si è evidenziata la presenza di coltivazioni di seminativi gestiti in rotazione di cereali da granella quali grano duro e leguminose su quasi tutta la superficie dei terreni oggetto di perizia ad esclusione, come già riferito, della particella 137 destinata interamente a vigneto per la produzione di uve da vino.

L'intero corpo fondiario omogeneo ricade urbanisticamente in un'area identificata con la lettera "E"³ della zonizzazione del PRG del Comune di Monreale (PA) (v. allegato n.3 – *Certificato di Destinazione Urbanistica*). In particolare, poi, la particella 137 è soggetta, in minima parte, al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lettera c, D.Lgs 42/2004 – Codice dei Beni Culturali – Aree tutelate per legge. (fiumi, torrenti, corsi d'acqua 150 m).



Visione d'insieme del corpo fondiario omogeneo

² Riferimento 2023

³ "Aree rurali" destinate agli usi agricoli

Il lotto di terreno, un rettangolo piuttosto allungato che si snoda lungo la direzione nord – sud, presenta una larghezza massima di intorno ai 26 mt, riscontrabile nella particella 107, per una estensione media in lunghezza pari a 625 mt circa.

A seguito di quanto fin qui rappresentato, le particelle che compongono il lotto presentano, nello specifico, le seguenti tipologie di colture prevalenti:

- Particella **107** di superficie pari a 51 are (5.100 mq) coltivata a seminativo di cereali da granella (frumento). Il terreno presenta una pendenza verso nord del 7%;
- Particella **113** di superficie pari a 23 are e 35 centiare (2.335 mq) coltivata a seminativo di cereali da granella (frumento). Il terreno presenta una pendenza verso nord del 6%;
- Particella **137** di superficie pari a 53 are e 40 centiare (5.340 mq) coltivata a vite per la produzione di uve da vino (Catarratto bianco). Il terreno presenta una pendenza verso nord pari all' 1%;
- Particella **390** di superficie pari a 14 are e 35 centiare (1.435 mq) coltivata a seminativo di cereali da granella (frumento). Il terreno presenta una pendenza verso nord del 3%;



Vista verso ovest della trazzera secante la p.lla 107 che permette di accedere ai fondi.



Visat verso est della trazzera secante la p.lla 107 che permette di accedere ai fondi.



Frazione, rivolta a sud, della p.lla 107.



Visione d'insieme dalla trazzera, delle particelle di terreno rivolte a nord: parte della p.lla 107 e le p.lle 113, 390 e 137



Vista, rivolta a nord, dalla p.lla 107 verso le p.lle di terreno 113, 390 e, in fondo, 137



