

Tribunale di Termini Imerese
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **103/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-09-2018

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

PERIZIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 002 - Appezzamento di
terreno agricolo (N.C.T. di
Corleone, Foglio 74, P.Ile
256, 757)

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

Inizio operazioni peritali

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

- prendeva tempestivamente visione e analizzava accuratamente gli atti, dando inizio alle operazioni peritali;
- in data 23/02/2018 estraeva visure e planimetrie catastali dell'immobile pignorato, presso l'ex Ag. del Territorio di Palermo;
- traeva contatti con il nominato custode giudiziario avvocato Alessandra Bova per l'organizzazione del primo accesso;
- in data 12/02/2018 inoltrava istanza per l'acquisizione di informazioni e per accesso agli atti, per la verifica della conformità legislativa degli immobili e per il rilascio dei titoli edilizi esistenti, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corleone;
- in data 23/03/2018 effettuava accesso all'immobile con il custode giudiziario;
- verificava preliminarmente la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. e provvedeva alla compilazione del modulo di controllo della procedura, depositandolo in data 14-16/03/2018;
- in data 15/03/2018 inoltrava istanza di accesso agli atti presso l'ufficio anagrafe del Comune di Corleone;
- in data 10/06/2018 inoltrava istanza per l'acquisizione di informazioni circa la sussistenza di vincoli sul bene, derivanti da demanio trazzerale, presso la Regione Siciliana, Ass.to Agricoltura, Servizio III, U.O. 19;
- in data 10/06/2018 inoltrava istanza per l'acquisizione di informazioni circa la sussistenza di vincoli sul bene, derivanti da usi civici, presso la Regione Siciliana, Uff. Regionale Usi Civici;
- in data 17/07/2018 effettuava accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico di Corleone, producendo certificato di destinazione urbanistica e documentazione di condono edilizio;
- in data 17/07/2018 produceva copia degli atti di provenienza dei beni forniti dai debitori;

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

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

Lotto: 002 - Appezamento di terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 74, P.IIe 256, 757)

Corpo: A - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 74, P.IIa 256)

Categoria:

Dati Catastali: foglio 74, particella 256

Corpo: B - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 74, P.IIa 757)

Categoria:

Dati Catastali: foglio 74, particella 757

2 Quota e tipologia del diritto

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

Lotto: 002 - Appezamento di terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 74, P.IIe 256, 757)

Corpo: A - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 74, P.IIa 256)

1/1 OMISSIS

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

Corpo: B - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 74, P.IIa 757)

1/1 OMISSIS

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

3. Stato di possesso

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

Lotto: 002 - Appezamento di terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 74, P.IIe 256, 757)

Corpo: A - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 74, P.IIa 256)

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 74, P.IIa 757)

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

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

Lotto: 002 - Appezamento di terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 74, P.IIe 256, 757)

Corpo: A - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 74, P.IIa 256)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 74, P.IIa 757)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

5. Creditori Iscritti

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

Lotto: 002 - Appezamento di terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 74, P.IIe 256, 757)

6. Comproprietari

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

Lotto: 002 - Appezamento di terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 74, P.IIe 256, 757)

Corpo: A - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 74, P.IIa 256)

Regime Patrimoniale: comunione legale

Comproprietari: OMISSIS, OMISSIS come oneri del concedente

Corpo: B - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 74, P.IIa 757)

Comproprietari: Nessuno

7. Misure Penali

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

Lotto: 002 - Appezamento di terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 74, P.IIe 256, 757)

Corpo: A - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 74, P.IIa 256)

Misure Penali: Non specificato

Corpo: B - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 74, P.IIa 757)

Misure Penali: Non specificato

8. Continuità delle trascrizioni

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

Lotto: 002 - Appezamento di terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 74, P.IIe 256, 757)

Corpo: A - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 74, P.IIa 256)

Continuità delle trascrizioni: Si

Corpo: B - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 74, P.IIa 757)

Continuità delle trascrizioni: Si

9. Prezzo

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

Lotto: 002 - Appezamento di terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 74, P.IIe 256, 757)

Prezzo da libero: € 0,00

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

Lotto: 002 - Appezamento di terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 74, P.IIe 256, 757)

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 74, P.IIa 256).

