
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ferraro Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 98/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - Contrada Porcara.....	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Misilmeri (PA) - Contrada Baldanza.....	4
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Misilmeri (PA) - Contrada Don Vitrano	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali.....	7
Precisazioni	8
Stato conservativo	8
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità.....	13
Confini	13
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali	14
Dati Catastali.....	14
Stato conservativo	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	16
Lotto 3	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità.....	17

Confini	17
Consistenza	17
Cronistoria Dati Catastali	18
Dati Catastali.....	19
Stato conservativo.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione.....	19
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	20
Normativa urbanistica.....	21
Stima / Formazione lotti.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	23
Lotto 3	24
Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto 1	27
Lotto 2	28
Lotto 3	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 98/2022 del R.G.E.....	30
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 10.192,63	30
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 2.206,80	30
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 8.688,90	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	32
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - Contrada Porcara.....	32
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Misilmeri (PA) - Contrada Baldanza.....	32
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Misilmeri (PA) - Contrada Don Vitrano	32

INCARICO

All'udienza del 05/02/2023, il sottoscritto Arch. Ferraro Angelo, email arch.angelo.ferraro@archiworld.it, PEC angelo.ferraro@archiworldpec.it, Tel. 329 9781222, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - Contrada Porcara (Coord. Geografiche: 38.052758, 13.468469)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Misilmeri (PA) - Contrada Baldanza (Coord. Geografiche: 38.023362, 13.453401)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Misilmeri (PA) - Contrada Don Vitrano (Coord. Geografiche: 37.997747, 13.426690)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA PORCARA

Il lotto è composto da cinque particelle (934; 684; 239; 680; 777) ricadenti all'interno del foglio 23 nel Comune di Bagheria in Contrada Porcara. Le particelle un dopo l'altra sono, quasi tutte, contigue e si distendono su un terreno in pendenza che dal fiume Eleuterio sale verso una collinetta. I luoghi, in parte, sono coltivati ad agrumeto, in parte restano incolto.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MISILMERI (PA) - CONTRADA BALDANZA

Il lotto è composto dalla particella dalla particella 1039 ricadente all'interno del foglio 21 del Comune di Misilmeri nella contrada Baldanza. La particella si distende su un terreno quasi pianeggiante sulle sponde del torrente Rigano.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MISILMERI (PA) - CONTRADA DON VITRANO

Il lotto, in pendenza, è composto dalle particelle 9 e 11 ricadente all'interno del foglio 39 del Comune di Misilmeri nella contrada a Don Vitrano. La particella anche se vicine non sono adiacenti perché intervallati dalla particella 10.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - Contrada Porcara

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

In data 08/08/2023 il sottoscritto CTU trasmetteva presso la Cancelleria il modulo di verifica documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c. evidenziando la notifica del pignoramento è avvenuta in data 18/06/2022, la trascrizione il **** Omissis ****. Dalla disamina del fascicolo non risultano pignoramenti precedenti o contestuali.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa, il creditore ha depositato in data 17/10/2022 una certificazione notarile, del dominio storico ventennale, redatta il 26/09/2022 dal Notaio Giulia Messina Vitrano in Corleone (cfr. atti di causa). Il bene è pervenuto all'esecutato per Atti di donazione e successione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il bene confina con le particelle: 768; 240; 990; 243; 687; 940; 935; 685; 683; 681; 778 e con il fiume Eleuterio attraverso la particella 777.

Per l'individuazione dei luoghi non sono stati utilizzati strumentazione topografica, le particelle sono state individuate solo da un'analisi documentale, confrontando le cartografie sui luoghi oggetto di esecuzione, sovrapponendo la mappa catastale sul satellitare di Google.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo (p. 934)	1240,00 mq	1240,00 mq	1	1240,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo (p. 684)	780,00 mq	780,00 mq	1	780,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo (p. 239)	910,00 mq	910,00 mq	1	910,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo (p. 689)	520,00 mq	520,00 mq	1	520,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo (p. 777)	217,00 mq	217,00 mq	1	217,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3667,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3667,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In merito alla comoda o meno divisibilità del bene oggetto di esecuzione, secondo le quote di diritto delle parti, il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile, cui fanno riferimento gli art.li 720 e 1114 C.c., comprende sia la possibilità di un materiale frazionamento del bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di esso rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate, cioè, da pesi, servitù e limitazioni eccessivi. Premesso quanto sopra esposto, il sottoscritto Consulente Tecnico ha effettuato preliminarmente un primo controllo dei dati catastali, finalizzata alla verifica della consistenza dello stesso bene, e successivamente ha verificato direttamente sui luoghi la reale consistenza dello stesso, controllando l'eventuale possibilità di una divisione, secondo i dettami di legge. Dalle ricerche effettuate il sottoscritto consulente è giunto alla conclusione che il bene oggetto di causa, non può ritenersi comodamente divisibile per le caratteristiche che lo stesso presenta. La motivazione di tale affermazione, risiede nel fatto che una eventuale divisione dell'immobile de quo, produrrebbe un notevole deprezzamento dello stesso, senza alcun vantaggio concreto soprattutto in considerazione di un incremento del valore finale del bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/10/1995 al 21/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 777, Zc. Bagheria Qualità Incolto sterile Superficie (ha are ca) 02 17
Dal 25/10/1995 al 21/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 934, Zc. Bagheria Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 12 40 Reddito dominicale € 7,36 Reddito agrario € 1,92
Dal 25/10/1995 al 21/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 684, Zc. Bagheria Qualità Agrumeto Cl.3 Superficie (ha are ca) 07 80 Reddito dominicale € 30,62 Reddito agrario € 10,47
Dal 25/10/1995 al 21/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 239, Zc. Bagheria Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 09 10 Reddito dominicale € 11,75 Reddito agrario € 4,23
Dal 25/10/1995 al 21/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 680, Zc. Bagheria Qualità Agrumeto Cl.1 Superficie (ha are ca) 05 20 Reddito dominicale € 40,28 Reddito agrario € 8,86

I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene. Inoltre c'è corrispondenza fra l'intestatario della visura catastale ed il titolare del cespite pignorato (Cfr. all. 3).

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
23	239			Bagheria	Vigneto	2	09 10 mq	11,75 €	4,23 €	
23	680			Bagheria	Agrumeto	1	05 20 mq	40,28 €	8,86 €	

23	684			Bagheria	Agrumeto	3	07 80 mq	30,62 €	10,47 €	
23	777			Bagheria	Incolto sterile		02 17 mq			
23	934			Bagheria	Seminativo arborato	3	12 40 mq	7,36 €	1,92 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dopo aver analizzato la documentazione catastale, la visura storica, la planimetria catastale, dopo aver effettuato un rilievo fotografico durante le operazioni di sopralluogo, si evidenzia che la sovrapposizione estratto di mappa con immagine satellitare risulta coincidere (cfr.all.4). Si rileva altresì che il vigneto e parte dell'agrumeto non sono più in essere a causa dello stato di abbandono dei luoghi.