Viste rivolte a sud, in direzione della trazzera

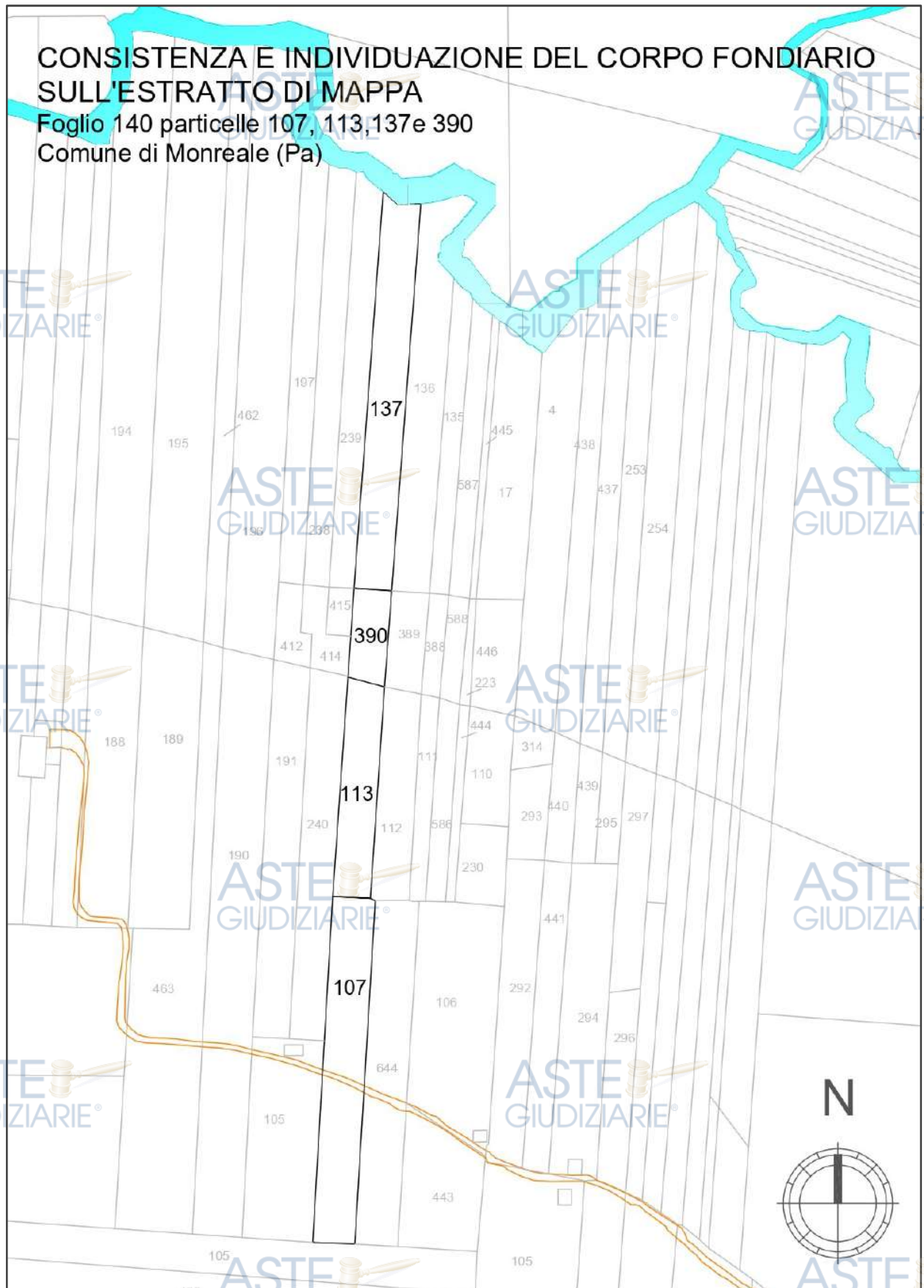


Vista della p.lla 137 dalla p.lla 390



Vista in direzione sud, verso la trazzera

La superficie complessiva del corpo fondiario è, dunque, **pari a ca. 14.510 mq.**, e, così come si evince dal rilievo fotografico e dalla planimetria che segue, si mostra priva di qualsiasi tipo di fabbricato e/o opera edilizia di sorta alcuna.



Consistenza del corpo fondiario

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In risposta al presente quesito, corre l'obbligo di precisare allo scrivente che i terreni afferenti alle particelle 113, 137 e 390 sono di fatto da considerare nella situazione di fondi interclusi (circondati da terreni non oggetto della procedura e senza via d'uscita) il cui unico accesso può avvenire attraverso la particella 107 (oggetto della procedura).

Ora, alla luce del rilievo effettuato in sede di sopralluogo e considerando lo stato dei luoghi si riporta di seguito la tabella riassuntiva con le caratteristiche principali e il calcolo della superficie commerciale del compendio pignorato.

SUPERFICIE COMMERCIALE CORPO FONDIARIO

Particelle	Superficie		Qualità	Classe	Pendenza (%)
	are	centiare			
107	51	00	seminativo	3	7
113	26	35	seminativo	2	6
137	53	40	vigneto	3	1
390	14	35	seminativo	2	3
Totale	145	10			

QUESITO 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali (v. *allegato n.4 - Documentazione catastale*), il lotto, oggetto della presente relazione, alla data del 10.08.2025, risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Monreale (Pa) secondo i seguenti dati:

N.	Foglio	Part.	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (m ²)	Reddito	
							ha are ca	Domenicale	Agrario
1	140	107		AA	SEMINATIVO	3	49 04	Euro 20,26	Euro 6,33
				AB	VIGNETO	3	01 96	Euro 1,62	Euro 0,51

Di seguito si riportano i passaggi catastali, elencati in ordine cronologico discendente, di cui la particella di terreno è stata oggetto fino alla data del primo atto di acquisto anteriore al ventennio:

- **09.12.2021** – VARIAZIONE COLTURALE – Tabella di variazione del 11.06.2021 Pratica n.PA0159416 in atti dal 09.12.2021. Trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 03.10.2006 N.262 (n.19659.1/2021);

– **08.03.1988** – INSERIMENTO IMPIANTO MECCANOGRAFICO

N.	Foglio	Part.	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (m ²)	Reddito	
							ha are ca	Domenicale	Agrario
2	140	113			SEMINATIVO	2	26 35	Euro 14,29	Euro 4,76

Di seguito si riportano i passaggi catastali, elencati in ordine cronologico discendente, di cui la particella di terreno è stata oggetto fino alla data del primo atto di acquisto anteriore al ventennio:

- **09.12.2021** – VARIAZIONE COLTURALE – Tabella di variazione del 11.06.2021 Pratica n.PA0159417 in atti dal 09.12.2021. Trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 03.10.2006 N.262 (n.19660.1/2021);
- **23.11.2020** – VARIAZIONE COLTURALE – Tabella di variazione del 11.06.2020 Pratica n.PA0137169 in atti dal 23.11.2020. Trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 03.10.2006 N. 262 (n.23930.1/2020);
- **15.03.2007** – VARIAZIONE COLTURALE – Tabella di variazione del 15.03.2007 Pratica n.PA0191171 in atti dal 15.03.2007. Trasmissione dati ai sensi del D.L. N.262 del 03.10.2006 (n.59242.1/2007);
- **12.08.1987** – ATTO PUBBLICO – Istrumento del 12.08.1987 in atti dal 19.03.1991 (n.1338);
- **17.11.1986** – ATTO PUBBLICO – Istrumento del 17.11.1986 in atti dal 19.03.1991 (n.611787);
- **08.03.1988** – INSERIMENTO IMPIANTO MECCANOGRAFICO

N.	Foglio	Part.	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (m ²)	Reddito	
							ha are ca	Domenicale	Agrario
3	140	137			VIGNETO	3	53 40	Euro 44,13	Euro 13,79

Di seguito si riportano i passaggi catastali, elencati in ordine cronologico discendente, di cui la particella di terreno è stata oggetto fino alla data del primo atto di acquisto anteriore al ventennio:

- **08.03.1988** – INSERIMENTO IMPIANTO MECCANOGRAFICO

N.	Foglio	Part.	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (m ²) ha are ca	Reddito	
								Domenicale	Agrario
4	140	390		AA	SEMINATIVO	2	12 37	Euro 6,71	Euro 2,24
				AB	VIGNETO	3	01 98	Euro 1,64	Euro 0,51

Di seguito si riportano i passaggi catastali, elencati in ordine cronologico discendente, di cui la particella di terreno è stata oggetto fino alla data del primo atto di acquisto anteriore al ventennio:

