

---

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'Anna Giampiero, nell'Esecuzione Immobiliare 205/2015 del R.G.E.

promossa da

"B"

contro

"A"

## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti .....	10
Riserve e particolarità da segnalare .....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 205/2015 del R.G.E.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



## INCARICO

---

In data 07/04/2016, il sottoscritto Arch. D'Anna Giampiero, con studio in Via Guglielmo Marconi, 8 - 90018 - Termini Imerese (PA), email arch.danna@alice.it, PEC giampiero.danna@archiworldpec.it, Tel. 392 5081041, Fax 091 8114669, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/04/2015 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 Collesano (PA) - C/da Garbinogara

## DESCRIZIONE

---

I beni oggetto della procedura esecutiva fanno riferimento a dei terreni ad uso agricolo e zootecnico siti nel territorio del Comune di Collesano in C/da Garbinogara aventi catastalmente qualità diverse, dal seminativo, all'uliveto, al pascolo. Ai suddetti beni si giunge attraverso la strada statale 113; da qui, nei pressi del Museo Himera ci si inoltra appena prima dello svincolo autostradale per Buonfornello, in una strada comunale che costeggia il fiume Imera e conduce al borgo Garbinogara (piccolo agglomerato costituito da case rurali). Dal borgo, attraverso una strada in terra battuta, si giunge ai fondi.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Collesano (PA) - C/da Garbinogara

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si riferisce che è presente in atti la relazione notarile sottoscritta dal Notaio Dott.ssa Maria Carmela Ressa in data 04.01.2016, la quale risulta comprensiva della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento immobiliare, nonché dello storico catastale. Risultano allegati alla documentazione di causa gli estratti del catasto e la trascrizione del pignoramento immobiliare relativo alla procedura esecutiva. In ordine alla completezza della documentazione per quanto attiene agli avvisi ex art. 498 c.p.c. non si segnalano creditori che sui beni abbiano diritto di prelazione come risultanti da pubblici registri, pertanto i suddetti avvisi non sono necessari. Altresì non sono necessari gli avvisi di cui all'art. 599 c.p.c. in quanto non vi sono beni in proprietà indivisa tra quelli oggetto di pignoramento.

## TITOLARITÀ

---

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

- "A"

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

## CONFINI

Sono stati individuati i proprietari delle particelle catastali confinanti con quelle oggetto di causa che si seguono si riportano:

confini relativi alla particella 33: Dispensa Illuminato fg. 18 part. 8; Macaluso Daniele, Girolamo, Silvana e Termotto Antonino fg. 18 part. 52; Virruso Francesco fg. 18 part. 34; Macaluso Maria Cristina fg. 18 part. 22

Confini relativi alla particella 477: Mugavero Gandolfo fg. 18 part. 618; Mugavero Teresa fg. 18 part. 619; Notaro Angelo fg. 18 part. 482 e 478

Confini relativi alla particella 491: stessa proprietà fg. 18 part. 508; Iuculano Sebastiano fg. 18 part. 490; fiume Imera

Confini relativi alla particella 508: Iuculano Giuseppe fg. 18 part. 506; stessa proprietà fg. 18 part. 491; Iuculano Sebastiano fg. 18 part. 484 e 507

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
seminativo	39120,00 mq	39120,00 mq	1,00	39120,00 mq	0,00 m	
seminativo	13377,00 mq	13377,00 mq	1,00	13377,00 mq	0,00 m	
pascolo	1257,00 mq	1257,00 mq	1,00	1257,00 mq	0,00 m	
pascolo	24014,00 mq	24014,00 mq	1,00	24014,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				77768,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77768,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Come verrà di seguito esplicitato sono stati indicate alcune qualità per le quali i beni verranno valutati in considerazione della classificazione catastale rapportata, però, alle condizioni di fruibilità e dello stato di messa in coltura rilevato sui luoghi.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/1988 al 05/02/1992	Puccia Antonino nato a Collesano il 28/12/1914 proprietario per 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 33 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 03.91.20 Reddito agrario € 40,41