PRECISAZIONI

Nel Certificato Notarile del Notaio Dott.ssa **** Omissis **** viene segnalata:” ... costituzione di fondo patrimoniale del 01.09.2011 Numero di repertorio **** Omissis **** Notaio **** Omissis **** Sede MISILMERI (PA)

trascritto il 05/09/2011 ai nn. 43056/31025 a favore di [REDACTED] la quota pari a 1/4 di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno degli immobili Palermo Foglio **** Omissis **** Particella **** Omissis **** Sub. 3, Palermo

Foglio **** Omissis **** Particella **** Omissis **** Sub. 1 Particella **** Omissis **** Sub. 2, Bagheria Foglio **** Omissis **** Particella **** Omissis **** Particella **** Omissis **** Particella **** Omissis **** Particella **** Omissis **** Particella **** Omissis **** contro **** Omissis **** Nato il **** Omissis **** a PALERMO Codice fiscale:**** Omissis **** ..”.

Con sentenza n**** Omissis **** (RG **** Omissis ****), pubblicata in data 20.11.2019, è stata dichiarata l'inefficacia nei confronti della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa dell'atto costitutivo del fondo patrimoniale stipulato dai signori **** Omissis **** e **** Omissis **** in data **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno in oggetto ha una forma regolare che si distende dal fiume Eleuterio lungo il pendio di una collina. Esso è costituito da due rettangoli il primo composto da tre particelle contigue (p.: 777; 680; 239) il secondo composto da due particelle contigue (p.: 684; 934). Come colture le visure catastali riportano: agrumeto; vigneto; seminativo arboreo e incolto sterile. Nei fatti solo in parte della particella 680 vi è una coltivazione ad

agrumeto. La particella 684, dove da visura dovrebbe esserci un agrumeto, e la 239 dove da visura dovrebbe trovarsi un vigneto, sono in stato di abbandono dove in parte vi sono vegetazione spontanea e in parte senza nessuna coltivazione. Per quanto riguarda la particella 934, seminativo arboreo secondo visura catastale, al momento del sopralluogo non vi era nessuna coltivazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In riferimento ad una richiesta, alla Snam Rete Gas, effettuata dal sottoscritto C.T.U. la società così risponde: “...Vi informiamo che sul fondo catastalmente indicato nel Comune di Bagheria (PA) foglio 23 **** Omissis **** insiste una condotta di competenza della scrivente Società, con regolare contratto di servitù stipulato con la ditta proprietaria **** Omissis ****, autenticato nelle firme dalla Dr.ssa **** Omissis ****21.02.1996**** Omissis ****15451**** Omissis ****23.02.1996**** Omissis ****15458**** Omissis ****10455**** Omissis ****7966## del RP...”

In riferimento ad una richiesta al “Consorzio di Bonifica 2 Palermo” lo stesso, in data 01/09/2023, così risponde:” ... dopo avere preliminarmente consultato la documentazione in nostro possesso si attesta che: le particelle nn. **** Omissis **** e n. **** Omissis **** del foglio di mappa n.23 del Comune di Bagheria sono gravate da servitù coattiva di acquedotto, con D.A. n. 1536 del 06.12.2000 e trascritto il 11.12.2000 Registro Particolare 34842 Registro Generale 47335 a favore di: Demanio della Regione Siciliana ramo Agricoltura e Foreste, per il diritto di servitù di acquedotto ...”

Dalla lettura dell’Atto numero di repertorio 56372 Numero raccolta 15987 del 25/10/1995 Notaio MORELLO ORESTE si evince che le 36 are e 67 centiare del lotto di contrada Porcara si trovano “con vano rurale”; tale vano non viene citato nel Certificato Notarile né nell’Atto di Pignoramento Immobiliare. Soprapponendo le mappe catastali sul satellitare di Google si evince che il vano citato non ricade su uno dei lotti interessati da esecuzione ma bensì, pare, farebbe parte di un caseggiato rurale nelle vicinanze.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/10/1995	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MORELLO	25/10/1995	56372	15987

		ORESTE			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Registro Atti Civili Palermo	15/11/1995	40810	30782
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/10/1995	**** Omissis ****	Atto di Donazione Accettazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MORELLO ORESTE	25/10/1995	56373	15988
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Registro Atti Civili Palermo	15/11/1995	4011	30783
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.

A supporto di quanto sopra riportato così come reso nel controllo documentazione i beni pignorati sono pervenuti all'esecutato, nel ventennio preso in esame, alla data del 26/07/2022

All'esecutato **** Omissis ****, la quota di 1/2 di nuda proprietà degli immobili in oggetto - Bagheria Foglio 23 Particella **** Omissis **** Particella **** Omissis **** Particella 684 Particella **** Omissis **** Particella **** Omissis **** (insieme a maggior consistenza) è pervenuta per atto di donazione accettata del 25/10/1995 Numero di repertorio 56373 Notaio **** Omissis **** trascritto il 15/11/1995 nn, **** Omissis **** da potere di **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** a MISILMERI (PA) Codice fiscale **** Omissis ****

N.B. A margine risulta:

* ATTO TRA VIVI NN. **** Omissis **** DEL 12/11/1999 derivante da donazione accettata del **** Omissis **** Notaio **** Omissis **** E Sede PALERMO Numero di repertorio **** Omissis ****

* All'esecutato **** Omissis ****, la quota pari a 1/2 di nuda proprietà bene personale degli immobili Bagheria Foglio 23 Particella **** Omissis **** Particella **** Omissis **** Particella **** Omissis **** Particella **** Omissis **** Particella **** Omissis **** (insieme a maggior consistenza) è pervenuta per atto di donazione accettata del 18/10/1999 Numero di repertorio **** Omissis **** Notaio **** Omissis **** Sede PALERMO trascritto il 12/11/1999 nn. **** Omissis **** da potere di **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** a MISILMERI (PA) Codice fiscale **** Omissis **** In rettifica della formalità trascritta a Palermo il 15/11/1995 ai NN. **** Omissis **** atto tra vivi donazione accettata

