

Tribunale di Termini Imerese
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **103/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-09-2018

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. DANIELE GALLUCCI**

PERIZIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 005 - Terreno agricolo
(N.C.T. di Corleone, Foglio
26, P.IIa 473)

Esperto alla stima: Arch. Vincenzo de Leo
Codice fiscale: DLEVCN67A20G273N
Partita IVA: 04941240824
Studio in: Via Lombardia 9 - 90144 Palermo
Telefono: 091309531
Fax: 091309531
Email: deleoarch@libero.it
Pec: vincenzo.deleo@archiworldpec.it

Inizio operazioni peritali

Il sottoscritto Architetto Vincenzo de Leo, avendo ricevuto incarico da parte del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Termini Imerese, Dott. Daniele Gallucci, giusto decreto di nomina del 11/01/2018 e giuramento telematico del 29/01/2018, per redigere consulenza tecnico-estimativa sugli immobili sottoposti ad esecuzione forzata dal relativo atto di pignoramento, nel procedimento R.G.Es. n° 103/2017 promosso da UNIPOLSAI S.p.A. contro i coniugi OMISSIS,

-prendeva tempestivamente visione e analizzava accuratamente gli atti, dando inizio alle operazioni peritali;

-in data 23/02/2018 estraeva visure e planimetrie catastali dell'immobile pignorato, presso l'ex Ag. del Territorio di Palermo;

-traeva contatti con il nominato custode giudiziario avvocato Alessandra Bova per l'organizzazione del primo accesso;

-in data 12/02/2018 inoltrava istanza per l'acquisizione di informazioni e per accesso agli atti, per la verifica della conformità legislativa degli immobili e per il rilascio dei titoli edilizi esistenti, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corleone;

-in data 23/03/2018 effettuava accesso all'immobile con il custode giudiziario;

-verificava preliminarmente la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. e provvedeva alla compilazione del modulo di controllo della procedura, depositandolo in data 14-16/03/2018;

-in data 15/03/2018 inoltrava istanza di accesso agli atti presso l'ufficio anagrafe del Comune di Corleone;

-in data 10/06/2018 inoltrava istanza per l'acquisizione di informazioni circa la sussistenza di vincoli sul bene, derivanti da demanio trazzerale, presso la Regione Siciliana, Ass.to Agricoltura, Servizio III, U.O. 19;

-in data 10/06/2018 inoltrava istanza per l'acquisizione di informazioni circa la sussistenza di vincoli sul bene, derivanti da usi civici, presso la Regione Siciliana, Uff. Regionale Usi Civici;

-in data 17/07/2018 effettuava accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico di Corleone, producendo certificato di destinazione urbanistica e documentazione di condono edilizio;

-in data 17/07/2018 produceva copia degli atti di provenienza dei beni forniti dai debitori;

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - C.da San Calogero/C.da Strasatto - Corleone (PA) - 90034

Lotto: 005 - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 26, P.IIa 473)

Corpo: A - Terreno Agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 26, P.IIa 473)

Categoria:

Dati Catastali: foglio 26, particella 473

Confini:

2. Quota e tipologia del diritto

Bene - C.da San Calogero/C.da Strasatto - Corleone (PA) - 90034

Lotto: 005 - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 26, P.IIa 473)

Corpo: A - Terreno Agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 26, P.IIa 473)

1/1 OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale - Data Matrimonio: 06-07-1975

3. Stato di possesso

Bene: - C.da San Calogero/C.da Strasatto - Corleone (PA) - 90034

Lotto: 005 - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 26, P.IIa 473)

Corpo: A - Terreno Agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 26, P.IIa 473)

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - C.da San Calogero/C.da Strasatto - Corleone (PA) - 90034

Lotto: 005 - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 26, P.IIa 473)

Corpo: A - Terreno Agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 26, P.IIa 473)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

5. Creditori Iscritti

Bene: - C.da San Calogero/C.da Strasatto - Corleone (PA) - 90034

Lotto: 005 - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 26, P.IIa 473)

