
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ustica Giada, nell'Esecuzione Immobiliare 73/2021 del R.G.E.

promossa da

MAIOR SPV S.R.L.
Conegliano (TV)

contro

XXXXXXXXXXXXXX
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXX
Nato a XXXXXXXXXXXXXXX



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto 3	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	10
Precisazioni	12
Stato conservativo	12
Parti Comuni	12
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	16
Vincoli od oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti	17
Riepilogo bando d'asta	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 73/2021 del R.G.E.	20



INCARICO

In data 02/01/2022, il sottoscritto Arch. Ustica Giada, con studio in Corso Umberto e Margherita, 35 - 90018 - Termini Imerese (PA), email giada.u@gmail.com, PEC giada.ustica@archiworldpec.it, Fax 091 843 91 65, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/01/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il giorno 07/11/2023 Il Giudice disponeva il richiamo del C.T.U. al fine di redigere perizia di stima ad integrazione dell'elaborato già depositato, relative ai beni identificati dalle lettere f.e g. dell'atto di pignoramento, precedentemente esclusi.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento oggetto della presente relazione ad integrazione della precedente già depositata sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Cefalù (PA) - contrada Vallone di Falco - fg. 12 p.lla 221 (Coord. Geografiche: 38.024654131200805, 13.995179430496703)
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Cefalù (PA) - contrada Vallone di Falco - fg. 12 p.lla 222 (Coord. Geografiche: 38.024654131200805, 13.995179430496703)



LOTTO 3



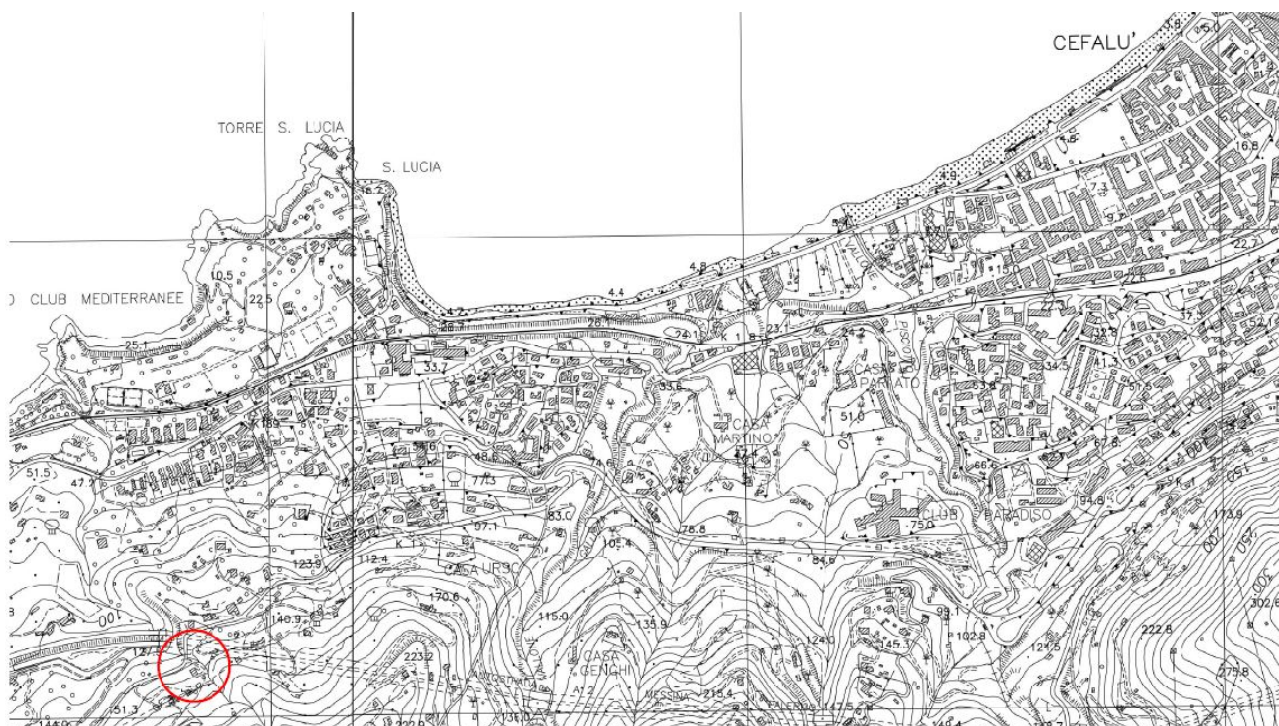
Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Cefalù (PA) - contrada Vallone di Falco - fg. 12 p.lla 221
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Cefalù (PA) - contrada Vallone di Falco - fg. 12 p.lla 222