* All'esecutato [REDACTED] la quota di 1/2 di piena proprietà degli immobili in oggetto - Bagheria Foglio 23 Particella **** Omissis **** Particella **** Omissis **** Particella **** Omissis **** Particella **** Omissis **** Particella **** Omissis **** è pervenuta per atto di divisione del 25/10/1995 Numero di repertorio **** Omissis **** Notaio **** Omissis **** trascritto il 15/11/1995 nn. **** Omissis **** da potere di **** Omissis **** Nata il 21/04/1934 a MISILMERI (PA) Codice fiscale **** Omissis ****, **** Omissis **** A Nata il **** Omissis **** a PALERMO Codice fiscale **** Omissis ****

N.B. A margine risulta:

* ATTO TRA VIVI NN. **** Omissis **** DEL 12/11/1999 derivante da divisione del 18/10/1999 Notaio **** Omissis **** Sede PALERMO Numero di repertorio **** Omissis **** - In rettifica della formalità trascritta a Palermo il 15/11/1995 ai NN. **** Omissis **** atto tra vivi divisione

* All'esecutato **** Omissis ****, la quota pari a 1/2 di piena proprietà bene personale degli immobili, Bagheria Foglio 23 Particella **** Omissis **** Particella **** Omissis **** Particella **** Omissis **** Particella **** Omissis **** Particella **** Omissis **** (insieme a maggior consistenza) è pervenuta per atto di divisione del 18/10/1999 Numero di repertorio **** Omissis **** Notaio **** Omissis **** Sede PALERMO trascritto il 12/11/1999 nn. **** Omissis **** da potere di **** Omissis **** Nato il **** Omissis **** a PALERMO Codice fiscale **** Omissis ****, **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** a MISILMERI (PA) Codice fiscale **** Omissis ****, **** Omissis **** Nata il **** Omissis **** a PALERMO Codice fiscale **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Tribunale di Termini Imerese il 05/08/2016
Reg. gen. 31724 - Reg. part. 4165
Importo: € 410.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Tribunale Termini Imerese il 08/08/2016
Reg. gen. 31932 - Reg. part. 24608
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di D.U. rilasciato dal Comune di Bagheria si ricava che: “ Che nel nuovo P.R.G. di Bagheria, adottato con D. Comm. n. 74 del 09/10/2013, approvato con modifiche e correzione oltre che con le modifiche discendenti dalle osservazioni e/o opposizioni approvate, con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n. 35 del 15/03/2017, pubblicato nella G.U.R.S. n. 14 del 07/04/2017, le particelle 239 - 684 - 680 - 777 - 934 del Fg. 23 ricadono in zona territoriale omogenea contraddistinta con il simbolo “E1” di Verde Agricolo, con indice di edificabilità pari a 0,03 mc/mq, regolamentata dagli artt. dal 34 al 47 delle norme tecniche di attuazione allegate al P.R.G. vigente.

Tale zona comprende le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

Sono ammessi interventi di nuova costruzione, interventi su fabbricati esistenti e la destinazione d'uso a funzione agricola, di cui agli artt. sopra specificati delle N.T.A. allegata al P.R.G. e più specificamente di cui all'art. 47.

Nella zona territoriale omogenea "E1" sono ammesse tutte le destinazioni d'uso a funzione agricola.

Le nuove costruzioni da destinare ad usi abitativi residenziali devono rispettare i seguenti parametri:

- a) Superficie fondiaria, è consentito il trasferimento di volumetria previsto dall'art. 22 della L.R. 16/2016 e relativo regolamento approvato con deliberazione del Consiglio comunale n°29 del 04/06/2020.
- b) lotto minimo mq 2.000;
- c) indice di fabbricabilità fondiaria 0,03 mc/mq;
- d) altezza massima degli edifici: ml 7,20 con non più di due piani fuori terra;
- e) distanza minima dai confini: ml 5,00, salvo i casi di costruzioni in aderenza;
- f) distanza tra fabbricati: ml. 10,00;

Se nel lotto esiste già un fabbricato, per il quale sia dimostrata la sua legittimità, lo stesso è da intendersi carico volumetrico del lotto, e concorre alla determinazione del volume massimo consentito, calcolato con la densità di 0,03 mc/mq. Dal punto di vista dei vincoli territoriali:

- Le particelle 777 - 680 e piccolissima parte della particella 239 del foglio 23, ricade all'interno dell'area soggetta a "Pericolosità Idraulica - P3" del Nuovo Studio Geologico del 21/02/2012 e Relazione PAI allegati al P.R.G.;
- Le particelle 777 - 680 - 239, la maggiore parte della particella 684 del foglio 23 ricadono all'interno della fascia di rispetto dei fiumi e/o corsi d'acqua, nello specifico, all'interno della fascia di arretramento dal limite della faglia del Fiume Eleuterio, con riferimento al nuovo studio geologico del 21/02/12 prot. 13672 e Relazione PAI. Tale fascia è sottoposta a vincolo di inedificabilità, imposto con provvedimento dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo n° 452313 del 19/12/2012;
- La minore parte della particella 934 del foglio 23 ricade all'interno della Fascia di rispetto dei fiumi e /o corsi d'acqua, con riferimento al Nuovo Studio Geologico del 21/02/2012 prot. 13672 e Relazione PAI sottoposta a vincolo di inedificabilità, imposto con provvedimento dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo n° 452313 del 19/12/2012;
- Tutta l'area, di seguito alla decisione della Commissione Paesaggistica del 20/05/1993, e successivo D.A. 19/10/1994 pubblicato nella GURS del 12/11/1994 n° 56, sono state sottoposte a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/04 "nuovo codice dei beni culturali e del paesaggio".
- L'intera estensione del territorio comunale di Bagheria è sottoposta a vincolo sismico, ai sensi del Decreto Ministeriale del 10/03/1969 pubblicato nella GURI n. 71 del 18/3/1969 e successivamente classificata zona sismica 2 con pericolosità media, ai sensi dell'Ordinanza Ministeriale n° 3274/2003 e della delibera di Giunta Regionale n° 408 del 19/12/2003;...." (Cfr. all. 7).

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Misilmeri (PA) - Contrada Baldanza

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

In data 08/08/2023 il sottoscritto CTU trasmetteva presso la Cancelleria il modulo di verifica documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c. evidenziando la notifica del pignoramento è avvenuta in data 18/06/2022, la trascrizione il 26/07/2022 ai nn. R.G. n. **** Omissis **** – R.P. n. **** Omissis ****. Dalla disamina del fascicolo non risultano pignoramenti precedenti o contestuali.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa, il creditore ha depositato in data 17/10/2022 una certificazione notarile, del dominio storico ventennale, redatta il 26/09/2022 dal Notaio Giulia Messina Vitrano in Corleone (cfr. atti di causa). Il bene è pervenuto all'esecutato per Atti di divisione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il bene confina con il torrente Rigano e le particelle 1465; 1464; 859; 2282 e 145.