- **23.11.2020** – VARIAZIONE COLTURALE – Tabella di variazione del 11.06.2020 Pratica n.PA0137728 in atti dal 23.11.2020. Trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 03.10.2006 N.262 (n.24484.1/2020);
- **15.03.2007** – VARIAZIONE COLTURALE – Tabella di variazione del 15.03.2007 Pratica n.PA0191195 in atti dal 15.03.2007. Trasmissione dati ai sensi del D.L. N.262 del 03.10.2006 (n.59262.1/2007);
- **08.03.1988** – INSERIMENTO IMPIANTO MECCANOGRAFICO

Corre l'obbligo di precisare, inoltre, l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nell'atto di acquisto con le risultanze catastali, nonché l'assenza di successive variazioni dei dati identificativi essenziali rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

A seguito dei sopralluoghi effettuati, sebbene non esistano discrepanze tra la planimetria riportata nella mappa catastale e lo stato attuale dei luoghi, il sottoscritto ha però riscontrato, così come già anticipato, la presenza di alcune difformità circa il tipo di coltura attualmente presente in loco e quanto si evince dalla visura catastale:

Più precisamente:

1. Le particella 107 e 390, oggi interamente coltivate a seminativo, presentano entrambe, in visura, una piccola porzione adibita a vigneto, rispettivamente pari a 1 ara e 96 centiare (196 mq) la prima e di 1 ara e 98 centiare (198 mq) la seconda;

Ora, va evidenziato che sebbene sia obbligatorio denunciare le modifiche delle colture praticate poiché quest'ultime di fatto determinano la variazione del reddito fondiario, nel caso specifico, ai fini fiscali, la denuncia di variazione produrrebbe, verosimilmente, una diminuzione (e non un aumento) del reddito fondiario⁴. A questo va poi ulteriormente precisato che dal 01.01.2007 la

⁴ A tal proposito l'art.3 del D. Lgs 471/1997 (modificato dal D.Lgs 158/2015) dispone che "in caso di omessa denuncia, nel termine previsto per legge, delle situazioni che danno luogo a variazioni in aumento del reddito domenicale e del reddito agrario dei terreni, si applica la sanzione amministrativa da euro 250 a euro 2.000"

presentazione della denuncia di variazione non è più necessaria quando l'effettivo utilizzo delle particelle del suolo agricolo è stato correttamente dichiarato ad un Organismo pagatore, ai fini dell'erogazione dei contributi agricoli⁵

In ogni caso, considerato che dallo studio del fascicolo aziendale Agea relativo al 2023 (v. *allegato n.7 – Fascicolo aziendale AGEA*), il sottoscritto ha comunque riscontrato alcune piccole incongruenze circa la corrispondenza fra la superficie delle particelle oggetto della procedura e le colture su queste effettivamente praticate, al fine di eliminare la difformità evidenziata, e volendo garantire il buon esito della procedura, lo scrivente ritiene opportuno considerare, in ogni caso, i possibili oneri per allineare le risultanze catastali allo stato effettivo dei luoghi. I costi relativi all'operazione sopradescritta, attivabile attraverso la procedura Docte 2.0, possono essere stimati, fin da adesso, in ca € 1.000,00€ (mille/00) da detrarre al valore finale di stima.

QUESITO 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di un corpo fondiario omogeneo costituito da n.4 appezzamenti di terreno, tutti di forma pressoché rettangolare, posti in infilata fra di loro e adiacenti lungo il lato corto, che si estendono complessivamente per 145 are e 10 centiare, pari ad una superficie di 14.510 mq. Il corpo fondiario come sopra descritto, che ha un andamento morfologico a degradare verso nord fino al confine naturale costituito dalla presenza del torrente Fratacchia, non risulta recintato in nessuna delle sue parti e si presenta alla vista come un'unica lingua di terra coltivata, per la quasi totalità, a seminativo. Fa eccezione, in tal senso, la sola particella 137 (posta più a nord e a ridosso del torrente), estesa per circa 5.300 mq, che si mostra coltivata interamente a vite. Il cespite pignorato confina a nord con il torrente Fratacchia (attraverso la particella 137), a sud con la particella terreno 105 del foglio di mappa 140 (attraverso la particella 107), ad est con le particelle terreni 136, 389, 112 e 644 del foglio di mappa 140 e, infine, ad ovest con le particelle terreni 239, 415, 414, 240 e 241 sempre del foglio di mappa 140; è riportato nel C. T. del **Comune di Monreale Palermo** al **foglio 140, p.lle 107, 113, 137 e 390**; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale; ricade in zona identificata con la lettera "E – Aree rurali" della zonizzazione del PRG del Comune di Monreale

(Pa)

PREZZO BASE euro 20.900,00 (ventimilanovecento/00).

⁵ Infatti, sulla base delle comunicazioni che vengono trasmesse ad AGEA – Agenzia per le erogazioni in agricoltura, quest'ultima annualmente propone all'Agenzia delle Entrate l'aggiornamento della banca dati del Catasto Terreni.

QUESITO 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Al fine della ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene pignorato, si considera, quale data di riferimento, la trascrizione del pignoramento avvenuta il 18.06.2024.

