
Tribunale di Termini Imerese
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca ***OMISSIS*****

contro: *****OMISSIS*****
*****OMISSIS*****

N° Gen. Rep. **37/2018**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa GIOVANNA DEBERNARDI**

PERIZIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 005 - Terreno - Foglio
21, p.lle 134-486-487

Esperto alla stima: Ing. CATERINA GIACONA
Codice fiscale: GCNCRN78P61G273P
Partita IVA: 05938750824
Studio in: CONTRADA SAN GIROLAMO SNC - 90018 Termini
Imerese
Telefono: 0918145849
Fax: 0918145849
Email: caterina.giacona@gmail.com
Pec: CATERINA.GIACONA@ORDINEINGPA.IT

PREMESSA

A seguito della presentazione del progetto di divisione redatto dalla scrivente su mandato del Giudice, in data 13.12.2021 è stata emessa dal Tribunale di Termini Imerese una sentenza per divisione giudiziale (rep. n.931, trascritta al n. 1549.1/2023 reparto PI di Palermo). Con gli effetti della richiamata sentenza, il lotto n.5 veniva attribuito per la quota di 1/2 ciascuno ai sigg. ***OMISSIS***, soggetti debitori.

Pertanto, con ordinanza del 20.12.2023 il G.E. chiedeva al C.T.U., al fine di consentire l'espletamento delle attività di vendita, di provvedere ad un'integrazione della perizia già depositata in data 17.06.2020, procedendo alla stima del lotto a seguito della separazione dei beni.

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Piana Degli Albanesi (PA) - 90037

Lotto: 005 - Terreno - Foglio 21, p.lle 134-486-487

Corpo: Terreno Fg. 21 p.lle 134-486-487

Categoria: agricolo

Dati Catastali: foglio 21, particella 134

Dati Catastali: foglio 21, particella 486

Dati Catastali: foglio 21, particella 487

Confini: La particella 134 confina: a Nord-Est p.lla 232; a Sud-Est con strada di accesso; a Sud-Ovest con p.lla 486 (appartenente al medesimo lotto di vendita); a Nord-Ovest con p.lla 125; La particella 486 confina: a Nord-Est p.lla 134 (ricompresa nel medesimo lotto di vendita); a Sud-Est con strada di accesso; a Sud-Ovest con p.lle 136 e 137; a Nord-Ovest con p.lla 125; la particella 487 è contornata dalla particella 486 (ricompresa nel medesimo lotto di vendita)

2. Quota e tipologia del diritto

Bene: - Piana Degli Albanesi (PA) - 90037

Lotto: 005 - Terreno - Foglio 21, p.lle 134-486-487

Corpo: Terreno Fg. 21 p.lle 134-486-487

1/2 *OMISSIS*** - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ***OMISSIS***

1/2 *OMISSIS*** - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ***OMISSIS***

3. Stato di possesso

Bene: - Piana Degli Albanesi (PA) - 90037

Lotto: 005 - Terreno - Foglio 21, p.lle 134-486-487

Corpo: Terreno Fg. 21 p.lle 134-486-487

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Piana Degli Albanesi (PA) - 90037

Lotto: 005 - Terreno - Foglio 21, p.lle 134-486-487

Corpo: Terreno Fg. 21 p.lle 134-486-487

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

5. Creditori Iscritti

Bene: - Piana Degli Albanesi (PA) - 90037

Lotto: 005 - Terreno - Foglio 21, p.lle 134-486-487

Corpo: Terreno Fg. 21 p.lle 134-486-487

Creditori Iscritti: Banca ***OMISSIS***

Oggi il credito è stato ceduto alla società ***OMISSIS***

6 Comproprietari

Bene: - Piana Degli Albanesi (PA) - 90037

Lotto: 005 - Terreno - Foglio 21, p.lle 134-486-487

Corpo: Terreno Fg. 21 p.lle 134-486-487

Comproprietari: entrambi i comproprietari sono debitori ed il pignoramento procede per l'intera quota

7. Misure Penali

Bene: - Piana Degli Albanesi (PA) - 90037

Lotto: 005 - Terreno - Foglio 21, p.lle 134-486-487

Corpo: Terreno Fg. 21 p.lle 134-486-487

Misure Penali: NO

8. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Piana Degli Albanesi (PA) - 90037