Per l'individuazione dei luoghi non sono stati utilizzati strumentazione topografica, la particella è stata individuata solo da un'analisi documentale, confrontando le cartografie sui luoghi oggetto di esecuzione, sovrapponendo la mappa catastale sul satellitare di Google.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	940,00 mq	940,00 mq	1	940,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				940,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				940,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In merito alla comoda o meno divisibilità del bene oggetto di esecuzione, secondo le quote di diritto delle parti, il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile, cui fanno riferimento gli art.li 720 e 1114 C.c., comprende sia la possibilità di un materiale frazionamento del bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di esso rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate, cioè, da pesi, servitù e limitazioni eccessivi. Premesso quanto sopra esposto, il sottoscritto Consulente Tecnico ha effettuato preliminarmente un primo controllo dei dati catastali, finalizzata alla verifica della consistenza dello stesso bene, e successivamente ha verificato direttamente sui luoghi la reale consistenza dello stesso, controllando l'eventuale possibilità di una divisione, secondo i dettami di legge. Dalle ricerche effettuate il sottoscritto consulente è giunto alla conclusione che il bene oggetto di causa, non può ritenersi comodamente divisibile per le caratteristiche che lo stesso presenta. La motivazione di tale affermazione, risiede nel fatto che una eventuale divisione dell'immobile de quo, produrrebbe un notevole deprezzamento dello stesso, senza alcun vantaggio concreto soprattutto in considerazione di un incremento del valore finale del bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/10/1995 al 21/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 21, Part. 1039 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 09 40 Reddito dominicale € 6,07 Graffato 3,16

Dalla lettura dell'atto Numero di repertorio **** Omissis **** Numero raccolta **** Omissis **** del 25/10/1995 Notaio MORELLO ORESTE si evince che il terreno agricolo è nella piena proprietà del signor. **** Omissis **** nato a Palermo (PA) il **** Omissis ****.

In particolare sull'immobile in Misilmeri (PA) foglio 21 particella **** Omissis ****, dove secondo le visure catastali, grava

usufrutto di 1/3 in favore di **** Omissis ****, in realtà, non vi è riscontro negli atti visionati.

Necessita un allineamento catastale.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
21	1039			Misilmeri	Seminativo	1	09 40 mq	6,07 €	3,16 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dopo aver analizzato la documentazione catastale, la visura storica, la planimetria catastale, dopo aver effettuato un rilievo fotografico durante le operazioni di sopralluogo, si evidenzia che la sovrapposizione dell'estratto di mappa con immagine satellitare risulta coincidere (cfr.all.4). Si rileva altresì che il terreno attualmente risulta incolto e nello stato di abbandono.

STATO CONSERVATIVO

L'appezzamento di terra risulta non coltivato e abbandonato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Attualmente non vi è nessuna coltura

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/10/1995	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MORELLO ORESTE	25/10/1995	56372	15987
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Registro Atti Civili Palermo	15/11/1995	40810	30782
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Tribunale di Termini Imerese il 05/08/2016
Reg. gen. 31724 - Reg. part. 4165
Importo: € 410.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Tribunale Termini Imerese il 08/08/2016
Reg. gen. 31932 - Reg. part. 24608
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di D.U. rilasciato dal Comune di Misilmeri si ricava che: "... la particella 1039 del foglio di mappa n. 21, di questo territorio comunale, ricade nel modo seguente:

A) in massima parte nella zona territoriale omogenea di tipo "E1 - VERDE AGRICOLO NORMALE", con le prescrizioni di cui alle norme tecniche di attuazione (art. 37, art. 38, art. 8, art. 9);

B) in minima parte nella zona territoriale "E3 - VERDE AGRICOLO DI TUTELA DEI VALLONI", con le prescrizioni di cui alle norme tecniche di attuazione (art. 40); La particella 1039 del foglio di mappa n. 21, ricade, altresì, in area vincolata ai sensi del D.L.vo 22.1.2004, n. 42 art. 142, comma c): "i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;"

Vincoli: L'intero territorio del Comune di Misilmeri è sottoposto alle prescrizioni riguardanti la normativa sismica di cui alla L.64/74 e ss.mm.ii. relativa alle zone di II[^] ctg.

E' fatta salva l'osservanza del regime vincolistico, discendente da leggi speciali, non rilevabile nello strumento urbanistico in vigore. Nota 2. Sono fatti salvi gli effetti, ricorrendone i presupposti, dei commi 1, 2 e 3, dell'art. 100 del Regolamento Edilizio vigente, avente per oggetto: "Superficie fondiaria di pertinenza", e dell'art. 54 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti, avente per oggetto "Vincoli e prescrizioni particolari", nonché i parametri urbanistici ed edilizi delle norme tecniche di attuazione (titolo I disposizioni generali Capo II - art. 2). ..." (Cfr. all. 6).

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Misilmeri (PA) - Contrada Don Vitrano

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In data 08/08/2023 il sottoscritto CTU trasmetteva presso la Cancelleria il modulo di verifica documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c. evidenziando la notifica del pignoramento è avvenuta in data 18/06/2022, la trascrizione il 26/07/2022 ai nn. R.G. n. **** Omissis **** - R.P. n. **** Omissis ****. Dalla disamina del fascicolo non risultano pignoramenti precedenti o contestuali.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa, il creditore ha depositato in data 17/10/2022 una certificazione notarile, del dominio storico ventennale, redatta il 26/09/2022 dal Notaio Giulia Messina Vitrano in Corleone (cfr. atti di causa). Il bene è pervenuto all'esecutato per Atti di divisione.

TITOLARITÀ

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il bene confina con le particelle: 12;3;10; 8; 239; 494; 182.