Dal 08/11/1990 al 15/05/2014	Fatta Girolamo (diritto del concedente) e Sceusa Angelo nato a Cerda il 12.05.1936 (livellario)	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 477 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01.33.77 Reddito agrario € 20,73
Dal 08/11/1990 al 18/08/2016	Fatta Girolamo (diritto del concedente) e Sceusa Angelo (livellario)	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 491 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.12.27 Reddito agrario € 1,27
Dal 05/02/1992 al 13/12/2007	"A"	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 33 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 03.91.20 Reddito agrario € 40,41
Dal 20/06/1994 al 14/03/2007	Fatta Girolamo (diritto del concedente) e Sceusa Angelo (livellario)	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 508 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 02.40.14 Reddito agrario € 12,40
Dal 14/03/2007 al 18/08/2016	Fatta Girolamo (diritto del concedente) e Sceusa Angelo (livellario)	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 508, Sub. AB Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01.82.38 Reddito agrario € 9,42
Dal 14/03/2007 al 18/08/2016	Fatta Girolamo (diritto del concedente) e Sceusa Angelo (livellario)	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 508, Porz. AA Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.57.76 Reddito agrario € 20,88
Dal 13/12/2007 al 18/08/2016	"A"	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 33, Porz. AB Qualità uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.40.00 Reddito agrario € 144,46
Dal 13/12/2007 al 18/08/2016	"A"	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 33, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 03.51.20 Reddito agrario € 36,28
Dal 15/05/2014 al 18/08/2016	Fatta Girolamo (diritto del concedente) e Sceusa Angelo (livellario)	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 477, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01.23.52 Reddito agrario € 19,14
Dal 18/08/2016 ad oggi	Fatta Girolamo (diritto del concedente) "A"	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 508, Porz. AB Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01.82.38 Reddito agrario € 9,42
Dal 18/08/2016 ad oggi	Fatta Girolamo (diritto del concedente);	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 508, Porz. AA

	"A"	Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.57.76 Reddito agrario € 20,88
Dal 18/08/2016 ad oggi	Fatta Girolamo (diritto del concedente); "A"	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 477, Porz. AB Qualità Uliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.10.25 Reddito agrario € 3,71
Dal 18/08/2016 ad oggi	Fatta Girolamo (diritto del concedente); "A"	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 477, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1.23.52 Reddito agrario € 1.914,00
Dal 18/08/2016 ad oggi	Fatta Girolamo (diritto del concedente); "A"	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 491 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.12.27 Reddito agrario € 1,27

## 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
18	33		AA		Seminativo	3	03.51.20	90,69	36,28	
18	33		AB		Uliveto	3	00.40.00	12,39	14,46	
18	477		AA		Seminativo	2	01.23.52	57,41	19,14	
18	477		AB		Uliveto	3	00.10.25	3,18	3,71	
18	491				Seminativo	3	00.12.27	3,17	1,27	
18	508				Uliveto	3	00.57.76	17,9	20,88	
18	508				Pascolo	3	01.82.38	23,55	9,42	

**Corrispondenza catastale**

Non sussisteva la corrispondenza con l'indicativo del proprietario delle particelle 477 - 491 e 508 del fg. 18 che per atto di compravendita in data 21/11/1990 sono state acquisite dall'esecutata. Come già ribadito, per le suddette particelle risultavano in catasto ancora intestatari i vecchi proprietari Fatta Girolamo e Sceusa Angelo. Pertanto il sottoscritto c.t.u., previa autorizzazione del Sig. G.E. ha provveduto alla voltura catastale in favore della proprietaria eseguita "A" con procedura in atti dal 18.08.2016 le cui visure si allegano in atti.