DESCRIZIONE

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) - C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 221

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) - C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 222



Stralcio cartografia scala 1/25000



Ortofoto



Il compendio immobiliare oggetto di perizia si trova a Cefalù, comune di circa 14000 abitanti a 70 km da Palermo, lungo il litorale. La località, dominata paesaggisticamente da un promontorio roccioso a ridosso del centro abitato di origine medievale, è un centro turistico e balneare. L'immobile si trova fuori dal centro abitato, 3,5 km a Ovest di esso, in zona collinare, rilevata rispetto al litorale e alla strada statale 113 e all'autostrada, è raggiungibile attraverso la SP136, la via Campella che collega il centro urbano con località più interne. Il litorale dista circa 2 km.

I beni oggetto di perizia sono due spezzoni di terreno direttamente accessibili dalla strada vicinale che li lambisce, privi di recinzione e incolti, si sviluppano in pendenza, in alcuni punti molto pronunciata, e hanno una esposizione prevalente verso Nord-Ovest.



Foto dalla



strada vicinale di accesso



Foto dalla



strada vicinale di accesso



Foto dalla



strada vicinale di accesso





Foto dalla strada vicinale di accesso

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 221

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 222

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa, come già attestato in sede di controllo preliminare. Il C.T.U. ha provveduto ad estrarre le mappe catastali (vedi all. B – documentazione catastale), Inoltre è stata reperita copia dell'atto notarile di provenienza (vedi all. E – copia degli atti di provenienza).

TITOLARITÀ

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 221

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 222

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

- XXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/6)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXX
Nato a XXXXXXXXXXXXX

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- XXXXXXXXXXXXX (Proprietà 3/6)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX
Nato/a a XXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/6)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX
Nato/a a XXXXXXXXXXXXX



- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/6)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX
Nato/a a XXXXXXXXXXXXXXXX

Gli immobile vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/6)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si rileva che dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio reperito presso il comune di XXXXXXXX XXXXXXXX (XX) il sig. XXXXXXXX XXXXXXXX risulta coniugato con la sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX dall'XXXXX e con atto del XXXXX n. XXXXX di rep. del notaio Rodolfo Brezzi di Milano i coniugi hanno stipulato convenzioni matrimoniali. (cfr. all. A - documentazione anagrafica)

CONFINI

BENE N° 6 - TERRENO UBIcato A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 221

BENE N° 7 - TERRENO UBIcato A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 222

Il lotto di terreno confina a Nord con le particelle 336 in testa a XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX XXX il XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà 1000/1000; XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà 1/1; XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/1, 371 in testa a XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà 2/3; XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, Nuda proprietà 1/3; XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX (PA) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, Usufrutto 1/3 e 407 in testa a XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/1, a Est con la particella 41 in testa a XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/3; XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni; XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/3 a Ovest con la particella 430 In testa a XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/2; XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/2, a Sud con la particella 430, 40 in testa a XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/2; XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/2 e 225 in testa a XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XX XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà 1000/1000.