Per l'individuazione dei luoghi non sono stati utilizzati strumentazioni topografiche, le particelle sono state individuata solo da un'analisi documentale, confrontando le cartografie sui luoghi oggetto di esecuzione, sovrapponendo la mappa catastale sul satellitare di Google.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo (p. 9)	3100,00 mq	3100,00 mq	1	3100,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo (p.11)	2217,00 mq	2217,00 mq	1	2217,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5317,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5317,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In merito alla comoda o meno divisibilità del bene oggetto di esecuzione, secondo le quote di diritto delle parti, il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile, cui fanno riferimento gli art.li 720 e 1114 C.c., comprende sia la possibilità di un materiale frazionamento del bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di esso rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate, cioè, da pesi, servitù e limitazioni eccessivi. Premesso quanto sopra esposto, il sottoscritto Consulente Tecnico ha effettuato preliminarmente un primo controllo dei dati catastali, finalizzata alla verifica della consistenza dello stesso bene, e successivamente ha verificato direttamente sui luoghi la reale consistenza dello stesso, controllando l'eventuale possibilità di una divisione, secondo i dettami di legge. Dalle ricerche effettuate il sottoscritto consulente è giunto alla conclusione che il bene oggetto di causa, non può ritenersi comodamente divisibile per le caratteristiche che lo stesso presenta. La motivazione di tale affermazione, risiede nel fatto che una eventuale divisione dell'immobile de quo, produrrebbe un notevole deprezzamento dello stesso, senza alcun vantaggio concreto soprattutto in considerazione di un incremento del valore finale del bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/10/1995 al 21/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 11, Zc. Misilmeri Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 2217 Reddito dominicale € 14,31 Reddito agrario € 3,43
Dal 25/10/1995 al 21/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 39, Part. 9, Zc. Misilmeri Cl.1 Superficie (ha are ca) 3100 Reddito dominicale € 7,20 Reddito agrario € 1,12

Dalla lettura dell'atto Numero di repertorio **** Omissis **** Numero raccolta **** Omissis **** del 25/10/1995 Notaio MORELLO ORESTE si evince che il terreno agricolo è nella piena proprietà del signor. **** Omissis **** nato a Palermo (PA) il **** Omissis ****.

In particolare sull'immobile in Misilmeri (PA) foglio 21 particelle **** Omissis ****, dove secondo le visure catastali, grava usufrutto di 1/3 in favore di **** Omissis ****, in realtà, non vi è riscontro negli atti visionati. Necessita un allineamento catastale.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
39	9			Misilmeri		1	3100 mq	7,2 €	1,12 €	
39	11			Misilmeri	Seminativo arborato	3	2217 mq	14,31 €	3,43 €	

Corrispondenza catastale

Dopo aver analizzato la documentazione catastale, la visura storica, la planimetria catastale, dopo aver effettuato un rilievo fotografico durante le operazioni di sopralluogo, si evidenzia che la sovrapposizione dell'estratto di mappa con immagine satellitare risulta coincidere (cfr.all.4). Si rileva altresì che il terreno attualmente risulta coltivato a oliveto anche se si trova nello stato di abbandono.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno risulta in pessime condizioni di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Contrariamente a quanto riportato nelle visure catastali (sommacco e seminativo arboreo) nel terreno oggetto di esecuzione risulta una coltivazione ad olive, anche se con piante non omogeneamente distribuite e in pessime condizione di mantenimento.

Il terreno si distende su una forte pendenza salendo verso monte Scalia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/10/1995	**** Omissis ****	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/10/1995	56372	15987
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Registro Atti Civili Palermo	15/11/1995	40810	30782
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Tribunale di Termini Imerese il 05/08/2016
Reg. gen. 31724 - Reg. part. 4165
Importo: € 410.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Tribunale Termini Imerese il 08/08/2016
Reg. gen. 31932 - Reg. part. 24608

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di D.U. rilasciato dal Comune di Misilmeri si ricava che: "... le particelle 9 e 11 del foglio di mappa n. 39, di questo territorio comunale, ricadono nella zona territoriale omogenea di tipo "E1 - VERDE AGRICOLO NORMALE", con le prescrizioni di cui alle norme tecniche di attuazione (art. 37, art. 38, art. 8, art.9); Le suddette particelle del foglio di mappa n. 39, ricadono, altresì, in zona vincolata di interesse idrogeologico ex L. 30.12.1923, n. 3267; Le particelle 9 e 11 del foglio di mappa n. 39, in minima parte sono vincolate dall'incendio del 27/06/2021, ai sensi dell'art. 10 della Legge-Quadro del 21/11/2000 n. 353 e dell'art. 3 della L.R. n. 14/2006, in materia di incendi boschivi, giusta delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 31/05/2022, con la quale si sono approvati gli elenchi delle aree boscate e dei pascoli percorsi da incendi nel quinquennio 2017-2021.

Nota 1: Si precisa che le particelle 9 e 11 del foglio di mappa n.39, ricadono, in massima parte in "R3 - Rischio Elevato" - nella Carta del Rischio del nuovo Progetto di aggiornamento del PAI;

La particella 11 per intero e la particella 9 in massima parte, entrambe del foglio di mappa n. 39, ricadono, - rif. 037-6MI- 127 - in "P4" - "Molto Elevato", - nella Carta della Pericolosità del nuovo Progetto di aggiornamento del PAI;

Tali prescrizioni sono riportate nel Progetto di aggiornamento del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico per gli aspetti geomorfologici del Comune di Misilmeri adottato con DSG n. 68 del 25.03.2022;

Vincoli: L'intero territorio del Comune di Misilmeri è sottoposto alle prescrizioni riguardanti la normativa sismica di cui alla L.64/74 e ss.mm.ii. relativa alle zone di II^a ctg.

E' fatta salva l'osservanza del regime vincolistico, discendente da leggi speciali, non rilevabile nello strumento urbanistico in vigore. ..." (Cfr. all. 6).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - Contrada Porcara
Il lotto è composto da cinque particelle (934; 684; 239; 680; 777) ricadenti all'interno del foglio 23 nel Comune di Bagheria in Contrada Porcara. Le particelle un dopo l'altra sono, quasi tutte, contigue e si distendono su un terreno in pendenza che dal fiume Eleuterio sale verso una collinetta. I luoghi, in

parte, sono coltivati ad agrumeto, in parte restano incolto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 239, Zc. Bagheria, Qualità Vigneto - Fg. 23, Part. 680, Zc. Bagheria, Qualità Agrumeto - Fg. 23, Part. 684, Zc. Bagheria, Qualità Agrumeto - Fg. 23, Part. 777, Zc. Bagheria, Qualità Incolto sterile - Fg. 23, Part. 934, Zc. Bagheria, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 13.567,90