Relativamente alla particella **107**:

13.06.1997 – L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto alla parte esecutata, per la quota di 1/1 di piena proprietà, a seguito di testamento olografo pubblicato in data rep. n. dal Notaio e registrato in data al n. in morte del signor avvenuta in data (v. allegato n.6 – Atto di compravendita);

Relativamente alle particelle **113, 137 e 390**:

31.07.2017 – Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti alla parte esecutata, per la quota di 1/1 di piena proprietà, da potere della sig.ra nata ad il cod. fiscale, in forza dell'atto di compravendita del rep.n. in Notaio, trascritto il ai nn. (v. allegato n.6 – Atto di compravendita);

21.04.2014 – Alla sig.ra, per la quota di 1/2 di piena proprietà, erano pervenuti in morte della sig.ra, cod. fiscale, deceduta in data, giusta denuncia di successione n. presentata all'Ufficio del Registro di Trapani il trascritta a Palermo il ai nn. nell'eredità (devoluta per testamento olografo redatto il e pubblicato con verbale del Notaio di Palermo in data n. rep. ivi registrato il al n. in favore della sorella, rientrava la quota di 1/2 di piena proprietà sugli immobili in comune di Monreale (PA) censiti al NCT **fg.140 part. 113, 137 e 390**;

12.08.1987 – Alla sig.ra per la quota di 3/10 e alla dante causa sig.ra per la quota di 3/10, per la complessiva quota di 3/5 di piena proprietà, gli immobili erano pervenuti da potere di nata ad cod. fiscale, nata ad cod. fiscale e nata ad cod. fiscale in forza dell'atto di compravendita del rep. n. in Notaio

, trascritto a Palermo il _____ ai nn. _____

29.06.1964 – Alle sig.re _____, per la quota di 2/10 e alle danti causa sig.re _____ per la quota di 2/10, _____ per la quota di 2/10, _____ per la quota di 2/10 e _____ per la quota di 2/10, gli immobili erano pervenuti in morte della sig.re _____, nato ad Alcamo (TP) il _____ e deceduto in data _____, giusta denuncia di successione n. 51 vol.21, trascritta a Palermo il _____ ai nn. _____ e a seguito della riunione del diritto di usufrutto uxorio in morte della madre _____ nata ad _____ il _____ e deceduta il _____ (denuncia n.: _____)

QUESITO 6: verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

In ordine alla legittimità edilizio-urbanistica, non si sono riscontrate alcune difformità dato che, così come già precisato in risposta al QUESITO n.2 e alla luce dei sopralluoghi effettuati, il corpo fondiario omogeneo costituito da n.4 appezzamenti di terreno, censiti al NCT del Comune di Monreale (PA) al foglio 140 p.lle 107, 113, 137 e 390, oggetto della presente perizia, si mostra senza alcuna alterazione di tipo edilizio, privo com'è di qualsiasi tipo di fabbricato e/o opera edilizia.

In risposta al presente quesito, il sottoscritto ha provveduto a verificare la destinazione urbanistica e l'esistenza di eventuali vincoli gravanti sul cespite pignorato. Più precisamente, l'intero corpo fondiario ricade urbanisticamente in un'area identificata con la lettera "E"⁶ della zonizzazione del PRG del Comune di Monreale (PA). In particolare, poi, la particella 137 è soggetta, in minima parte, al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lettera c, D.Lgs 42/2004 – Codice dei Beni Culturali – Aree tutelate per legge (fiumi, torrenti, corsi d'acqua 150 m). (v. *allegato n.3 – Certificato di Destinazione Urbanistica*)

QUESITO 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

In occasione del sopralluogo congiunto con la parte debitrice, effettuato in data 25.06.2025 (v. *allegato n.1 – Verbale di sopralluogo*), è emerso che l'immobile oggetto della procedura, è **nella piena disponibilità e utilizzo dalla parte esecutata.**

⁶ "Aree rurali" destinate agli usi agricoli

QUESITO 8: specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene.

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale depositata in atti a firma del Notaio Frediani Viviana, Notaio in Alba (CN), del 23.07.2024 e depositata dal creditore precedente in data 25.07.2024, si evince che, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento sull'immobile in esame, gravano le seguenti formalità ipotecarie:

- **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**
Non sono presenti formalità pregiudizievoli che rimarranno a carico dell'acquirente
- **Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

TRASCRIZIONE NN. 23813/29601 del 18 giugno 2024 – Atto esecutivo o cautelare nascente da Verbale di Pignoramento Immobiliare del 15.04.2024 rep. n. 39721, notificato dall'Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello di Palermo il 07.05.2024, rep. 5984, a favore di HDI Assicurazioni S.p.A. con sede in Roma (RM) cod. fiscale 04349061004 a carico di [A], nato ad Alcamo (TP) il 11.08.1963, cod. fiscale FLPMRN63M11A176P.

Adempimenti. Difformità catastali. E' fatto d'obbligo allo scrivente di precisare che l'importo complessivo dei costi stimati per effettuare tutti gli adempimenti necessari alla regolarizzazione catastale dell'immobile, pari complessivamente a € 1.000,00 (mille/00), così come meglio specificato in risposta al QUESITO n.3 sarà detratto dal valore del bene e, pertanto, **l'onere di provvedere alla regolarizzazione di dette difformità graverà sull'acquirente.**

QUESITO 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

Il corpo fondiario omogeneo non ricade su suolo demaniale.

QUESITO 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dalle verifiche effettuate il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Il diritto sul bene della parte debitrice esecutata è di piena proprietà per la quota pari a 1/1.

QUESITO 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Trattandosi di terreni adibiti a coltura non esistono spese fisse ordinarie annue di gestione e/o di manutenzione.

QUESITO 12: procedere alla valutazione dei beni.

Si procederà adesso a determinare il valore di mercato a cui si perviene per mezzo della valutazione tra la domanda e l'offerta del bene medesimo. Com'è noto, la ricerca del più probabile valore di mercato consiste nel determinare quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di acquirenti e venditori, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta.

Per determinare tale valore **V_{ms}** (valore di mercato stimato) dell'intero corpo fondiario omogeneo in esame, e alla luce delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto del bene oggetto di stima con altri beni analoghi attualmente in commercio (per tipologia, appetibilità, caratteristiche posizionali, funzionali, ecc) e di cui è conosciuto il valore di mercato unitario (€/mq), cioè il costo di una unità di superficie commerciale nella zona in cui è ubicato l'immobile.