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

Note: Terreno agricolo a Nord/Est del fabbricato rurale del Lotto 001.

- 1) Presenza in atto di pignoramento: SI alla pag. 2, punto A 4);
- 2) Presenza in atti catastali: SI visura + estratto di mappa;
- 3) Corrispondenza con atti catastali: si

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Altro: Del concedente

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

Eventuali comproprietari:

OMISSIS

OMISSIS

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Corleone, foglio 74, particella 256, scheda catastale 425, qualità incolto produttivo, classe 2, superficie catastale 00,02,35, reddito dominicale: € 0,04, reddito agrario: € 0,01

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

Identificativo corpo: B - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 74, P.IIa 757).

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

Note: Terreno agricolo a Nord/Est del fabbricato rurale del Lotto 001.

- 1) Presenza in atto di pignoramento: SI alla pag. 3, punto A 7);
- 2) Presenza in atti catastali: SI visura + estratto di mappa;
- 3) Corrispondenza con atti catastali: si

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Corleone, foglio 74, particella 757, scheda catastale 45132, qualità Seminativo, classe 5, superficie catastale 00,06,67, reddito dominicale: € 0,69, reddito agrario: € 0,28

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

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona rurale del Comune di Corleone.
Lotto non intercluso poichè servito da stradella interpodereale, ma di difficile accessibilità per assenza di fondo stradale bituminoso.

Caratteristiche zona: rurale Normale

Area urbanistica: agricola a traffico Nessuno con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Corleone/San Giuseppe Jato.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: di cui al punto **A - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 74, P.IIa 256)**

Qualità catastale: Incolto produttivo di 2^a Classe;Superficie: 235 mq;Stato Fisico: sufficiente;Stato d'uso: sufficiente;Accessibilità: difficoltosa (solo con mezzo fuori strada);

Superficie complessiva di circa mq **235,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia pendenza

Sistemazioni agrarie Uliveto/Ficodindieto

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee no

Colture arboree si

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Sufficienti all'uso.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

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

Descrizione: di cui al punto **B - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 74, P.IIa 757)**

Qualità catastale: Seminativo di 5^a Classe;Superficie: 667 mq;Stato Fisico: sufficiente;Stato d'uso: sufficiente;Accessibilità: difficoltosa (solo con mezzo fuori strada);

Superficie complessiva di circa mq **667,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia in pendenza

Sistemazioni agrarie Uliveto/Ficodindieto

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee no

Colture arboree si

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Sufficienti all'uso.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)**Impianto elettrico:**

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

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Oreste Morello, in data 22/07/1995, ai nn. 55826; trascritto a Palermo, in data 07/08/1995, ai nn. 29739/22517.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Oreste Morello, in data 22/07/1995, ai nn. 55826; trascritto a Palermo, in data 07/08/1995, ai nn. 29739/22517.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 74, P.IIa 256)

4. PRATICHE EDILIZIE:**4.1 Conformità edilizia:**

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 74, P.IIa 256)

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 74, P.IIa 757)

4.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Decreto Dirigenziale n. 1139 del 04/10/2003
Zona omogenea:	E1 (Verde Agricolo)
Norme tecniche di attuazione:	All'interno della perimetrazione delle aree di dissesto geologico ed idrogeologico, di cui all'art. 99 delle N.A. (Zone di Pendici)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	inedificabilità assoluta
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	-
Volume massimo ammesso:	-

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 74, P.IIa 256)

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Decreto Dirigenziale n. 1139 del 04/10/2003
Zona omogenea:	E1 (Verde Agricolo)
Norme tecniche di attuazione:	All'interno della perimetrazione delle aree di dissesto geologico ed idrogeologico, di cui all'art. 99 delle N.A. (Zone di Pendici)

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 74, P.IIa 757)

5. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 74, P.IIa 256)
sito in Corleone (PA),

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Coltivato dal debitore.