STATO CONSERVATIVO

I beni oggetto del compendio immobiliare allo stato attuale risultano in notevole stato di degrado sia dal punto di vista delle opere accessorie che da quello della messa in esercizio ad uso agricolo.

La recinzione dei lotti di terreno in parte risulta mancante e quella presente, costituita da paletti in ferro e rete metallica, è degradata e da sostituire. Si individua nella particella 508 un sistema di irrigazione che risulta molto danneggiato ed inutilizzabile. Per quanto riguarda la messa in coltura, i terreni già da tempo sono abbandonati e privi delle opere minime di salvaguardia anche contro l'azione dei roghi. Si individua macchia mediterranea, sterpaglie e la totale assenza di qualsivoglia coltura sia dal punto di vista intensivo che estensivo. I pochi alberi presenti sui luoghi (particelle 491 e 508) risultano abbandonati da tempo.

Nella particella 508 è stato individuato un piccolo corpo di fabbrica realizzato con una struttura a muratura portante costituita da blocchi di tufo con presenza di cordoli in c.a., che risulta in notevole stato di ammaloramento ed abbandono sia dal punto di vista funzionale che strutturale

PARTI COMUNI

non si individuano parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla particella 508 (che deriva da precedenti tipi di frazionamento fra cui anche la particella 481 su cui è stata imposta la servitù) grava una servitù coattiva per passaggio di acquedotto nei confronti del Demanio della Regione Siciliana Ramo Agricoltura e Foreste (costituzione in data 20.05.2003 rep. 201, trascritto a Palermo il 07.07.2003 ai nn. 28631/20668.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si riferisce della realizzazione del manufatto insistente sulla particella 508 il quale risulta costituito da un corpo di fabbrica ad una elevazione fuoriterra costituito da un unico ambiente, mentre un ampliamento posto sul retroprosetto, risulta completamente diruto sia nella copertura che nei muri portanti in blocchi di tufo (rimangono ancora due muri sul lato strada e sul retroprosetto).

Il manufatto è costituito da una struttura in muratura portante con muri in blocchi di tufo sommariamente sormontati da cordoli in c.a.. Il corpo di fabbrica risulta totalmente al rustico ed in grave stato di abbandono con la porta di accesso divelta ed inutilizzabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

I fondi allo stato sembrano liberi e nella disponibilità dell'esecutata

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 21/11/1990	"A" per 1/1 per quanto riguarda i	Atto di compravendita

terreni distinti in catasto al fg. 18, particelle 477 - 481 - 491	<b>Rogante</b>				<b>Data</b>				<b>Repertorio N°</b>				<b>Raccolta N°</b>			
	Notaio Anna Ruffino				21/11/1990				8504							
	<b>Trascrizione</b>															
	<b>Presso</b>				<b>Data</b>				<b>Reg. gen.</b>				<b>Reg. part.</b>			
	Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare				22/11/1990				44317				33032			
<b>Registrazione</b>																
<b>Presso</b>				<b>Data</b>				<b>Reg. N°</b>				<b>Vol. N°</b>				
Dal 05/02/1992	<b>Rogante</b>				<b>Data</b>				<b>Repertorio N°</b>				<b>Raccolta N°</b>			
	Notaio Anna Ruffino				05/02/1992				2509							
	<b>Trascrizione</b>															
	<b>Presso</b>				<b>Data</b>				<b>Reg. gen.</b>				<b>Reg. part.</b>			
	Agenzia Territorio Palermo - servizio pubblicità immobiliare				02/03/1992				10915				7711			
<b>Registrazione</b>																
<b>Presso</b>				<b>Data</b>				<b>Reg. N°</b>				<b>Vol. N°</b>				

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.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Palermo aggiornate al 04/07/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Palermo il 09/08/2003  
Reg. gen. 34890 - Reg. part. 5908  
Importo: € 170.000,00  
A favore di "B"  
Contro "A"



- **Ipoteca volontaria - rinnovazione** derivante da Concessione garanzia di mutuo  
Iscritto a Palermo il 20/11/2014  
Reg. gen. 47329 - Reg. part. 4363  
Importo: € 83.975,89  
A favore di Sicilcassa s.p.a.  
Contro "A"

#### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Palermo il 16/12/2015  
Reg. gen. 52988 - Reg. part. 38455  
A favore di "B"  
Contro "A"

#### NORMATIVA URBANISTICA

---

Alla documentazione in atti alla procedura esecutiva, è stato verificato un certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Collesano e attualmente ancora in corso di validità.