CONSISTENZA

BENE N° 6 - TERRENO UBIcato A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 221

BENE N° 7 - TERRENO UBIcato A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 222

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo p.la	221 24,00 mq	24,00 mq	1	24,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo p.la	222 615,00 mq	615,00 mq	1	615,00 mq	0,00 m	
Totale superficie				convenzionale: 639,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) - C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 221

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/1988 al 21/03/1991		Catasto Terreni Fg. 12, Part. 39 Qualità Incolto produttivo Cl.2 Superficie (ha are ca) 5112 Reddito dominicale € 2.045,00 Reddito agrario € 1.022,00
Dal 24/02/2003 al 21/03/1991		Catasto Terreni Fg. 12, Part. 39 Qualità Incolto produttivo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3358 Reddito dominicale € 1.343,00 Reddito agrario € 672,00
Dal 24/03/2003 al 06/07/2011		Catasto Terreni Fg. 12, Part. 221 Qualità Incolto produttivo Cl.2 Superficie (ha are ca) 24 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01
Dal 06/07/2011 al 21/09/2019		Catasto Terreni Fg. 12, Part. 221 Qualità Incolto produttivo Cl.2 Superficie (ha are ca) 24 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01
Dal 21/09/2019 al 26/01/2024		Catasto Terreni Fg. 12, Part. 221 Qualità Incolto produttivo Cl.2 Superficie (ha are ca) 24 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. (cfr. all. B - documentazione catastale, visure catastali storiche)

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) - C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 222

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/1988 al 21/03/1991		Catasto Terreni Fg. 12, Part. 40 Qualità Castagneto da frutto



		CL.3 Superficie (ha are ca) 4820 Reddito dominicale € 9.640,00 Reddito agrario € 2.410,00
Dal 24/02/2003 al 21/03/1991		Catasto Terreni Fg. 12, Part. 222 Qualità Castagneto da frutto CL.3 Superficie (ha are ca) 615 Reddito dominicale € 0,64 Reddito agrario € 0,16
Dal 24/03/2003 al 06/07/2011		Catasto Terreni Fg. 12, Part. 222 Qualità Castagneto da frutto CL.3 Superficie (ha are ca) 615 Reddito dominicale € 0,64 Reddito agrario € 0,16
Dal 06/07/2011 al 21/09/2019		Catasto Terreni Fg. 12, Part. 222 Qualità Castagneto da frutto CL.3 Superficie (ha are ca) 615 Reddito dominicale € 0,64 Reddito agrario € 0,16
Dal 21/09/2019 al 26/01/2024		Catasto Terreni Fg. 12, Part. 222 Qualità Castagneto da frutto CL.3 Superficie (ha are ca) 615 Reddito dominicale € 0,64 Reddito agrario € 0,16

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. (cfr. all. B - documentazione catastale, visure catastali storiche)