Identificativo corpo: B - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 74, P.IIa 757)

sito in Corleone (PA),

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Coltivato dal debitore.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

6.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

6.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

6.2.1 *Iscrizioni:*

Nessuna.

6.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

6.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

6.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Identificativo corpo: A - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 74, P.IIa 256)
sito in Corleone (PA),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non conosciute

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 74, P.IIa 757)
sito in Corleone (PA),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non conosciute

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

di cui al punto **A - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 74, P.IIa 256)**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:**SUPERFICIE COMMERCIALE:**

Viene presa in considerazione l'intera estensione superficiale del terreno pari a 235 mq .

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Agricola	sup reale netta	235,00	1,00	235,00
		235,00		235,00

di cui al punto **B - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 74, P.IIa 757)**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:**SUPERFICIE COMMERCIALE:**

Viene presa in considerazione l'intera estensione superficiale del terreno pari a 667 mq .

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Agricola	sup reale netta	667,00	1,00	667,00
		667,00		667,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Corleone; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: 1) Comparazione semplificata con le offerte locali; 2) Comparazione semplificata con i "Valori Agricoli Medi per la Regione Sicilia Finalizzati all'Esproprio", per la più recente annualità 2012: REGIONE AGRARIA N° 1 - MONTAGNA DI CORLEONE; Comuni di CORLEONE, GODRANO, PALAZZO ADRIANO, PRIZZI; 3) Comparazione semplificata con il "Tumulo" o "Tummino";

8.3 Valutazione corpi:**A - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 74, P.IIa 256).**

Altro Metodo di Valorizzazione.

1) Comparazione semplificata con le offerte locali; 2) Comparazione semplificata con i "Valori Agricoli Medi per la Regione Sicilia Finalizzati all'Esproprio", per la più recente annualità 2012: REGIONE AGRARIA N° 1 - MONTAGNA DI CORLEONE; Comuni di CORLEONE, GODRANO, PALAZZO ADRIANO, PRIZZI; 3) Comparazione semplificata con il "Tumulo" o "Tummino"; Per i terreni, in assenza di banche dati e quotazioni stabili, si è proceduto mediante ricerca dei prezzi noti e più ricorrenti in zona. Nella stima dei terreni si è altresì tenuto conto di quelle caratteristiche che più incidono nella formazione del prezzo, come stato fisico (lavorazione del terreno, pendenza, stato arboreo, ecc.), stato d'uso (presenza d'acqua, tipo di copertura arborea, recinzione, formazione di appezzamento, ecc.) e condizioni di accessibilità (viaria o pedonale per interclusione del fondo). 1) Dall'analisi di mercato è risultato che nelle zone sopracitate, il prezzo di vendita di terreni in aste giudiziarie e con destinazione agricola a pascolo, quindi con caratteristiche colturali dissimili e di maggior pregio rispetto a quelle del bene in oggetto, è compreso in una oscillazione andante da €. 0,26/mq, da €. 0,41/mq, da €. 0,61/mq, da €. 0,70/mq, e quindi per un valore medio di €. 0,495/mq. 2) Dai valori agricoli medi del 2012 (i più attuali) finalizzati all'esproprio e pubblicati dall'Assessorato Regionale Siciliano del Territorio e Ambiente, per la regione agraria n° 1 in cui ricade il Comune di Corleone, l'incolto riporta un prezzo di €. 0,125/mq (€. 1.250,00/Ha). 3) Onde confermare e contestualizzare tali prezzi, calmierati per effetto dello scopo espropriativo, il C.T.U. ha fatto anche riferimento all'antica, ma ancora usata, unità di misura del tumulo o tummino, che nella provincia di Palermo equivale a 1.394 mq. e che nel suddetto comprensorio è valutato in €. 4.000,00 circa. Per precisione va detto che il tumulo, ben diversamente dalle moderne zone territoriali urbanistiche, indica una superficie agraria tanto antica quanto generica, nella cui