Lotto: 005 - Terreno - Foglio 21, p.lle 134-486-487

Corpo: Terreno Fg. 21 p.lle 134-486-487

Continuità delle trascrizioni: Si

9. Prezzo

Bene: - Piana Degli Albanesi (PA) - 90037

Lotto: 005 - Terreno - Foglio 21, p.lle 134-486-487

Valore complessivo intero: € 50.632,00

Beni in Piana Degli Albanesi (PA)
Località/Frazione

Lotto: 005 - Terreno - Foglio 21, p.lle 134-486-487

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - Il controllo preliminare è stato eseguito depositando telematicamente l'apposito modulo entro i termini stabiliti. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Il fascicolo si compone, infatti, della certificazione notarile (sostitutiva del certificato ipo-catastale) redatta, in data 26.03.2018, dal Dott. Silvio Scaglia, Notaio in Agrigento, che ricostruisce la storia del dominio dei cespiti pignorati nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento. La documentazione è stata integrata acquisendo l'estratto di mappa catastale, il certificato di destinazione urbanistica del bene, le visure storiche e copia del titolo di proprietà. Inoltre si è provveduto ad aggiornare l'ispezione ipotecaria. [Cfr. Documentazione in allegato].

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Terreno Fg. 21 p.lle 134-486-487.

agricolo sito in Piana degli Albanesi (Pa)

Quota e tipologia del diritto

1/2 di *OMISSIS*** - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ***OMISSIS***

Quota e tipologia del diritto

1/2 di *OMISSIS*** - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ***OMISSIS***

Identificato al catasto Terreni: al foglio 21 del Comune di Piana degli Albanesi p.lla 134

Intestazione: ***OMISSIS***, proprietà 1/2, e ***OMISSIS***, proprietà 1/2, sezione censuaria Piana degli Albanesi, foglio 21, particella 134, qualità Semin/Vign, superficie catastale Ha 01.15.10, reddito dominicale: € 50,63, reddito agrario: € 29,62

Derivante da: Variazione del 15/06/2016 protocollo n. PA0311874 in atti dal 16/12/2016 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 23728.1/2016). SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 13/12/2021 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE Sede Termini Imerese (PA) Repertorio n.931 – SENTENZA DI DIVISIONE Trascrizione n. 1549.1/2023 Reparto PI di Palermo in atti dal 17/01/2023.

Confini: La particella 134 confina: a Nord-Est p.lla 232; a Sud-Est con strada di accesso; a Sud-Ovest con p.lla 486 (appartenente al medesimo lotto di vendita); a Nord-Ovest con p.lla 125.

Identificato al catasto Terreni: al foglio 21 del Comune di Piana degli Albanesi p.lle 486

Intestazione: ***OMISSIS***, proprietà 1/2, e ***OMISSIS***, proprietà 1/2, sezione censuaria Piana degli Albanesi, foglio 21, particella 486, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale Ha 2.82.51, reddito dominicale: € 124,02, reddito agrario: € € 72,95

Derivante da: Tipo Mappale del 07/10/2009 Pratica n. PA0523866 in atti dal 07/10/2009 presentato il 07/10/2009 (n. 523866.1/2009). SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 13/12/2021 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE Sede Termini Imerese (PA) Repertorio n.931 – SENTENZA DI DIVISIONE Trascrizione n. 1549.1/2023 Reparto PI di Palermo in atti dal 17/01/2023.

Confini: La particella confina: a Nord-Est p.lla 134 (ricompresa nel medesimo lotto di vendita); a Sud-Est con strada di accesso; a Sud-Ovest con p.lle 136 e 137; a Nord-Ovest con p.lla 125.

Identificato al catasto Fabbricati: al foglio 21 del Comune di Piana degli Albanesi p.lle 487

Intestazione: ***OMISSIS***, proprietà 1/2, e ***OMISSIS***, proprietà 1/2, sezione censuaria Piana degli Albanesi, foglio 21, particella 487, indirizzo C.da Rossella, piano T, comune Piana degli Albanesi, categoria C/2, classe 3, consistenza 36 mq, superficie 42 mq, rendita € 46,48

Derivante da: COSTITUZIONE del 13/10/2009 protocollo n. PA0535835 in atti dal 13/10/2009 COSTITUZIONE (n. 6880.1/2009). SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 13/12/2021 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE Sede Termini Imerese (PA) Repertorio n.931 – SENTENZA DI DIVISIONE Trascrizione n. 1549.1/2023 Reparto PI di Palermo in atti dal 17/01/2023.