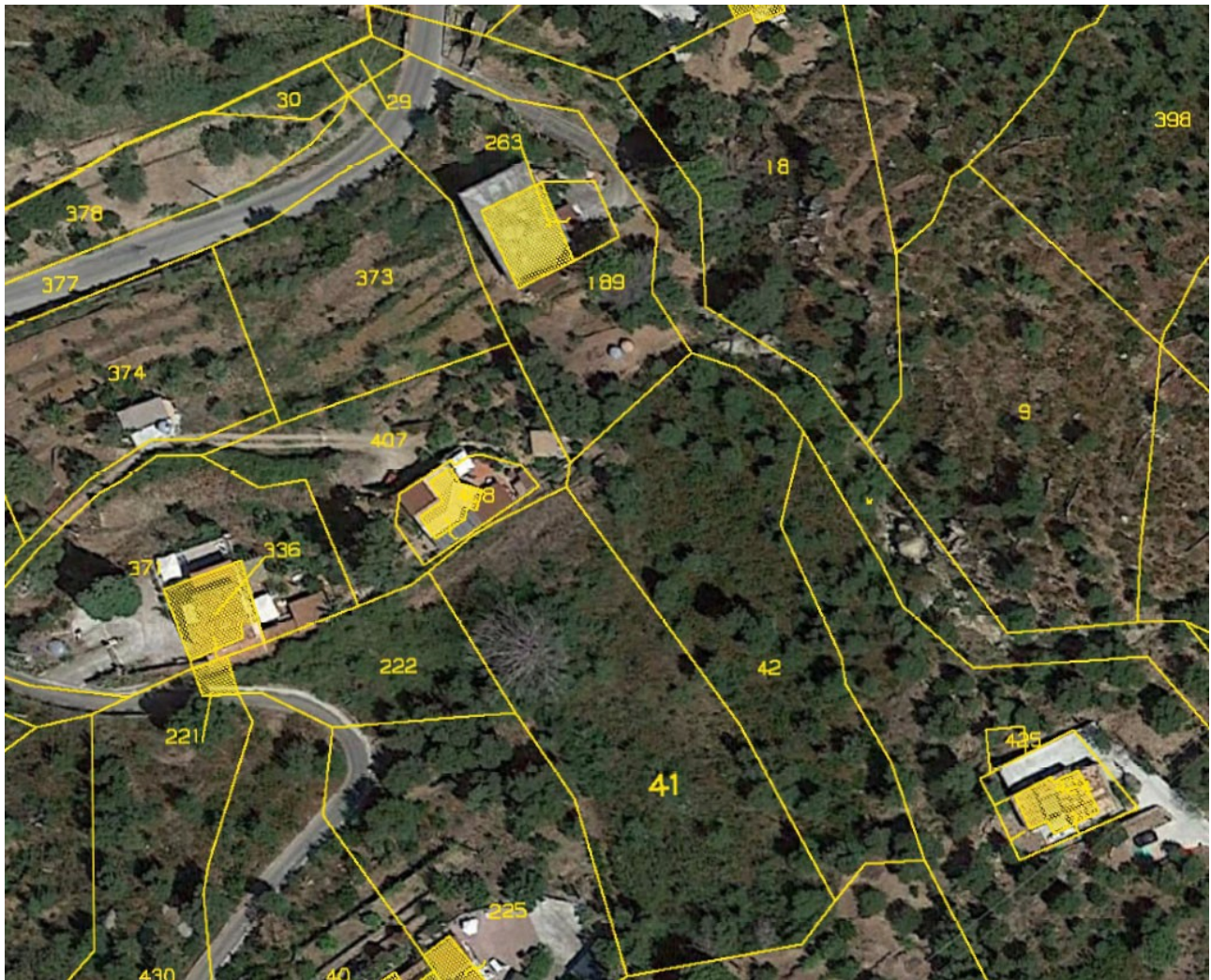
DATI CATASTALI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 221

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 222

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha	Reddito agrario	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	221				Incolto produttivo	2	24 mq		0,01 €	0,01 €	
12	222				Castagneto da frutto	3	24 mq		0,64 €	0,16 €	



Corrispondenza catastale

Sovrapposizione estratto di mappa catastale e ortofoto

Terreno fg. 12 p.lla 221

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rileva un'incoerenza fra la rappresentazione in mappa e i dati risultanti in visura catastale: in particolare in mappa la particella risulta edificata e presenta una superficie superiore ai dati risultanti in visura catastale storica aggiornata. Il C.T.U. dal riscontro dei luoghi rileva la correttezza dei dati catastali risultanti in visura, pertanto la rappresentazione in mappa catastale necessita di aggiornamento. Per quanto riguarda invece la qualità (incolto produttivo) è coerente con le caratteristiche riscontrate sui luoghi. (cfr. all. B - documentazione catastale, visura, estratto di mappa)





Estratto di mappa catastale con superficie

Terreno fg. 12 p.lla 222

Il C.T.U. dal riscontro dei luoghi rileva la correttezza dei dati catastali risultanti in visura, coerenti con quanto rappresentato in mappa catastale. Per quanto riguarda invece la qualità (castagneto da frutto) non corrisponde con lo stato dei luoghi che risultano incolti. (cfr. all. B - documentazione catastale, visura, estratto di mappa, estratto di mappa con superficie)