valutazione complessiva, in taluni casi, non è contemplato il tipo di coltura agricola. Trattasi pertanto di valutazione assolutamente comparativa rispetto ai risultati prima trovati, ma necessaria poichè tenuta ancora in gran conto nei centri rurali. Pertanto si avrà: € 4.000,00 : 1.394 mq. = € 2,86/mq .Poichè Il risultato si discosta dai prezzi minimi prima analizzati, è parere del C.T.U. che anche tale costo unitario ricavato dal tumulo, vada tenuto in considerazione per la ricerca del prezzo medio più congruo ed aderente alle caratteristiche del terreno oggetto di stima.*****Pertanto, estraendo la media dei prezzi medi ottenuti, si avrà:Pm = € 0,495/mq + € 0,125/mq + € 2,86/mq = € 3,48/mq : 3 = € 1,16/mqPertanto il prezzo medio del terreno in oggetto (incolto produttivo ma coltivato ad ulivi e fichidindia) sarà pari ad € 1,16/mq .

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Agricola	235,00	€ 1,16	€ 272,60
Valore corpo			€ 272,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 272,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 272,00

B - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 74, P.Illa 757).

Altro Metodo di Valorizzazione.

1) Comparazione semplificata con le offerte locali;2) Comparazione semplificata con i "Valori Agricoli Medi per la Regione Sicilia Finalizzati all'Esproprio", per la più recente annualità 2012:REGIONE AGRARIA N° 1 - MONTAGNA DI CORLEONE;Comuni di CORLEONE, GODRANO, PALAZZO ADRIANO, PRIZZI;3) Comparazione semplificata con il "Tumulo" o "Tummino";Per i terreni, in assenza di banche dati e quotazioni stabili, si è proceduto mediante ricerca dei prezzi noti e più ricorrenti in zona.Nella stima dei terreni si è altresì tenuto conto di quelle caratteristiche che più incidono nella formazione del prezzo, come stato fisico (lavorazione del terreno, pendenza, stato arboreo, ecc.), stato d'uso (presenza d'acqua, tipo di copertura arborea, recinzione, formazione di appezzamento, ecc.) e condizioni di accessibilità (viaria o pedonale per interclusione del fondo).1) Dall'analisi di mercato è risultato che nelle zone sopracitate, il prezzo di vendita di terreni in aste giudiziarie e con destinazione agricola a pascolo, quindi con caratteristiche colturali dissimili e di minor pregio rispetto a quelle del bene in oggetto, è compreso in una oscillazione andante da € 0,26/mq, da € 0,41/mq, da € 0,61/mq, da € 0,70/mq, e quindi per un valore medio di € 0,495/mq .2) Dai valori agricoli medi del 2012 (i più attuali) finalizzati all'esproprio e pubblicati dall'Assessorato Regionale Siciliano del Territorio e Ambiente, per la regione agraria n° 1 in cui ricade il Comune di Corleone, il seminativo riporta un prezzo di € 0,82/mq (€ 8.200,00/Ha).3) Onde confermare e contestualizzare tali prezzi, calmierati per effetto dello scopo espropriativo, il C.T.U. ha fatto anche riferimento all'antica, ma ancora usata, unità di misura del tumulo o tummino, che nella provincia di Palermo equivale a 1.394 mq. e che nel suddetto comprensorio è valutato in € 4.000,00 circa.Per precisione va detto che il tumulo, ben diversamente dalle moderne zone territoriali urbanistiche, indica una superficie agraria tanto antica quanto generica, nella cui valutazione complessiva, in taluni casi, non è contemplato il tipo di coltura agricola. Trattasi pertanto di valutazione assolutamente comparativa rispetto ai risultati prima trovati, ma necessaria poichè tenuta ancora in gran conto nei centri rurali. Pertanto si avrà: € 4.000,00 : 1.394 mq. = € 2,86/mq .Poichè Il risultato si discosta dai prezzi minimi prima analizzati, è parere del C.T.U. che anche tale costo unitario ricavato dal tumulo, vada tenuto in considerazione per la ricerca del prezzo medio più congruo ed aderente alle caratteristiche del terreno oggetto di stima.*****Pertanto, estraendo la media dei prezzi medi ottenuti, si avrà:Pm = € 0,495/mq + € 0,82/mq + € 2,86/mq = € 4,175/mq : 3 = € 1,39/mqPertanto il prezzo medio del terreno in oggetto (seminativo ma coltivato ad ulivi e fichidindia) sarà pari ad € 1,39/mq .