6. Comproprietari

Bene: - C.da San Calogero/C.da Strasatto - Corleone (PA) - 90034

Lotto: 005 - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 26, P.IIa 473)

Corpo: A - Terreno Agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 26, P.IIa 473)

Comproprietari: Nessuno

7. Misure Penali

Bene: - C.da San Calogero/C.da Strasatto - Corleone (PA) - 90034

Lotto: 005 - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 26, P.IIa 473)

Corpo: A - Terreno Agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 26, P.IIa 473)

Misure Penali: Non specificato

8. Continuità delle trascrizioni

Bene: - C.da San Calogero/C.da Strasatto - Corleone (PA) - 90034

Lotto: 005 - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 26, P.IIa 473)

Corpo: A - Terreno Agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 26, P.IIa 473)

Continuità delle trascrizioni: Si

9. Prezzo

Bene: - C.da San Calogero/C.da Strasatto - Corleone (PA) - 90034

Lotto: 005 - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 26, P.IIa 473)

Prezzo da libero: € 0,00

Beni in **Corleone (PA)**
Località/Frazione **C.da Strasatto**

Lotto: 005 - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 26, P.IIa 473)

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Terreno Agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 26, P.IIa 473).

sito in frazione: C.da San Calogero/C.da Strasatto

Note: Terreno agricolo in C.da Strasatto. 1) Presenza in atto di pignoramento: SI alla pag. 4, punto B3); 2) Presenza in atti catastali: SI visura + estratto di mappa; 3) Corrispondenza con atti catastali: si

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale - Data Matrimonio: 06-07-1975

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione : OMISSIS , sezione censuaria Corleone, foglio 26, particella 473, scheda catastale -, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 01,19,80, reddito dominicale: € 142,30, reddito agrario: € 37,12

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

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona rurale del Comune di Corleone. Lotto di facile accessibilità, confinante con strada pubblica.

Caratteristiche zona: rurale Normale

Area urbanistica: agricola a traffico Nessuno con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Corleone/San Giuseppe Jato.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: di cui al punto **A - Terreno Agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 26, P.III 473)**

Qualità	catastale:	Vigneto	di	1 [^]	Classe;
Superficie:		11980			mq;
Stato		Fisico:			sufficiente;
Stato		d'uso:			sufficiente;
Accessibilità: facile;					

Superficie complessiva di circa mq **11.980,00**

il terreno risulta di forma Quadrangolare ed orografia piana

Sistemazioni agrarie Seminativo/Pascolo a rotazione

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee si

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Sufficienti all'uso.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di assegnazione; trascritto a Palermo, in data 21/11/1983, ai nn. 42840/35274.

4. PRATICHE EDILIZIE:

4.1 Conformità edilizia:

4.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Decreto Dirigenziale n. 1139 del 04/10/2003
Zona omogenea:	E1 (Verde Agricolo)
Norme tecniche di attuazione:	Ricade nella "Fascia di Rispetto-Studio Agricolo Forestale L.R. 13/99" e in parte in area di "Formazione Ripariale-Studio Agricolo Forestale L.R. 13/99", che riveste carattere di vincolo e quindi con disposizioni sovraordinate rispetto alla semplice destinazione d'uso urbanistica (E1 Verde Agricolo), e normate dagli artt. 59 e 93 delle Norme Tecniche di Attuazione che in parte inibiscono l'edificabilità, in parte regolano severamente l'edificato esistente.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	7,00 mt
Volume massimo ammesso:	-

Note sulla conformità:**5. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Coltivato da familiari del debitore.

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:*

Nessuna.

6.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

6.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non conosciute

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

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: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

di cui al punto **A - Terreno Agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 26, P.IIa 473)**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

SUPERFICIE COMMERCIALE: Viene presa in considerazione l'intera estensione superficiale del terreno pari a 11980 mq .