Dal suddetto certificato si evince che le particelle oggetto di pignoramento ricadono interamente in zona "E" di verde agricolo che comprende aree del territorio destinate d uso agricolo e dove posso essere realizzati manufatti connessi con il suddetto tipo di fruizione, ivi ricompreso anche le residenze per gli imprenditori agricoli, i coltivatori diretti o conduttori etc.

Le attività edilizie si attuano mediante il rilascio diretto della concessione edilizia previa acquisizione dei preventivi pareri degli altri enti.

L'indice di edificabilità è pari a 0,03 mc/mq. mentre gli altri parametri risultano i seguenti: altezza max ml. 7,00, piani fuoriterra n. 2, distanza dal confine ml. 10,00 e tra fabbricati ml. 20,00.

Sull'area non insistono vincoli paesaggistici; si applica soltanto quello sismico.

Si evidenzia, infine, che l'area non è censita nel catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il manufatto rinvenuto sulla particella 508 è stato realizzato in abuso. Tale immobile non è suscettibile di richiesta di rilascio di concessione edilizia in sanatoria mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto non rispetta la distanza dal confine (ml. 10,00) su lato strada, essendo quasi realizzato in prossimità del suddetto confine. Pertanto va demolito e dalla valutazione del compendio dedotto il relativo costo.

D'altronde in rapporto alla stato di degrado non sarebbe stato neanche proponibile, qualora fosse stato possibile acquisire titolarità in sanatoria, una sua totale ristrutturazione e completamento che risulterebbe molto più costosa della totale demolizione e ricostruzione.



*Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

non vi sono vincoli ed oneri condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

E' stato costituito dal sottoscritto c.t.u. un unico lotto, stante la natura, consistenza, qualità e soprattutto il valore attribuibile ai beni pignorati. Si è tenuto conto, inoltre, della fruibilità dei beni che sono localizzati tutto sommato nelle immediate vicinanze, l'uno dall'altro. In funzione di tutte le suddette caratteristiche, si ritiene che l'intero compendio possa essere più proficuamente posto in vendita all'asta quale unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Collesano (PA) - C/da Garbinogara

I beni oggetto della procedura esecutiva fanno riferimento a dei terreni ad uso agricolo e zootecnico siti nel territorio del Comune di Collesano in C/da Garbinogara aventi catastalmente qualità diverse, dal seminativo, all'uliveto, al pascolo. Ai suddetti beni si giunge attraverso la strada statale 113; da qui, nei pressi del Museo Himera ci si inoltra appena prima dello svincolo autostradale per Buonfornello, in una strada comunale che costeggia il fiume Imera e conduce al borgo Garbinogara (piccolo agglomerato costituito da case rurali). Dal borgo, attraverso una strada in terra battuta, si giunge ai fondi. Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 33, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 18, Part. 33, Porz. AB, Qualità Uliveto - Fg. 18, Part. 477, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 18, Part. 477, Porz. AB, Qualità Uliveto - Fg. 18, Part. 491, Qualità Seminativo - Fg. 18, Part. 508, Qualità Uliveto - Fg. 18, Part. 508, Qualità Pascolo

Valore	di	stima	del	bene:	€	81.656,40
--------	----	-------	-----	-------	---	-----------