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

Agricola	667,00	€ 1,39	€ 927,13
Valore corpo			€ 927,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 927,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 927,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 74, P.IIa 256)		235,00	€ 272,00	€ 272,00
B - Terreno agricolo (N.C.T. di Corleone, Foglio 74, P.IIa 757)		667,00	€ 927,00	€ 927,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Costi di cancellazione oneri e formalità:

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**€. 1.079,10**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€. 1.079,10

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€. 1.079,10**Allegati**

Per inizio operazioni peritali:-All. 1 - Istanza UTC Corleone 1;-All. 2 - Istanza UTC Corleone 2;-All. 3 - Istanza Uff. Anagrafe Corleone;-All. 4 - Istanza Demanio Trazzerale;-All. 5 - Istanza Usi Civici;Per indagine tecnico/amministrativa e accesso agli atti:-All. 6 - Estratti di Mappa LOTTI 1, 2, 3, C.da San Calogero;-All. 7 - Estratto di Mappa LOTTI 4, 5, C.da Strasatto;-All. 8 - Visure e Planimetrie LOTTO 1, C.da San Calogero;-All. 9 - Visure LOTTO 2, C.da San Calogero;-All. 10 - Visure LOTTO 3, C.da San Calogero;-All. 11 - Visure e Planimetrie LOTTO 4, C.da Strasatto;-All. 12 - Visure LOTTO 5, C.da Strasatto;-All. 13 - Verbale di accesso;-All. 14 - Nota di Risposta UTC Corleone;-All. 15 - Nota di Risposta Usi Civici;-All. 16 - Certificati Anagrafici Debitori;-All. 17 - Certificato Destinazione Urbanistica;-All. 18 - Condonò Edilizio, Lotto 4-Corpo A, C.da Strasatto;-All. 19 - Atto di Provenienza LOTTI 1, 2, 3 - C.da San calogero;-All. 20 - Atto di Provenienza LOTTO 4 - C.da Strasatto;-All. 21 - Atto di Provenienza LOTTI 4, 5 - C.da Strasatto;-All. 22 - Immagini Satellitari LOTTI 1, 2, 3, C.da San Calogero (1);-All. 23 - Immagini Satellitari LOTTI 1,2,3, C.da San Calogero (2);-All. 24 - Immagini Satellitari LOTTI 4, 5, C.da Strasatto (1);-All. 25 - Immagini Satellitari LOTTI 4, 5, C.da Strasatto (2);-All. 26 - Immagini Satellitari LOTTI 4, 5, C.da Strasatto (3);-All. 27 - Immagini Satellitari LOTTO 4 - CORPO A, C.da Strasatto (4);-All. 28 - Immagini LOTTO 1 - CORPO A;-All. 29 - Immagini LOTTO 1 - CORPO B;-All. 30 - Immagini LOTTO 2 - CORPO A;-All. 31 - Immagini LOTTO 2 - CORPO B;-All. 32 - Immagini LOTTO 3 - CORPO A;-All. 33 - Immagini LOTTO 3 - CORPO B;-All. 34 - Immagini LOTTO 3 - CORPO C;-All. 35 - Immagini LOTTO 4 - CORPO A;-All. 36 - Immagini LOTTO 4 - CORPO B;-All. 37 - Immagini LOTTO 4 - CORPO C;-All. 38 - Immagini LOTTO 5 - CORPO A;-All. 39 - Banca Dati OMI;-All. 40 - Banca Dati Borsino Immobiliare;-All. 41 - Banca Dati Regione Siciliana;-All. 42 - Banca Dati Aste Giudiziarie;Per invio consulenza e avvisi di deposito;-All. 43 -

Attestazioni di invio;

Data generazione:
23-07-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Vincenzo de Leo