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Agricola	sup reale netta	11.980,00	1,00	11.980,00
		11.980,00		11.980,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: 1) Comparazione semplificata con le offerte locali;

2) Comparazione semplificata con i "Valori Agricoli Medi per la Regione Sicilia Finalizzati all'Esproprio", per la più recente annualità 2012:

REGIONE AGRARIA N° 1 - MONTAGNA DI CORLEONE;

Comuni di CORLEONE, GODRANO, PALAZZO ADRIANO, PRIZZI;

3) Comparazione semplificata con il "Tumulo" o "Tummino";.

8.3 Valutazione corpi:

A - Terreno Agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 26, P.IIa 473).

Altro Metodo di Valorizzazione.

1) Comparazione semplificata con le offerte locali;

2) Comparazione semplificata con i "Valori Agricoli Medi per la Regione Sicilia Finalizzati all'Esproprio", per la più recente annualità 2012:

REGIONE AGRARIA N° 1 - MONTAGNA DI CORLEONE;

Comuni di CORLEONE, GODRANO, PALAZZO ADRIANO, PRIZZI;

3) Comparazione semplificata con il "Tumulo" o "Tummino";.

Per i terreni, in assenza di banche dati e quotazioni stabili, si è proceduto mediante ricerca dei prezzi noti e più ricorrenti in zona.

Nella stima dei terreni si è altresì tenuto conto di quelle caratteristiche che più incidono nella formazione del prezzo, come stato fisico (lavorazione del terreno, pendenza, stato arboreo, ecc.), stato d'uso (presenza d'acqua, tipo di copertura arborea, recinzione, formazione di appezzamento, ecc.) e condizioni di accessibilità (viaria o pedonale per interclusione del fondo).

1) Dall'analisi di mercato è risultato che nelle zone sopracitate, il prezzo di vendita di terreni in aste giudiziarie e con destinazione agricola a pascolo, quindi con caratteristiche colturali dissimili

e di minor pregio catastale rispetto a quelle del bene in oggetto, è compreso in una oscillazione andante da €. 0,26/mq, da €. 0,41/mq, da €. 0,61/mq, da €. 0,70/mq, e quindi per un valore medio di €. 0,495/mq .

2) Dai valori agricoli medi del 2012 (i più attuali) finalizzati all'esproprio e pubblicati dall'Assessorato Regionale Siciliano del Territorio e Ambiente, per la regione agraria n° 1 in cui ricade il Comune di Corleone, il vigneto riporta un prezzo di €. 2,275/mq (€. 22.750,00/Ha).

3) Dai valori agricoli medi del 2012 (i più attuali) finalizzati all'esproprio e pubblicati dall'Assessorato Regionale Siciliano del Territorio e Ambiente, per la regione agraria n° 1 in cui ricade il Comune di Corleone, il seminativo riporta un prezzo di €. 0,82/mq (€. 8.200,00/Ha).

4) Onde confermare e contestualizzare tali prezzi, calmierati per effetto dello scopo espropriativo, il C.T.U. ha fatto anche riferimento all'antica, ma ancora usata, unità di misura del tumulo o tummino, che nella provincia di Palermo equivale a 1.394 mq. e che nel suddetto comprensorio è valutato in €. 4.000,00 circa. Per precisione va detto che il tumulo, ben diversamente dalle moderne zone territoriali urbanistiche, indica una superficie agraria tanto antica quanto generica, nella cui valutazione complessiva, in taluni casi, non è contemplato il tipo di coltura agricola. Trattasi pertanto di valutazione assolutamente comparativa rispetto ai risultati prima trovati, ma necessaria poichè tenuta ancora in gran conto nei centri rurali. Pertanto si avrà: €. 4.000,00 : 1.394 mq. = €. 2,86/mq

Poichè Il risultato si discosta dai prezzi minimi prima analizzati, è parere del C.T.U. che anche tale costo unitario ricavato dal tumulo, vada tenuto in considerazione per la ricerca del prezzo medio più congruo ed aderente alle caratteristiche del terreno oggetto di stima.