Per determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato utilizzato il metodo sintetico, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di terreni analoghi. Attualmente questo metodo è l'unico che possa garantire un valore corretto di stima. Esso tiene conto del valore di mercato riferito a mq., ricavato dall'analisi della domanda ed offerta in relazione al periodo storico ed inerente all'epoca in cui si effettua la valutazione. A tale scopo si considerano i terreni aventi caratteristiche simili posti nelle vicinanze e per impianti consimili ricadenti nel territorio comunale o provinciale, tenendo conto delle reali possibilità di fruizione da parte degli operatori dello specifico settore oltre dall'odierna congiuntura economica. Per la valutazione finale si tiene conto dei fattori intrinseci del bene; nel caso di terreni si considerano sinteticamente: lo stato di manutenzione ordinaria e straordinaria, la presenza di impianti tecnologici e la loro efficienza l'accessibilità. In particolare nel caso di fondi rustici si considerano sinteticamente: la destinazione d'uso, le colture applicate, la presenza di vincoli e la possibilità edificatoria, i vincoli urbanistici. Dall'analisi del mercato immobiliare, compromesso dall'attuale momento di crisi economica, e attraverso le quotazioni pubblicate Agenzia Entrate e da alcuni siti web specialistici, nonché le informazioni assunte presso gli operatori del settore. In relazione alle specifiche caratteristiche del bene, con riferimento all'ubicazione, alla percentuale di del lotto coltivato, alla consistenza, allo stato di mantenimento. Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che il bene presenta un valore unitario a metro quadro, che si può attribuire ad esso sia pari a €/mq 3,70.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Bagheria (PA) - Contrada Porcara	3667,00 mq	3,70 €/mq	€ 13.567,90	100,00%	€ 13.567,90
				Valore di stima:	€ 13.567,90

Valore di stima: € 13.567,90

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile	15,00	%
valore usufrutto su 1/2 proprietà	990,09	€
spese per allineamento catastale	350,00	€

Valore finale di stima: € 10.192,63

Al valore di stima del bene è stata applicata una riduzione del 15% dovuto alle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, così come previsto nel decreto di nomina. È stato detratto inoltre una somma dovuta a spese per l'allineamento catastale e il diritto di usufrutto per 1/2 così come previsto per legge.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Misilmeri (PA) - Contrada Baldanza

Il lotto è composto dalla particella dalla particella 1039 ricadente all'interno del foglio 21 del Comune di Misilmeri nella contrada Baldanza. La particella si distende su un terreno quasi pianeggiante sulle sponde del torrente Rigano.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 1039, Zc. Misilmeri, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 3.008,00

Per determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato utilizzato il metodo sintetico, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di terreni analoghi. Attualmente questo metodo è l'unico che possa garantire un valore corretto di stima. Esso tiene conto del valore di mercato riferito a mq., ricavato dall'analisi della domanda ed offerta in relazione al periodo storico ed inerente all'epoca in cui si effettua la valutazione. A tale scopo si considerano i terreni aventi caratteristiche simili posti nelle vicinanze e per impianti consimili ricadenti nel territorio comunale o provinciale, tenendo conto delle reali possibilità di fruizione da parte degli operatori dello specifico settore oltre dall'odierna congiuntura economica. Per la valutazione finale si tiene conto dei fattori intrinseci del bene; nel caso di terreni si considerano sinteticamente: lo stato di manutenzione ordinaria e straordinaria, la presenza di impianti tecnologici e la loro efficienza l'accessibilità. In particolare nel caso di fondi rustici si considerano sinteticamente: la destinazione d'uso, le colture applicate, la presenza di vincoli e la possibilità edificatoria, i vincoli urbanistici. Dall'analisi del mercato immobiliare, compromesso dall'attuale momento di crisi economica, e attraverso le quotazioni pubblicate Agenzia Entrate e da alcuni siti web specialistici, nonché le informazioni assunte presso gli operatori del settore. In relazione alle specifiche caratteristiche del bene, con riferimento all'ubicazione, alla percentuale di del lotto coltivato, alla consistenza, allo stato di mantenimento. Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che il bene presenta un valore unitario a metro quadro, che si può attribuire ad esso sia pari a €/mq 3,20.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Misilmeri (PA) - Contrada Baldanza	940,00 mq	3,20 €/mq	€ 3.008,00	100,00%	€ 3.008,00
				Valore di stima:	€ 3.008,00

Valore di stima: € 3.008,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile	15,00	%
spese per allineamento catastale	350,00	€

Valore finale di stima: € 2.206,80

Al valore di stima del bene è stata applicata una riduzione del 15% dovuto alle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, così come previsto nel decreto di nomina. È stato detratto inoltre una somma dovuta a spese per l'allineamento catastale.

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Misilmeri (PA) - Contrada Don Vitrano

Il lotto, in pendenza, è composto dalle particelle 9 e 11 ricadente all'interno del foglio 39 del Comune di Misilmeri nella contrada a Don Vitrano. La particella anche se vicine non sono adiacenti perché intervallati dalla particella 10.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 9, Zc. Misilmeri - Fg. 39, Part. 11, Zc. Misilmeri, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 10.634,00

Per determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato utilizzato il metodo sintetico, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di terreni analoghi. Attualmente questo metodo è l'unico che possa garantire un valore corretto di stima. Esso tiene conto del valore di mercato riferito a mq., ricavato dall'analisi della domanda ed offerta in relazione al periodo storico ed inerente all'epoca in cui si effettua la valutazione. A tale scopo si considerano i terreni aventi caratteristiche simili posti nelle vicinanze e per impianti consimili ricadenti nel territorio comunale o provinciale, tenendo conto delle reali possibilità di fruizione da parte degli operatori dello specifico settore oltre dall'odierna congiuntura economica. Per la valutazione finale si tiene conto dei fattori intrinseci del bene; nel caso di terreni si considerano sinteticamente: lo stato di manutenzione ordinaria e straordinaria, la presenza di impianti tecnologici e la loro efficienza l'accessibilità. In particolare nel caso di fondi rustici si considerano sinteticamente: la destinazione d'uso, le colture applicate, la presenza di vincoli e la possibilità edificatoria, i vincoli urbanistici. Dall'analisi del mercato immobiliare, compromesso dall'attuale momento di crisi economica, e attraverso le quotazioni pubblicate Agenzia Entrate e da alcuni siti web specialistici, nonché le informazioni assunte presso gli operatori del settore. In relazione alle specifiche caratteristiche del bene, con riferimento all'ubicazione, alla percentuale di del lotto coltivato, alla consistenza, allo stato di mantenimento. Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che il bene presenta un valore unitario a metro quadro, che si può attribuire ad esso sia pari a €/mq 2,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Misilmeri (PA) - Contrada Don Vitrano	5317,00 mq	2,00 €/mq	€ 10.634,00	100,00%	€ 10.634,00

Valore di stima:	€ 10.634,00
------------------	-------------

Valore di stima: € 10.634,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile	15,00	%
spese per allineamento catastale	350,00	€

Valore finale di stima: € 8.688,90

Al valore di stima del bene è stata applicata una riduzione del 15% dovuto alle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, così come previsto nel decreto di nomina. È stato detratto inoltre una somma dovuta a spese per l'allineamento catastale.

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.