PRECISAZIONI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 221

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 222

I dati risultanti dalla visura catastale storica sono formalmente coerenti con quanto riportato nell'atto di pignoramento, e nella relativa nota di trascrizione. L'indicazione del diritto reale risultante dall'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità in forza di atto di dichiarazione di successione di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx del x.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 221

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 222

L'appezzamento di terreno si presenta incolto e non risulta visibile alcuna recinzione, vi insiste una fitta vegetazione spontanea. (cfr. documentazione edilizia e urbanistica, 2. certificato di destinazione urbanistica)

PARTI COMUNI



BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 221

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 222

Non si rilevano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 221

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 222

Il bene è un lotto di terreno direttamente accessibile dalla strada vicinale. Dalla documentazione reperita ed esaminata e dal riscontro dei luoghi non si rilevano servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 221

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 222

Il lotto di terreno presenta una forma irregolare con una pendenza pronunciata nella direzione Nordovest-Sudest. Non sono visibili recinzioni, è direttamente accessibile dalla strada, è interamente ricoperto da vegetazione spontanea arbustiva. Non si rilevano viottoli strade o sentieri che ne rendano possibile la percorribilità, pertanto si può desumere che non sia stato oggetto di cure e manutenzione in tempi recenti.

L'immobile oggetto di perizia ricade, nel PRG approvato con D.A. n. 199 del 18/12/1974 in zona Q2 "aree agricole" e nella revisione del PRG adottato con delibera del C.C. n. 91 del 05/11/2021 e delibera del C.C. n. 95 del 23/11/2021, in zona E1 - "aree agricole" (cfr. all. D - documentazione edilizia urbanistica, 1. Indagine urbanistica, 2. certificazione di destinazione urbanistica).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 221

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 222

L'immobile risulta libero, l'appezzamento di terreno risulta incolto e non sono visibili recinzioni.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 221

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 222

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1981 al 24/02/2003		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta N°
		notaio XXXXXXXX Cassata	26/01/1981	22224	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	21/02/1981	7162	5861
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/02/2003 al 06/07/2011		dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta N°
			24/02/2003	88	524
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/07/2011 al 21/09/2019		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta N°
		notaio Rodolfo Brezzi	06/07/2011	123717	17291
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Palermo	27/07/2011	38010	27159
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/09/2019		Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta N°
			21/09/2019		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Varese	10/02/2022	55236	88888

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'ultimo atto notarile è stato reperito e allegato, cfr. all. E - atti di provenienza. I dati relativi alle dichiarazioni di successione sono stati desunti dalla relazione notarile aggiornata e dalle visure catastali storiche aggiornate.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 221

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 222

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Palermo aggiornate al 26/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Bergamo il 14/03/2016
Reg. gen. 8772 - Reg. part. 1124
Quota: 1/6
Importo: € 9.108,00
A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.
Contro XXXXXXXXXXXXXXX
Capitale: € 8.298,70
Data: 25/02/2016
N° repertorio: 894
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Bergamo il 14/03/2016
Reg. gen. 8771 - Reg. part. 1123
Quota: 1/6
Importo: € 71.637,00
A favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A.
Contro XXXXXXXXXXXXXXX
Capitale: € 65.271,30
Data: 25/02/2016
N° repertorio: 894

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento Immobili**
Trascritto a Termini Imerese il 15/06/2021
Reg. gen. 27613 - Reg. part. 21380
Quota: 1/3
A favore di MAIOR SPV S.R.L.
Contro XXXXXXXXXXXXXXX