Pertanto, estraendo la media dei prezzi medi ottenuti, si avrà:
Pm = €. 0,495/mq + 0,82/mq + €. 2,275/mq + €. 2,86/mq = €. 6,45/mq : 4 = €. 1,61/mq
Pertanto il prezzo medio del terreno in oggetto (vigneto ma coltivato ad uliveto e frutteto) sarà pari ad €. 1,61/mq .

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Agricola	11.980,00	€ 1,61	€ 19.287,80
Valore corpo			€ 19.287,80
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 19.287,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.287,80

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Terreno Agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 26, P.Illa 473)		11.980,00	€ 19.287,80	€ 19.287,80

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 19.287,80
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 19.287,80

Allegati

Per inizio operazioni peritali:

- All. 1 - Istanza UTC Corleone 1;
- All. 2 - Istanza UTC Corleone 2;
- All. 3 - Istanza Uff. Anagrafe Corleone;
- All. 4 - Istanza Demanio Trazzerale;
- All. 5 - Istanza Usi Civici;

Per indagine tecnico/amministrativa e accesso agli atti:

- All. 6 - Estratti di Mappa LOTTI 1, 2, 3, C.da San Calogero;
- All. 7 - Estratto di Mappa LOTTI 4, 5, C.da Strasatto;
- All. 8 - Visure e Planimetrie LOTTO 1, C.da San Calogero;
- All. 9 - Visure LOTTO 2, C.da San Calogero;
- All. 10 - Visure LOTTO 3, C.da San Calogero;
- All. 11 - Visure e Planimetrie LOTTO 4, C.da Strasatto;
- All. 12 - Visure LOTTO 5, C.da Strasatto;
- All. 13 - Verbale di accesso;
- All. 14 - Nota di Risposta UTC Corleone;
- All. 15 - Nota di Risposta Usi Civici;
- All. 16 - Certificati Anagrafici Debitori;
- All. 17 - Certificato Destinazione Urbanistica;
- All. 18 - Condoni Edilizio, Lotto 4-Corpo A, C.da Strasatto;
- All. 19 - Atto di Provenienza LOTTI 1, 2, 3 - C.da San Calogero;
- All. 20 - Atto di Provenienza LOTTO 4 - C.da Strasatto;
- All. 21 - Atto di Provenienza LOTTI 4, 5 - C.da Strasatto;
- All. 22 - Immagini Satellitari LOTTI 1, 2, 3, C.da San Calogero (1);
- All. 23 - Immagini Satellitari LOTTI 1,2,3, C.da San Calogero (2);
- All. 24 - Immagini Satellitari LOTTI 4, 5, C.da Strasatto (1);
- All. 25 - Immagini Satellitari LOTTI 4, 5, C.da Strasatto (2);
- All. 26 - Immagini Satellitari LOTTI 4, 5, C.da Strasatto (3);
- All. 27 - Immagini Satellitari LOTTO 4 - CORPO A, C.da Strasatto (4);
- All. 28 - Immagini LOTTO 1 - CORPO A;
- All. 29 - Immagini LOTTO 1 - CORPO B;
- All. 30 - Immagini LOTTO 2 - CORPO A;
- All. 31 - Immagini LOTTO 2 - CORPO B;
- All. 32 - Immagini LOTTO 3 - CORPO A;
- All. 33 - Immagini LOTTO 3 - CORPO B;
- All. 34 - Immagini LOTTO 3 - CORPO C;
- All. 35 - Immagini LOTTO 4 - CORPO A;
- All. 36 - Immagini LOTTO 4 - CORPO B;
- All. 37 - Immagini LOTTO 4 - CORPO C;
- All. 38 - Immagini LOTTO 5 - CORPO A;
- All. 39 - Banca Dati OMI;
- All. 40 - Banca Dati Borsino Immobiliare;

-All. 41 - Banca Dati Regione Siciliana;

-All. 42 - Banca Dati Aste Giudiziarie;

Per invio consulenza e avvisi di deposito;

-All. 43 - Attestazioni di invio;

Data generazione:

24-07-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Vincenzo de Leo