Misilmeri, li 04/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ferraro Angelo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - rilievo fotografico di n° 12 fotografie
- ✓ N° 3 Altri allegati - visure catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - estratto di mappa catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - ortofoto ubicazione immobile
- ✓ N° 6 Altri allegati - copia certificato rilasciato dal Comune di Misilmeri
- ✓ N° 7 Altri allegati - copia certificato rilasciato dal Comune di Bagheria
- ✓ N° 8 Altri allegati - valore quotazione immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio
- ✓ N° 9 Altri allegati - nota trasmessa dalla Snam Rete Gas S.p.A.
- ✓ N° 10 Altri allegati - nota trasmessa dal Consorzio di Bonifica 2 Palermo
- ✓ N° 11 Altri allegati - copia atti notarili

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Bagheria (PA) - Contrada Porcara
Il lotto è composto da cinque particelle (934; 684; 239; 680; 777) ricadenti all'interno del foglio 23 nel Comune di Bagheria in Contrada Porcara. Le particelle un dopo l'altra sono, quasi tutte, contigue e si distendono su un terreno in pendenza che dal fiume Eleuterio sale verso una collinetta. I luoghi, in parte, sono coltivati ad agrumeto, in parte restano incolto. Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 239, Zc. Bagheria, Qualità Vigneto - Fg. 23, Part. 680, Zc. Bagheria, Qualità Agrumeto - Fg. 23, Part. 684, Zc. Bagheria, Qualità Agrumeto - Fg. 23, Part. 777, Zc. Bagheria, Qualità Incolto sterile - Fg. 23, Part. 934, Zc. Bagheria, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal certificato di D.U. rilasciato dal Comune di Bagheria si ricava che: " Che nel nuovo P.R.G. di Bagheria, adottato con D. Comm. n. 74 del 09/10/2013, approvato con modifiche e correzione oltre che con le modifiche discendenti dalle osservazioni e/o opposizioni approvate, con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n. 35 del 15/03/2017, pubblicato nella G.U.R.S. n. 14 del 07/04/2017, le particelle 239 - 684 - 680 - 777 - 934 del Fg. 23 ricadono in zona territoriale omogenea contraddistinta con il simbolo "E1" di Verde Agricolo, con indice di edificabilità pari a 0,03 mc/mq, regolamentata dagli artt. dal 34 al 47 delle norme tecniche di attuazione allegate al P.R.G. vigente. Tale zona comprende le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio. Sono ammessi interventi di nuova costruzione, interventi su fabbricati esistenti e la destinazione d'uso a funzione agricola, di cui agli artt. sopra specificati delle N.T.A. allegate al P.R.G. e più specificamente di cui all'art. 47. Nella zona territoriale omogenea "E1" sono ammesse tutte le destinazioni d'uso a funzione agricola. Le nuove costruzioni da destinare ad usi abitativi residenziali devono rispettare i seguenti parametri: a) Superficie fondiaria, è consentito il trasferimento di volumetria previsto dall'art. 22 della L.R. 16/2016 e relativo regolamento approvato con deliberazione del Consiglio comunale n°29 del 04/06/2020. b) lotto minimo mq 2.000; c) indice di fabbricabilità fondiaria 0,03 mc/mq; d) altezza massima degli edifici: ml 7,20 con non più di due piani fuori terra; e) distanza minima dai confini: ml 5,00, salvo i casi di costruzioni in aderenza; f) distanza tra fabbricati: ml. 10,00; Se nel lotto esiste già un fabbricato, per il quale sia dimostrata la sua legittimità, lo stesso è da intendersi carico volumetrico del lotto, e concorre alla determinazione del volume massimo consentito, calcolato con la densità di 0,03 mc/mq. Dal punto di vista dei vincoli territoriali: • Le particelle 777 - 680 e piccolissima parte della particella 239 del foglio 23, ricade all'interno dell'area soggetta a "Pericolosità Idraulica - P3" del Nuovo Studio Geologico del 21/02/2012 e Relazione PAI allegati al P.R.G.; • Le particelle 777 - 680 - 239, la maggiore parte della particella 684 del foglio 23 ricadono all'interno della fascia di rispetto dei fiumi e/o corsi d'acqua, nello specifico, all'interno della fascia di arretramento dal limite della faglia del Fiume Eleuterio, con riferimento al nuovo studio geologico del 21/02/12 prot. 13672 e Relazione PAI. Tale fascia è sottoposta a vincolo di inedificabilità, imposto con provvedimento dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo n° 452313 del 19/12/2012; • La minore parte della particella 934 del foglio 23 ricade all'interno della Fascia di rispetto dei fiumi e /o corsi d'acqua, con riferimento al Nuovo Studio Geologico del 21/02/2012 prot. 13672 e Relazione PAI sottoposta a vincolo di inedificabilità, imposto con provvedimento dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo n° 452313 del 19/12/2012; • Tutta l'area, di seguito alla decisione della Commissione Paesaggistica del 20/05/1993, e successivo D.A. 19/10/1994 pubblicato nella GURS del 12/11/1994 n° 56, sono state sottoposte a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/04 "nuovo codice dei beni culturali e del paesaggio". • L'intera estensione del territorio comunale di Bagheria è sottoposta a vincolo sismico, ai sensi del Decreto Ministeriale del 10/03/1969 pubblicato nella GURI n. 71 del 18/3/1969 e successivamente classificata zona sismica 2 con

pericolosità media, ai sensi dell'Ordinanza Ministeriale n° 3274/2003 e della delibera di Giunta Regionale n° 408 del 19/12/2003;...." (Cfr. all. 7).

Prezzo base d'asta: € 10.192,63

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Misilmeri (PA) - Contrada Baldanza
Il lotto è composto dalla particella dalla particella 1039 ricadente all'interno del foglio 21 del Comune di Misilmeri nella contrada Baldanza. La particella si distende su un terreno quasi pianeggiante sulle sponde del torrente Rigano. Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 1039, Zc. Misilmeri, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal certificato di D.U. rilasciato dal Comune di Misilmeri si ricava che:"... la particella 1039 del foglio di mappa n. 21, di questo territorio comunale, ricade nel modo seguente: A) in massima parte nella zona territoriale omogenea di tipo "E1 - VERDE AGRICOLO NORMALE", con le prescrizioni di cui alle norme tecniche di attuazione (art. 37, art. 38, art. 8, art. 9); B) in minima parte nella zone territoriale "E3 - VERDE AGRICOLO DI TUTELA DEI VALLONI", con le prescrizioni di cui alle norme tecniche di attuazione (art. 40); La particella 1039 del foglio di mappa n. 21, ricade, altresì, in area vincolata ai sensi del D.L.vo 22.1.2004, n. 42 art. 142, comma c): "i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;" Vincoli: L'intero territorio del Comune di Misilmeri è sottoposto alle prescrizioni riguardanti la normativa sismica di cui alla L.64/74 e ss.mm.ii. relativa alle zone di II^ ctg. E' fatta salva l'osservanza del regime vincolistico, discendente da leggi speciali, non rilevabile nello strumento urbanistico in vigore. Nota 2. Sono fatti salvi gli effetti, ricorrendone i presupposti, dei commi 1, 2 e 3, dell'art. 100 del Regolamento Edilizio vigente, avente per oggetto: "Superficie fondiaria di pertinenza", e dell'art. 54 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti, avente per oggetto "Vincoli e prescrizioni particolari", nonché i parametri urbanistici ed edilizi delle norme tecniche di attuazione (titolo I disposizioni generali Capo II - art. 2). ..." (Cfr. all. 6).