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 221

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 222

L'immobile oggetto di perizia ricade, nel PRG approvato con D.A. n. 199 del 18/12/1974 in zona Q2 "aree agricole" e nella revisione del PRG adottato con delibera del C.C. n. 91 del 05/11/2021 e delibera del C.C. n. 95 del 23/11/2021, in zona E1 - "aree agricole". (cfr. all. D - doc edilizia e urbanistica, 1. Indagine Urbanistica e 2. certificazione di destinazione urbanistica)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 221

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CEFALÙ (PA) – C.DA VALLONE DI FALCO FG. 12 P.LLA 222

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Gli immobili non risultano inseriti in un contesto condominiale.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il C.T.U. dopo aver esaminato la documentazione reperita e dopo aver effettuato il riscontro dello stato dei beni a seguito di sopralluogo, esprime le seguenti considerazioni: I lotti di terreno sono contigui fra loro, presentano caratteristiche omogenee e un'estensione ridotta.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto:

LOTTO 3

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Cefalù (PA) - contrada Vallone di Falco – fg. 12 p.la 221
 - **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Cefalù (PA) - contrada Vallone di Falco – fg. 12 p.la 222
- Il compendio immobiliare oggetto di perizia si trova a Cefalù, comune di circa 14000 abitanti a 70 km da Palermo, lungo il litorale. La località, dominata paesaggisticamente da un promontorio roccioso a ridosso del centro abitato di origine medievale, è un centro turistico e balneare. L'immobile si trova fuori dal centro abitato, 3,5 km a Ovest di esso, in zona collinare, rilevata rispetto al litorale e alla strada statale 113 e all'autostrada, è raggiungibile attraverso la SP136, la via Campella che collega il centro urbano con località più interne. Il litorale dista circa 2 km. I beni oggetto di perizia sono due spezzoni di terreno direttamente accessibili dalla strada vicinale che li lambisce, privi di recinzione e incolti, si sviluppano in pendenza, in alcuni punti molto pronunciata, e hanno una esposizione prevalente verso Nord-Ovest.
- Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 221, Qualità Incolto produttivo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)
Valore di stima del bene: € 15,99
- Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 222, Qualità Castagneto da frutto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)
Valore di stima del bene: € 409,84

Criterio di stima

Per Valore di Mercato si intende il “miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile, in normali condizioni di mercato, potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione”, presupponendo che: la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni; anteriormente alla data della stima ci sia stato un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare un'adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita e per portare a termine la trattativa; il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipula del preliminare del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione; eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come “fuori mercato” non vengano prese in considerazione.

Le essenziali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti (IVS, Codice di condotta 3.1) sono in sintesi:

- la stima riguarda la vendita;
- l'immobile da valutare si considera libero;
- la destinazione di uso dell'immobile è terreno non edificabile.

Per l'analisi estimativa è stata considerata la superficie catastale. Le indicazioni fornite dalle indagini di mercato da noi effettuate sul mercato immobiliare locale sono a nostro parere rappresentative delle situazioni di mercato alla data della presente valutazione.

Fonti di informazione:

- Catasto di Cefalù;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo;



- Agenzia delle Entrate
- immobili proposti in vendita con caratteristiche simili nella medesima area territoriale. A questi ultimi è stato applicato lo sconto medio pari al 8,5% desunto dal sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzie delle Entrate, riferito al trimestre luglio-settembre 2023

Valutazione:

Segmento di mercato. Il segmento di mercato dell'immobile da valutare è costituito da terreni non edificabili siti nel territorio del comune di Cefalù. Nel segmento di mercato dell'immobile da valutare è stato possibile rilevare tre proposte di vendita di immobili simili al cui prezzo è stato applicato lo sconto medio pari all'8,5% desunto dal sondaggio congiunturale tra Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzie delle Entrate, riferito al trimestre luglio-settembre 2023 (cfr. all. H – comparabili).