Dall'importo ottenuto, quindi, verranno detratti i costi tecnici e amministrativi necessari per la regolarizzazione catastale dell'immobile.

Va, fin da adesso, precisato che il mercato fondiario rappresenta un settore del mercato immobiliare nel quale la disponibilità di dati sulle attività di scambio dei terreni è carente e dove, di fatto, le informazioni in merito risultano, nel loro complesso, poche, frammentarie e non aggiornate.

Determinazione della superficie commerciale

Alla luce di quanto fin qui esposto e dei sopralluoghi effettuati e considerando lo stato dei luoghi, si riporta di seguito la tabella riassuntiva con le caratteristiche principali e il calcolo della superficie commerciale dell'intero compendio pignorato così come specificato nella risposta al QUESITO n.2.

Particelle	Destinazione	Superficie			Qualità	Classe	Pendenza (%)
		ha	are	ca			
107	Agricola	00	51	00	seminativo	3	7
113	Agricola	00	26	35	seminativo	2	6
137	Agricola	00	53	40	vigneto	3	1
390	Agricola	00	14	35	seminativo	2	3
Totale superficie lotto		1	45	10			

La superficie commerciale del corpo fondiario è pari a 1,45,1 ha (14.510,00 mq)

Stima per comparazione diretta (metodo sintetico)

Per una corretta determinazione del valore del lotto, il sottoscritto, tenuto conto della incertezza del mercato immobiliare relativamente ai terreni agricoli⁷, soprattutto per l'assenza di banche dati consolidate, tenuto conto della destinazione urbanistica di Zona E ("Aree rurali"), ha proceduto alla stima del terreno agricolo consultando le seguenti fonti di indagine (v. allegato n.8 – Documentazione utile alla valutazione immobiliare):

- i valori della banca dati dell'**Osservatorio dei Valori Agricoli** (O.V.A.) gestiti dalla Exeo edizioni⁸, pubblicati nel 2025 e riferiti alle rilevazioni dell'anno 2024. La consultazione di tali valori è stata effettuata attraverso la richiesta e il successivo ottenimento del listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli per il Comune di Monreale rilevati nell'anno 2024 ;
- i valori più aggiornati, rivalutati del 25%, presenti nelle banche dati elaborate dalle Commissioni Provinciali Esproprio della Regione Sicilia e concernenti i **Valori Agricoli Medi** finalizzati ad esproprio per pubblica utilità (V.A.M.), disponibili presso l'Agenzia delle Entrate⁹, quale metodo residuale e di confronto.

I valori restituiti dalla consultazione dell'Osservatorio dei Valori Agricoli pubblicati dalla Exeo Edizioni, distinti per qualità di coltura, sono stati i seguenti:

Valorizzazioni Zona 1 - Monreale		
Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	9.000,00	20.000,00
Vigneto	32.000,00	58.000,00

Pertanto, si può desumere che il prezzo medio di mercato, relativamente ai terreni coltivati a seminativo, sia pari a € 14.500,00/ha (€ 1,45/mq), mentre quello in ordine ai terreni coltivati a vite sia pari a € 45.000,00/ha (€ 4,5/mq).

⁷ A tal proposito va precisato che per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa.

⁸ L'Osservatorio dei Valori Agricoli - unica banca dati finalizzata a monitorare l'andamento dei valori agricoli dell'intero territorio nazionale, su base comunale - elabora, con cadenza annuale, i valori dei terreni agricoli italiani a far data dal 2011. I valori elaborati dall'Osservatorio sono valori agricoli minimi e massimi ordinari, riferiti cioè all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati ovvero escludendo l'influenzabilità di fattori extra-agricoli e perciò rappresentando valori legati al solo merito agricolo dei terreni stessi.

⁹ Dal 2011 ad oggi si riscontra, per talune provincie, il mancato aggiornamento di tali valori, i quali nel caso dell'area provinciale di Palermo e della regione agraria n.5 denominata COLLINE INTERNE – COLLINE DI MONREALE (Comuni di: Borgetto, Camporeale, Giardinello, Monreale, Montelepre, San Cipirello, San Giuseppe Jato) fanno riferimento all'anno 2012.

I Valori Agricoli Medi, rivalutati del 25%, hanno invece dato il seguente esito:

REGIONE AGRARIA N.5 – COLLINE INTERNE - COLLINE DI MONREALE		
Comuni di: Borgetto, campo reale, Giardinello, Monreale, Montelepre, San Cipirello, San Giuseppe Jato		
Qualità di coltura	Valore Agricolo (€/ha)	Rivalutazione (25%)
Seminativo	8.650,00	10.812,50
Vigneto	22.750,00	28.437,50

Pertanto si può assumere che i prezzi medi di mercato, per immobili analoghi per caratteristiche a quello oggetto del procedimento, in funzione delle colture praticate, siano pari ai seguenti valori €/ha:

QUALITA' DI COLTURA	PREZZO MEDIO DI MERCATO
Seminativo	12.656,25 €/ha (pari a 1,2656 €/mq)
Vigneto	36.718,75 €/ha (pari a 3,6718 €/mq)

Tali valori è opportuno, tuttavia, che vengano adeguati mediante coefficienti di parametrizzazione “Kn” che esprimano, nel particolare, le caratteristiche proprie del terreno da stimare. Per tale ragione, sono stati applicati dei coefficienti correttivi sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno analizzato e del tipo di coltura presente nel terreno oggetto di stima.

Più specificatamente, con riferimento ai terreni coltivati a seminativo, sono stati considerati i seguenti fattori:

TERRENI A SEMINATIVO

- **Fertilità (K_1):** E' un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché delle modalità di lavorazione adottate, direttamente e fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno, cioè la sua capacità di poter fornire una specifica produzione, anche in relazione alla qualità di coltura praticata. Non è il solo parametro che incide sulla produttività. Ve ne sono altri quali l'esposizione, la giacitura, le condizioni climatiche, che incidono in misura più lieve e differenziata per qualità di coltura.
- **Giacitura (K_2):** Normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata.