Prezzo base d'asta: € 2.206,80

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Misilmeri (PA) - Contrada Don Vitrano
Il lotto, in pendenza, è composto dalle particelle 9 e 11 ricadente all'interno del foglio 39 del Comune di Misilmeri nella contrada a Don Vitrano. La particella anche se vicine non sono adiacenti perché intervallati dalla particella 10. Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 9, Zc. Misilmeri - Fg. 39, Part. 11, Zc. Misilmeri, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal certificato di D.U. rilasciato dal Comune di Misilmeri si ricava che:"... le particelle 9 e 11 del foglio di mappa n. 39, di questo territorio comunale, ricadono nella zona territoriale omogenea di tipo "E1 - VERDE AGRICOLO NORMALE", con le prescrizioni di cui alle norme tecniche di attuazione (art. 37, art. 38, art. 8, art.9); Le suddette particelle del foglio di mappa n. 39, ricadono, altresì, in zona vincolata di interesse idrogeologico ex L. 30.12.1923, n. 3267; Le particelle 9 e 11 del foglio di mappa n. 39, in minima parte sono vincolate dall'incendio del 27/06/2021, ai sensi dell'art. 10 della Legge-Quadro del 21/11/2000 n. 353 e dell'art. 3 della L.R. n. 14/2006, in materia di incendi boschivi, giusta delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 31/05/2022, con la quale si sono approvati gli elenchi delle aree boscate e dei pascoli percorsi da incendi nel quinquennio 2017-2021. Nota 1: Si

precisa che le particelle 9 e 11 del foglio di mappa n.39, ricadono, in massima parte in "R3 - Rischio Elevato" - nella Carta del Rischio del nuovo Progetto di aggiornamento del PAI; La particella 11 per intero e la particella 9 in massima parte, entrambe del foglio di mappa n. 39, ricadono, - rif. 037-6MI-127 - in "P4" - "Molto Elevato", - nella Carta della Pericolosità del nuovo Progetto di aggiornamento del PAI; Tali prescrizioni sono riportate nel Progetto di aggiornamento del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico per gli aspetti geomorfologici del Comune di Misilmeri adottato con DSG n. 68 del 25.03.2022; Vincoli: L'intero territorio del Comune di Misilmeri è sottoposto alle prescrizioni riguardanti la normativa sismica di cui alla L.64/74 e ss.mm.ii. relativa alle zone di II^ ctg. E' fatta salva l'osservanza del regime vincolistico, discendente da leggi speciali, non rilevabile nello strumento urbanistico in vigore. ..." (Cfr. all. 6).

Prezzo base d'asta: € 8.688,90

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 98/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.192,63

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Bagheria (PA) - Contrada Porcara		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 239, Zc. Bagheria, Qualità Vigneto - Fg. 23, Part. 680, Zc. Bagheria, Qualità Agrumeto - Fg. 23, Part. 684, Zc. Bagheria, Qualità Agrumeto - Fg. 23, Part. 777, Zc. Bagheria, Qualità Incolto sterile - Fg. 23, Part. 934, Zc. Bagheria, Qualità Seminativo arborato	Superficie	3667,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno in oggetto ha una forma regolare che si distende dal fiume Eleuterio lungo il pendio di una collina. Esso è composto da due rettangoli il primo composto da tre particelle contigue (p.: 777; 680; 239) il secondo composto da due particelle contigue (p.: 684; 934). Come colture le visure catastali riportano: agrumeto; vigneto; seminativo arboreo e incolto sterile. Nei fatti solo in parte della particella 680 vi è una coltivazione ad agrumeto. La particella 684, dove da visura dovrebbe esserci un agrumeto, e la 239 dove da visura dovrebbe trovarsi un vigneto, sono in stato di abbandono dove in parte vi sono vegetazione spontanea e in parte senza nessuna coltivazione. Per quanto riguarda la particella 934, seminativo arboreo secondo visura catastale, al momento del sopralluogo non vi era nessuna coltivazione.		
Descrizione:	Il lotto è composto da cinque particelle (934; 684; 239; 680; 777) ricadenti all'interno del foglio 23 nel Comune di Bagheria in Contrada Porcara. Le particelle una dopo l'altra sono, quasi tutte, contigue e si distendono su un terreno in pendenza che dal fiume Eleuterio sale verso una collinetta. I luoghi, in parte, sono coltivati ad agrumeto, in parte restano incolto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.206,80

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Misilmeri (PA) - Contrada Baldanza		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 1039, Zc. Misilmeri, Qualità Seminativo	Superficie	940,00 mq
Stato conservativo:	L'appezzamento di terra risulta non coltivato e abbandonato.		
Descrizione:	Il lotto è composto dalla particella dalla particella 1039 ricadente all'interno del foglio 21 del Comune di Misilmeri nella contrada Baldanza. La particella si distende su un terreno quasi pianeggiante sulle sponde del torrente Rigano.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.688,90

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Misilmeri (PA) - Contrada Don Vitrano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 9, Zc. Misilmeri - Fg. 39, Part. 11, Zc. Misilmeri, Qualità Seminativo arborato	Superficie	5317,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta in pessime condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Il lotto, in pendenza, è composto dalle particelle 9 e 11 ricadente all'interno del foglio 39 del Comune di Misilmeri nella contrada a Don Vitrano. La particella anche se vicine non sono adiacenti perché intervallati dalla particella 10.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A BAGHERIA (PA) - CONTRADA PORCARA

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Tribunale Termini Imerese il 08/08/2016
Reg. gen. 31932 - Reg. part. 24608
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MISILMERI (PA) - CONTRADA BALDANZA

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Tribunale Termini Imerese il 08/08/2016
Reg. gen. 31932 - Reg. part. 24608
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MISILMERI (PA) - CONTRADA DON VITRANO

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**
Trascritto a Tribunale Termini Imerese il 08/08/2016
Reg. gen. 31932 - Reg. part. 24608
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****