I due metodi fondamentali, con cui determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'estimo classico, sono il metodo sintetico ed il metodo analitico. Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo storico sia noto e recente. Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire. Dalla comprovata esperienza degli ultimi anni, fatta da tecnici del settore, si è consolidato l'uso del metodo sintetico; la stima analitica, infatti, ha spesso prodotto valori del bene che erano troppo distanti dal reale valore di mercato. Il sottoscritto per eseguire la valutazione ha condotto un'indagine sui luoghi dei



prezzi di compravendita delle unità immobiliari similari a quelle oggetto dell'esecuzione ed in base a questi poter ricavare il valore per metro quadrato di superficie commerciale. Sono stati consultati gli operatori agricoli del luogo ove ricade il bene. Per quanto riguarda i terreni agricoli, considerato che essi non scontano problematiche legate all'enorme imposizione fiscale sulla proprietà da parte dello Stato, ancora oggi essi rappresentano una sorta di bene rifugio per chi realmente utilizza a scopi agricoli i suddetti beni in quanto, soprattutto nelle colture estensive, vengono elargiti contributi statali che di fatto assicurano una rendita non trascurabile agli operatori del settore. Si è potuto riscontrare quindi che allo stato attuale tali beni suscitano un certo interesse, soprattutto quelli che risultano facilmente fruibili, con caratteristiche morfologiche che facilitano la messa in coltura con i mezzi d'opera. Altra fonte cui attingere informazioni sono i Valori Agricoli Medi (VAM,) introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971. Essi vengono utilizzati essenzialmente nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, e in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio. In ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. A questo proposito si è fatto riferimento ai valori agricoli medi per l'annualità 2012, la più recente utilizzabile per la provincia di Palermo. Per i tipi di coltura che interessano i fondi oggetto di stima, si riportano di seguito i seguenti valori: Pascolo Vam = €. 2.500,00/ha; Seminativo Vam = €. 7.400,00/ha. A questo proposito è necessario puntualizzare che il sottoscritto c.t.u. ha tenuto conto solo in parte della qualità rinvenibile nella classificazione catastale per le seguenti motivazioni: la particella 33 (catastalmente: per mq. 35120 seminativo e mq. 4000 uliveto) è stata interamente considerata come seminativo in ragione dello stato dei luoghi e in quanto non si individuano sui luoghi piantumazioni di ulivo; la particella 477 (catastalmente: per mq. 12352 seminativo e mq. 1025 uliveto) è stata interamente considerata come seminativo in ragione dello stato dei luoghi ed in quanto non si individuano sui luoghi piantumazioni di ulivo; la particella 508 (catastalmente per mq. 5776 uliveto e mq. 18238 pascolo) è stata interamente considerata come pascolo in ragione dello stato dei luoghi ed in quanto non si individuano sui luoghi piantumazioni di ulivo; la particella 491 è stata interamente classificata come pascolo in ragione dello stato attuale dei luoghi. Nella valutazione si considera anche, nelle debite proporzioni, la vocazione dei beni per la trasformazione edilizia con un indice di fabbricabilità che è pari a 0,03 mc/mq.. Infatti, anche al fine di dare un metro di giudizio, si evidenzia che per la particella 508 di complessivi mq. 23994 è possibile realizzare ben 720 mc di costruzione, anche di tipo residenziale (per la conduzione del fondo). La stessa considerazione vale per tutti gli altri appezzamenti di terreno. Ai sensi dell'art. 568 c.p.c. "nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché eventuali spese condominiali insolute". Pertanto al valore individuato sono stati adeguatamente applicati coefficienti correttivi desunti ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come di seguito si riporta.