- **Ubicazione (K_3):** È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali. La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore. Non si considerano eventuali possibili plusvalenze derivanti dall'immediata adiacenza a centri urbani per effetto di una futura possibile vocazione edificatoria.
- **Accesso (K_4):** E' un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo.
- **Forma (K_5):** È un fattore che deve valutare la presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo.
- **Ampiezza (K_6):** È un fattore che deve valutare l'ampiezza del singolo fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti a stesse qualità di coltura nella zona.

Considerate le specificità proprie delle n.3 particelle coltivate a seminativo, si riportano di seguito i valori applicati ai singoli parametri

PARTICELLA 107		Classe catastale 3	Sup. 5.100,00 mq
FATTORI	VALORE APPLICATO		
FERTILITA'	0,80	Discreta. Nel caso che, anche a fronte di concimazioni più intense dell'ordinarietà, le produzioni unitarie non risultino inferiori al 66% di quelle massime in zona.	
GIACITURA	0,95	Acclive. Sono definiti tali quelli con pendenza compresa tra il 5% ed il 20%, ovvero con pendenze inferiori ma con problemi per il deflusso delle acque meteoriche	
UBICAZIONE	0,90	Carente. Quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 Km dai suddetti centri.	
ACCESSO	0,95	Sufficiente. Quando avviene senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo ma con percorsi/servitù che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore ai ml.100 (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).	
FORMA	1,05	Regolare. Quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte.	
AMPIEZZA	1,00	Media appezzamento. Quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficientemente prossima a quella della zona.	

PARTICELLA 113		Classe catastale 2	Sup. 2.635,00 mq
FATTORI	VALORE APPLICATO		
FERTILITA'	0,90	Buona. Nel caso che le suddette condizioni assicurino produzioni unitarie non inferiori al 75% di quelle massime in zona.	
GIACITURA	0,95	Acclive. Sono definiti tali quelli con pendenza compresa tra il 5% ed il 20%, ovvero con pendenze inferiori ma con problemi per il deflusso delle acque meteoriche.	
UBICAZIONE	0,90	Carente. Quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 Km dai suddetti centri.	
ACCESSO	0,90	Insufficiente. Quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli utili per il tipo di coltura praticata.	
FORMA	1,05	Regolare. Quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte.	
AMPIEZZA	1,00	Media appezzamento. Quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficientemente prossima a quella della zona.	

PARTICELLA 390		Classe catastale 2	Sup. 1.435,00 mq
FATTORI	VALORE APPLICATO		
FERTILITA'	0,90	Buona. Nel caso che le suddette condizioni assicurino produzioni unitarie non inferiori al 75% di quelle massime in zona.	
GIACITURA	1,00	Pianeggiante. Sono definiti pianeggianti i terreni con pendenza inferiore al 5% senza problemi di deflusso delle acque meteoriche.	
UBICAZIONE	0,90	Carente. Quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 Km dai suddetti centri.	
ACCESSO	0,85	Insufficiente. Quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli utili per il tipo di coltura praticata.	
FORMA	1,05	Regolare. Quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte.	
AMPIEZZA	1,00	Media appezzamento. Quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficientemente prossima a quella della zona.	

Dal prodotto dei valori, riferiti ai coefficienti su riportati, avremo che il coefficiente correttivo K_n per ogni singola particella sarà:

Particella 107

$$K_{107} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 = 0,80 \times 0,95 \times 0,90 \times 0,95 \times 1,05 \times 1,00 = \mathbf{0,68229}$$

Particella 113

$$K_{113} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 = 0,90 \times 0,95 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,05 \times 1,00 = \mathbf{0,72718}$$

Particella 390

$$K_{390} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 = 0,90 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,85 \times 1,05 \times 1,00 = \mathbf{0,72293}$$

Da cui avremo che il valore unitario delle singole particelle coltivate a seminativo sarà dato dalla formula:

$$V_u = (V_c \times K_n)$$

dove:

V_u = valore unitario

V_c = valore commerciale medio

K_n = coeff. correttivo della singola particella

Dato il valore commerciale medio pari a €/ha 12.656,25 (€ 1,2656/mq), il valore unitario per particella risulta quindi:

$$V_{u107} = \text{€/ha } 12.656,25 \times 0,68229 = \text{€ } 8.635,23 \text{ (€ } 0,8635/\text{mq)}$$

$$V_{u113} = \text{€/ha } 12.656,25 \times 0,72718 = \text{€ } 9.203,34 \text{ (€ } 0,9203/\text{mq)}$$

$$V_{u390} = \text{€/ha } 12.656,25 \times 0,72293 = \text{€ } 9.149,52 \text{ (€ } 0,9149/\text{mq)}$$

Il valore di mercato delle singole particelle sarà dato dal prodotto dei valori unitari per la superficie commerciale prima determinata, ossia:

$$V_{m107} = \text{€/mq } 0,8635 \times 5.100 \text{ mq} = \text{€ } 4.403,97$$

$$V_{m113} = \text{€/mq } 0,9203 \times 2.635 \text{ mq} = \text{€ } 2.425,08$$

$$V_{m390} = \text{€/mq } 0,9149 \times 1.435 \text{ mq} = \text{€ } 1.312,96$$

Il valore di mercato dell'appezzamento di terreno coltivato a seminativo esteso 91 are e 70 ca (pari a 9.170 mq) sarà dato dalla somma dei prodotti ottenuti. Per cui avremo:

$$V_{m\text{ sem}} = V_{m107} + V_{m113} + V_{m390} = \text{€ } 4.403,97 + \text{€ } 2.425,08 + \text{€ } 1.312,96 = \text{€ } 8.142,00$$

TERRENI A VIGNETO

- **Fertilità (K_1):** E' un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché delle modalità di lavorazione adottate, direttamente e fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno, cioè la sua capacità di poter fornire una specifica produzione, anche in relazione alla qualità di coltura praticata. Non è il solo parametro che incide sulla produttività. Ve ne sono altri quali l'esposizione, la giacitura, le condizioni climatiche, che incidono in misura più lieve e differenziata per qualità di coltura.
- **Densità delle piante (K_2):** È un fattore che deve valutare la regolarità e densità dell'impianto delle colture arboree.
- **Accesso (K_3):** E' un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo.