Confini: Il presente edificio è contornato dalla particella 486 (ricompresa nel medesimo lotto di vendita)

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati identificativi dell'immobile, dichiarati nell'atto di pignoramento, consentono l'univoca individuazione del bene. Sussiste esatta corrispondenza tra gli intestatari catastali e gli attuali proprietari del bene, per maggiori dettagli al riguardo si rimanda alla visura catastale in allegato [Cfr. Visura storica catastale in allegato].

Con riferimento al ventennio, la particella 134 risulta catastalmente intestata a:

- ***OMISSIS***, proprietà 1/2
- ***OMISSIS***, proprietà 1/2

intestatari dal 13.12.2021 a seguito di sentenza di divisione del 13/12/2021 emessa dal Tribunale di Termini Imerese rep. n.931.

- ***OMISSIS***, nato ***OMISSIS***, in regime ***OMISSIS*** dal ***OMISSIS***

intestataro dal 10.01.1995 al 13.12.2021 derivante da atto del 10.01.1995.

Con riferimento al ventennio, le particelle 486 e 487 risultano intestate a:

- ***OMISSIS***, proprietà 1/2
- ***OMISSIS***, proprietà 1/2

intestatari dal 13.12.2021 a seguito di sentenza di divisione del 13/12/2021 emessa dal Tribunale di Termini Imerese rep. n.931.

– ***OMISSIS***

– ***OMISSIS***

intestatari dal 20.06.1989 (ex p.lla 135 che ha dato origine alle p.lle 486 e 487) al 13.12.2021 derivante da atto del 20/06/1989.

Note sulla conformità catastale: Non si sono rilevate irregolarità sostanziali sotto il profilo catastale. Da segnalare, comunque, l'esistenza in loco di due piccoli fabbricati non inseriti in mappa ed entrambi destinati a deposito attrezzi. Tuttavia tali manufatti presentano una superficie coperta inferiore agli 8 mq e pertanto non necessitano di inserimento in mappa.

STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRIA CON INDICATO IL LOTTO 5

Terreno e Magazzino siti in Piana degli Albanesi

Identificati al N.C.T. del Piana degli Albanesi al fg. 21 p.lle 134 e 486

ed al N.C.E.U. al fg. 21 p.la 487

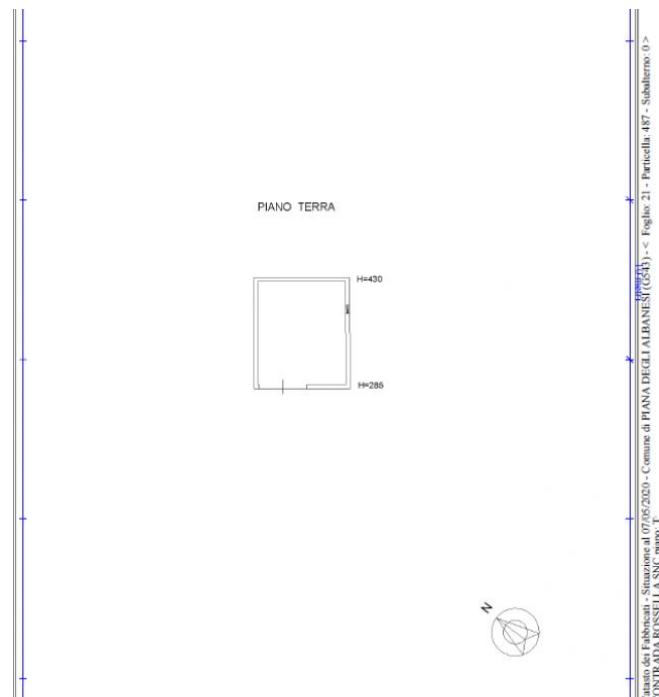
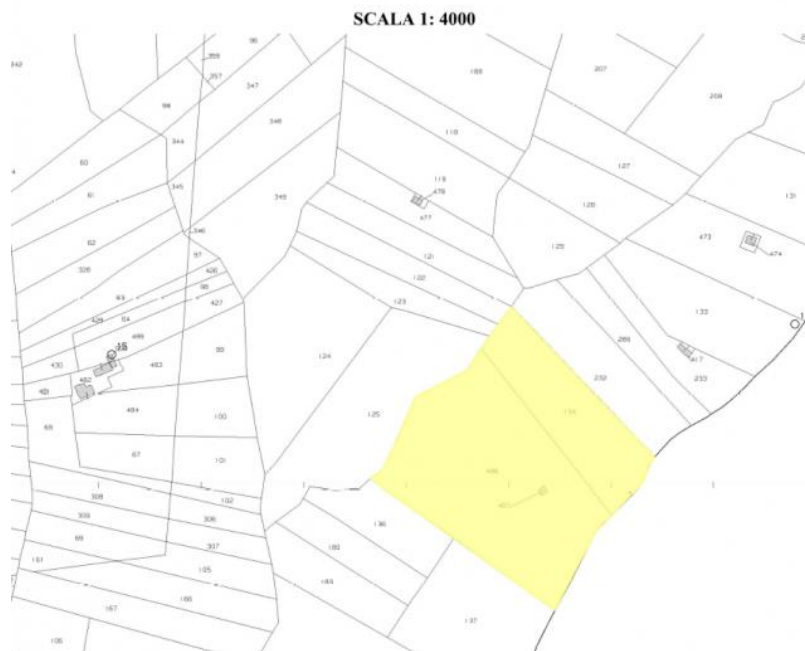