Valore lordo terreni qualità seminativo €. 1,50 /mq. = mq. 54497 x €. 1,50 = €. 81.745,50  
 Valore lordo terreni qualità Pascolo €. 1,00 /mq. = mq. 25271 x €. 1,00 = €. 25.271,00  
**Valore totale lordo €. 107.016,50**

- - assenza della garanzia per vizi del bene: 0%
- - oneri di demolizione immobile abusivo non sanabile: 3%
- - presenza di vincoli o oneri giuridici non eliminabili: 1%
- - spese condominiali insolute: 0%
- - Stato d'uso e manutenzione: 20%
- - Stato di possesso del bene: 0%
- - maggiore difficoltà di vendita per quota indivisa: 0%

Valore unitario al netto dell'applicazione dei coefficienti correttivi € 107.016,50 - 24% = € 81.332,54 (il che equivale ad un valore unitario di € 1,04583/mq. Si assume il valore unitario di € 1,05/mq che individua il valore complessivo al netto in € **81.656,40** (mq. 77768 x € 1,05/mq).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Collesano (PA) - C/da Garbinogara	77768,00 mq	1,05 €/mq	€ 81.656,40	100,00	€ 81.656,40
				Valore di stima:	€ 81.656,40

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il sottoscritto c.t.u. segnala di aver avuto grossissime difficoltà per poter individuare ed accedere ai beni pignorati. A questo proposito, il sottoscritto ha regolarmente inviato la nota di convocazione al sopralluogo mediante raccomandata "1" all'indirizzo individuato negli atti di causa di Via Re Di Puglia n° 17, 90014 Casteldaccia. La missiva è ritornata al sottoscritto con l'indicazione del destinatario "Irreperibile".

A questo punto, attraverso un'indagine condotta presso l'ufficio anagrafe del comune di Casteldaccia, è stato possibile verificare che l'esecutato mantiene la propria residenza presso l'indirizzo di Via Re Di Puglia e che pertanto non si è individuato alcun altro indirizzo utile per poter reperire l'esecutato.

In effetti recatomi presso il suddetto indirizzo è stato possibile constatare che l'immobile è completamente disabitato.

Tramite cartografia catastale e immagini satellitari di google maps, attraverso la sovrapposizione delle suddette cartografie, è stato possibile individuare i siti e, quindi procedere all'accesso. Per quanto riguarda i beni di cui al fg. 18, particelle 33 - 491 e 508 è stato possibile materialmente accedere sui luoghi in quanto prossimi ad una stradella in terra battuta abbastanza impervia ma raggiungibile con un mezzo 4x4. la particella 477 del fg. 18, è invece irraggiungibile da una autovettura anche dotata di trazione integrale in quanto la stradella che si diparte dal borgo "Garbinogara", ad un certo punto si arresta in funzione della situazione orografica dei luoghi. Pertanto della suddetta particella è stato possibile fornire la documentazione fotografica mediante Google maps che, comunque, risulta abbastanza attendibile al fine di individuare l'eventuale tipo di coltura praticata.



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 24/08/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. D'Anna Giampiero

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - particelle 477-491-508
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure ante voltura
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - visure a seguito di voltura
- ✓ N° 4 Estratti di mappa
- ✓ N° 5 Altri allegati - sovrapposizione estratto di mappa a fotoaerea dei luoghi
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie patricelle significative
- ✓ N° 7 Altri allegati - valori agricoli medi annualità 2012
- ✓ N° 8 Certificato destinazione urbanistica



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Collesano (PA) - C/da Garbinogara

I beni oggetto della procedura esecutiva fanno riferimento a dei terreni ad uso agricolo e zootecnico siti nel territorio del Comune di Collesano in C/da Garbinogara aventi catastalmente qualità diverse, dal seminativo, all'uliveto, al pascolo. Ai suddetti beni si giunge attraverso la strada statale 113; da qui, nei pressi del Museo Himera ci si inoltra appena prima dello svincolo autostradale per Buonfornello, in una strada comunale che costeggia il fiume Imera e conduce al borgo Garbinogara (piccolo agglomerato costituito da case rurali). Dal borgo, attraverso una strada in terra battuta, si giunge ai fondi. Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 33, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 18, Part. 33, Porz. AB, Qualità Uliveto - Fg. 18, Part. 477, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 18, Part. 477, Porz. AB, Qualità Uliveto - Fg. 18, Part. 491, Qualità Seminativo - Fg. 18, Part. 508, Qualità Uliveto - Fg. 18, Part. 508, Qualità Pascolo