– **Esposizione (κ_4):** È un fattore che tiene conto della capacità del terreno a beneficiare dell'irraggiamento solare, in relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali ed eventuale presenza di monti nell'intorno, o a subire fenomeni negativi quali l'esposizione a venti che pregiudichino le coltivazioni.

– **Età (Piantagioni arboree) (κ_5):** Nelle piantagioni arboree il costo di impianto e di estirpazione rinnovo è sensibile ed anche la produttività è funzione dell'età delle piante e quindi il valore del terreno con il soprassuolo deve tenerne conto; questa si può definire, dividendo la durata del ciclo ordinario della piantagione in intervalli .

Considerate le specificità proprie della particella coltivata a seminativo, si riportano di seguito i valori applicati ai singoli parametri

PARTICELLA 137		Classe catastale 3	Sup. 5.340,00 mq
FATTORI	VALORE APPLICATO		
FERTILITA'	0,90	Discreta. Nel caso che, anche a fronte di concimazioni più intense dell'ordinarietà, le produzioni unitarie non risultino inferiori al 66% di quelle massime in zona.	
DENSITÀ DELLE PIANTE	1,00	Ordinaria. Quando il sesto di impianto è regolare per densità di piante secondo le caratteristiche locali e naturali del terreno	
ACCESSO	0,80	Insufficiente. Quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli utili per il tipo di coltura praticata.	
ESPOSIZIONE	1,00	Normale. Quando le condizioni dell'esposizione sono adeguate alla qualità di coltura impiantata.	
ETÀ PIANTAGIONI	1,05	Piena maturità. Quando il soprassuolo ha un'età intermedia del ciclo vegetativo e la produzione è attestata sul livello medio	

Dal prodotto dei valori, riferiti ai coefficienti su riportati, avremo che il coefficiente correttivo globale κ_n per la particella esaminata sarà:

Particella 137

$$\kappa_{137} = \kappa_1 \times \kappa_2 \times \kappa_3 \times \kappa_4 \times \kappa_5 = 0,90 \times 1,00 \times 0,80 \times 1,00 \times 1,05 = \mathbf{0,75600}$$

Da cui avremo che il valore unitario della particelle coltivata a vigneto sarà dato dalla formula:

$$V_u = (V_c \times \kappa_n)$$

dove:

V_u = valore unitario

V_c = valore commerciale medio

κ_n = coeff. correttivo della singola particella

Dato il valore commerciale medio pari a €/ha 45.000,00 (€ 4,5/mq), il valore unitario per particella risulta quindi:

$$V_{u\ 137} = \text{€/ha } 36.718,75 \times 0,75600 = \text{€ } 27.759,38 \text{ (€ } 2,7759/\text{mq)}$$

Il valore di mercato della particella coltivata a vigneto, estesa 53 are e 40 ca (pari a 5.340 mq), sarà dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale prima determinata, ossia:

$$V_{m\ \text{vign}} = \text{€/mq } 2,7759 \times 5.340\ \text{mq} = \text{€ } 14.823,31$$

La somma dei due valori di mercato rispettivamente riferiti alla parte del corpo fondiario coltivato a seminato e la parte coltivata a vigneto restituisce il valore di mercato complessivo del lotto oggetto di studio.

$$V_{m\ \text{lotto}} = V_{m\ \text{vign}} + V_{m\ \text{sem}} = \text{€ } 8.142,00 + \text{€ } 14.823,31 = \text{€ } 22.965,31$$

Adeguamenti del valore di stima

Dal valore stimato vanno adesso detratti i costi per la regolarizzazione dell'immobile, come precedentemente quantificati e di seguito riportati:

– Regolarizzazione difformità catastale.....1.000,00 €
€ (22.965,31 – 1.000,00) = € 21.965,31

A seguito degli adattamenti e delle correzioni effettuate, il valore di mercato del corpo fondiario risulta pari a **€ 21.956,31 (ventunomilanovecentocinquantesi/31)**.

Così come disposto in riferimento al QUESITO n. 12, sulla scorta del valore di mercato sopra determinato, considerando le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, al fine di rendere più competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si applica a tal riguardo una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, pertanto il prezzo base d'asta sarà:

$$\text{€ } 21.956,31 - (21.956,31 \times 5\%) = \text{€ } 20.858,50$$

Il prezzo base d'asta dell'immobile Lotto UNICO è pari, arrotondando, a € 20.900,00 (ventimilanovecento/00).