Procedimento di stima. Il procedimento market oriented applicato è il market comparison approach (MCA) o metodo del confronto di mercato. Le caratteristiche immobiliari considerate ai fini della stima sono le seguenti:

- data dell'annuncio;
- superficie;
- stato di manutenzione;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 Cefalù (PA) - contrada Vallone di Falco fg. 12 p.lla 221	Terreno 4,00 mq	4,00 €/mq	€ 96,00	16,66%	€ 15,99
Bene N° 7 Cefalù (PA) - contrada Vallone di Falco fg. 12 p.lla 222	Terreno 5,00 mq	4,00 €/mq	€ 2.460,00	16,66%	€ 409,84
Valore di stima:					€ 425,83

Valore di stima: € 425,83

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento per vendita di quota parte	10,00	%

Valore finale di stima: € 383,25

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, li 29/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ustica Giada



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 3

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Cefalù (PA) - contrada Vallone di Falco - fg. 12 p.lla 221
 - **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Cefalù (PA) - contrada Vallone di Falco - fg. 12 p.lla 222
- Il compendio immobiliare oggetto di perizia si trova a Cefalù, comune di circa 14000 abitanti a 70 km da Palermo, lungo il litorale. La località, dominata paesaggisticamente da un promontorio roccioso a ridosso del centro abitato di origine medievale, è un centro turistico e balneare. L'immobile si trova fuori dal centro abitato, 3,5 km a Ovest di esso, in zona collinare, rilevata rispetto al litorale e alla strada statale 113 e all'autostrada, è raggiungibile attraverso la SP136, la via Campella che collega il centro urbano con località più interne. Il litorale dista circa 2 km. I beni oggetto di perizia sono due spezzoni di terreno direttamente accessibili dalla strada vicinale che li lambisce, privi di recizione e incolti, si sviluppano in pendenza, in alcuni punti molto pronunciata, e hanno una esposizione prevalente verso Nord-Ovest.
- Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 221, Qualità Incolto produttivo
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 222, Qualità Castagneto da frutto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di perizia ricade, nel PRG approvato con D.A. n. 199 del 18/12/1974 in zona Q2 "aree agricole" e nella revisione del PRG adottato con delibera del C.C. n. 91 del 05/11/2021 e delibera del C.C. n. 95 del 23/11/2021, in zona E1 - "aree agricole". (cfr. all. D - doc edilizia e urbanistica, 1. Indagine Urbanistica e 2. certificazione di destinazione urbanistica)

Prezzo base d'asta: € 383,25



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 73/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 383,25

Bene N° 6 - Terreno	
Bene N° 7 - Terreno	
Ubicazione:	Cefalù (PA) - contrada Vallone di Falco
Diritto reale:	Proprietà Quota 1/6
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 221, Qualità Incolto produttivo Superficie 24,00 mq
	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 222, Qualità Castagneto da frutto 615,00 mq
Stato conservativo:	L'appezzamento di terreno si presenta incolto e non risulta visibile alcuna recinzione, vi insiste una fitta vegetazione spontanea. (cfr. documentazione edilizia e urbanistica, 2. certificato di destinazione urbanistica)
Descrizione:	Il compendio immobiliare oggetto di perizia si trova a Cefalù, comune di circa 14000 abitanti a 70 km da Palermo, lungo il litorale. La località, dominata paesaggisticamente da un promontorio roccioso a ridosso del centro abitato di origine medievale, è un centro turistico e balneare. L'immobile si trova fuori dal centro abitato, 3,5 km a Ovest di esso, in zona collinare, rilevata rispetto al litorale e alla strada statale 113 e all'autostrada, è raggiungibile attraverso la SP136, la via Campella che collega il centro urbano con località più interne. Il litorale dista circa 2 km. I beni oggetto di perizia sono due spezzoni di terreno direttamente accessibili dalla strada vicinale che li lambisce, privi di recinzione e incolti, si sviluppano in pendenza, in alcuni punti molto pronunciata, e hanno una esposizione prevalente verso Nord-Ovest.
Vendita soggetta a	NOA:
Continuità ex art. 2650	trascritta Si c.c.:
Stato di occupazione	libero