Destinazione urbanistica: Alla documentazione in atti alla procedura esecutiva, è stato verificato un certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Collesano e attualmente ancora in corso di validità. Dal suddetto certificato si evince che le particelle oggetto di pignoramento ricadono interamente in zona "E" di verde agricolo che comprende aree del territorio destinate d uso agricolo e dove posso essere realizzati manufatti connessi con il suddetto tipo di fruizione, ivi ricompreso anche le residenze per gli imprenditori agricoli, i coltivatori diretti o conduttori etc. Le attività edilizie si attuano mediante il rilascio diretto della concessione edilizia previa acquisizione dei preventivi pareri degli altri enti. L'indice di edificabilità è pari a 0,03 mc/mq. mentre gli altri parametri risultano i seguenti: altezza max ml. 7,00, piani fuoriterra n. 2, distanza dal confine ml. 10,00 e tra fabbricati ml. 20,00. Sull'area non insistono vincoli paesaggistici; si applica soltanto quello sismico. Si evidenzia, infine, che l'area non è censita nel catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 205/2015 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Terreno					
<b>Ubicazione:</b>	Collesano (PA) - C/da Garbinogara				
<b>Diritto reale:</b>	<b>Quota</b>				
<b>Tipologia immobile:</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"><b>Superficie</b></th> <th style="width: 40%;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>77768,00 mq</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	<b>Superficie</b>		77768,00 mq	
<b>Superficie</b>					
77768,00 mq					
<b>Pertinenze:</b>	<b>Superficie</b>				
<b>Stato conservativo:</b>	I beni oggetto del compendio immobiliare allo stato attuale risultano in notevole stato di degrado sia dal punto di vista delle opere accessorie che da quello della messa in esercizio ad uso agricolo. La recinzione dei lotti di terreno in parte risulta mancante e quella presente, costituita da paletti in ferro e rete metallica, è degradata e da sostituire. Si individua nella particella 508 un sistema di irrigazione che risulta molto danneggiato ed inutilizzabile. Per quanto riguarda la messa in coltura, i terreni già da tempo sono abbandonati e privi delle opere minime di salvaguardia anche contro l'azione dei roghi. Si individua macchia mediterranea, sterpaglie e la totale assenza di qualsivoglia coltura sia dal punto di vista intensivo che estensivo. I pochi alberi presenti sui luoghi (particelle 491 e 508) risultano abbandonati da tempo. Nella particella 508 è stato individuato un piccolo corpo di fabbrica realizzato con una struttura a muratura portante costituita da blocchi di tufo con presenza di cordoli in c.a., che risulta in notevole stato di ammaloramento ed abbandono sia dal punto di vista funzionale che strutturale.				
<b>Descrizione:</b>	I beni oggetto della procedura esecutiva fanno riferimento a dei terreni ad uso agricolo e zootecnico siti nel territorio del Comune di Collesano in C/da Garbinogara aventi catastalmente qualità diverse, dal seminativo, all'uliveto, al pascolo. Ai suddetti beni si giunge attraverso la strada statale 113; da qui, nei pressi del Museo Himera ci si inoltra appena prima dello svincolo autostradale per Buonfornello, in una strada comunale che costeggia il fiume Imera e conduce al borgo Garbinogara (piccolo agglomerato costituito da case rurali). Dal borgo, attraverso una strada in terra battuta, si giunge ai fondi.				
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO				

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

*Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Palermo il 16/12/2015  
Reg. gen. 52988 - Reg. part. 38455  
A favore di Banca Nazionale del Lavoro  
Contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~