QUESITO 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso della procedura in oggetto il pignoramento insiste su un immobile di proprietà esclusiva della parte esecutata

* * *

Per quanto sopra, il sottoscritto, concludendo giuste le risultanze emerse nel corso delle visite immobiliari, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della relativa consistenza, delle condizioni di manutenzione e conservazione, dell'andamento dei prezzi nella località, relativamente al LOTTO UNICO che comprende i seguente terreni agricoli:

- **Terreno** agricolo *sito in Monreale (PA) identificato al N.C.T. di detto Comune con il foglio 140, particella 107, superficie complessiva 51 are di cui porzione A.A., qualità seminativo, classe 3, superficie 49,04 are, e porzione AB, qualità vigneto, classe 3, superficie 1,96 are;*
- **Terreno** *sito in Monreale (PA) identificato al N.C.T. di detto Comune con il foglio 140, particella 113, superficie complessiva 26,35 are, qualità seminativo, classe 2;*
- **Terreno** *sito in Monreale (PA) identificato al N.C.T. di detto Comune con il foglio 140, particella 137, superficie complessiva 53,40 are, qualità vigneto, classe 3;*
- **Terreno** *sito in Monreale (PA) identificato al N.C.T. di detto Comune con il foglio 140, particella 390, superficie complessiva 14,35 are di cui porzione A.A., qualità seminativo, classe 2, superficie 12,37 are, e porzione AB, qualità vigneto, classe 3, superficie 1,98 are.*

Propone quale prezzo a base d'asta:

€ 20.900,00 (ventimilanovecento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il lotto è formato da un corpo fondiario omogeneo, sito nel Comune di Monreale (PA), costituito da n. 4 appezzamenti di terreno, identificati al catasto terreni di detto comune con le **particelle 107, 113, 137 e 390 del foglio di mappa 140** per una superficie complessiva pari a ca. **14.500,00 mq.**

Il corpo fondiario, di forma rettangolare, ha un andamento morfologico a degradare verso nord fino al confine naturale costituito dalla presenza del torrente Fracaccia, non risulta recintato in nessuna delle sue parti e si presenta alla vista come un'unica lingua di terra coltivata, per la quasi totalità, a seminativo. Fa eccezione, in tal senso, la sola particella 137 (posta più a nord e a ridosso del torrente), estesa per circa 5.300 mq, che si mostra coltivata interamente a vite.

Sebbene i territori appartengano difatti al Comune di Monreale (PA), ci troviamo, nella parte più occidentale del territorio provinciale di Palermo, in un'area compresa tra i comuni di Alcamo (che è il centro cittadino geograficamente più vicino), a Nord, e Gibellina, a Sud, a ridosso della SS 119.

L'intero corpo fondiario omogeneo ricade urbanisticamente in un'area identificata con la lettera "E"¹⁰ della zonizzazione del PRG del Comune di Monreale (PA) (v. *allegato n.3 – Certificato di Destinazione Urbanistica*). In particolare, poi, la particella 137 è soggetta, in minima parte, al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lettera c, D.Lgs 42/2004 – Codice dei Beni Culturali – Aree tutelate per legge. (fiumi, torrenti, corsi d'acqua 150 m).

Detto lotto confina a nord con il torrente Fracaccia (attraverso la particella 137), a sud con la particella terreno 105 del foglio di mappa 140 (attraverso la particella 107), ad est con le particelle terreni 136, 389, 112 e 644 del foglio di mappa 140 e, infine, ad ovest con le particelle terreni 239, 415, 414, 240 e 241 sempre del foglio di mappa 140.

A seguito di quanto fin qui rappresentato, le particelle che compongono il lotto presentano, nello specifico, le seguenti tipologie di colture prevalenti:

- Particella **107** di superficie pari a 51 are (5.100 mq) coltivata a seminativo di cereali da granella (frumento). Il terreno presenta una pendenza verso nord del 7%;
- Particella **113** di superficie pari a 23 are e 35 centiare (2.335 mq) coltivata a seminativo di cereali da granella (frumento). Il terreno presenta una pendenza verso nord del 6%;
- Particella **137** di superficie pari a 53 are e 40 centiare (5.340 mq) coltivata a vite per la produzione di uve da vino (Catarratto bianco). Il terreno presenta una pendenza verso nord pari all'1%;

¹⁰ "Aree rurali" destinate agli usi agricoli

- Particella **390** di superficie pari a 14 are e 35 centiare (1.435 mq) coltivata a seminativo di cereali da granella (frumento). Il terreno presenta una pendenza verso nord del 3%;

Esaminate le caratteristiche intrinseche del bene oggetto di procedura il sottoscritto, dopo avere consultato i dati dell'Osservatorio dei valori Agricoli (O.V.A.) e dei Valori Agricoli Medi finalizzati ad esproprio per pubblica utilità (V.A.M.), disponibili presso l'Agenzia delle Entrate, ha determinato, in prima istanza, il valore commerciale del bene in € 21.956,31. Dal valore ottenuto sono stati detratti i costi presuntivi per la regolarizzazione catastale per un importo stimato pari a € 1.000,00 e successivamente, considerando le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, è stata applicata una riduzione ulteriore del 5% su valore di mercato.

A seguito degli adattamenti e delle correzioni effettuate, quindi, il **prezzo base d'asta dell'immobile** è risultato, arrotondato, pari a

€ 20.900,00 (ventimilanovecento/00)

Con quanto sopra l'esperto ritiene di avere svolto il mandato conferito e, ringraziando la S.V. per la fiducia accordata, rassegna la perizia restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Con osservanza

Palermo, 17/08/2025

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Carlo Giannone)



4. ELENCO ALLEGATI



- ALLEGATO 1** Verbale di sopralluogo del 25.06.2025
- ALLEGATO 2** Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare
- ALLEGATO 3** Certificazione di Destinazione Urbanistica Comune di Monreale (PA)
- ALLEGATO 4** Documentazione catastale
- ALLEGATO 5** Planimetria delle consistenze
- ALLEGATO 6** Atto di provenienza degli immobili
- ALLEGATO 7** Documentazione AGEA
- ALLEGATO 8** Documentazione utile alla valutazione immobiliare
- ALLEGATO 9** Documentazione fotografica