Figura 1 - Inquadramento territoriale dei beni oggetto di pignoramento



Figura 2 – Vista satellitare dei beni

ESTRATTO DI MAPPA CON INDICATO IL LOTTO 5
Terreno e magazzino siti in Piana degli Albanesi
 Identificati al N.C.T. del Comune di Piana degli Albanesi al fg 21 p.lle 134 e 486
 ed al N.C.E.U. al Fig. 21 p.lla 487



Note generali:

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto in esame si compone di un appezzamento di terreno, ubicato nella contrada Rossella del Comune di Piana degli Albanesi (Pa). La zona in esame è prevalentemente rurale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Terreno agricolo identificato al C.T. del Comune di Piana degli Albanesi al Fg. 21 p.lle 134-486-487**

Il bene in esame consiste nell'intera quota 1/1 in un fondo dell'estensione complessiva di circa 3ha 97are e 97ca, tutto condotto a seminativo con un magazzino e due altri piccoli manufatti a servizio. Il bene presenta delle buone caratteristiche per gli usi cui è destinato. Il suolo ha una pendenza contenuta il che lo rende agevolmente lavorabile con gli ordinari mezzi meccanici. Esso è privo di recinzione perimetrale. Nel corpo del presente elaborato si inseriscono alcune immagini fotografiche rappresentative del lotto. Per una visione di maggior dettaglio si rimanda alla documentazione fotografica in allegato [Cfr. Doc. fotografica in allegato].

Superficie complessiva di circa mq **39.803,00**
Sistemi irrigui presenti no
Colture erbacee seminativo

Stato di manutenzione generale: buono

Terreno e Magazzino siti in Piana degli Albanesi

Identificati al N.C.T. del Piana degli Albanesi al fg 21 p.lle 134 e 486
ed al N.C.E.U. al fg. 21 p.la 487





3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: - ***OMISSIS***; - ***OMISSIS***; per la quota di 1/2 ciascuno dell'intera piena proprietà della p.lla 135 da cui sono successivamente derivate le p.lle 486 e 487, in seguito all'accatastamento del fabbricato ivi esistente dal 20/06/1989 al 23/05/2013. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuseppe Dioguardi, in data 20/06/1989, ai nn. 7572/2943; trascritto a Palermo, in data 17/07/1989, ai nn. 28888/21634.

Titolare/Proprietario: - ***OMISSIS***; - ***OMISSIS***; per l'intero in regime di comunione

dei beni tra loro della piena proprietà della p.lla 134 dal 10/01/1995 al 23/05/2013. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuseppe Dioguardi, in data 10/01/1995, ai nn. 15398/5869; trascritto a Palermo, in data 18/01/1995, ai nn. 1842/1435.

Titolare/Proprietario: - ***OMISSIS*** per la quota di 4/6 in piena proprietà delle p.lle 134-486-487; - ***OMISSIS***, per la quota di 1/6 in piena proprietà delle p.lle 134-486-487; - ***OMISSIS***, per la quota di 1/6 in piena proprietà delle p.lle 134-486-487 (soggetto estraneo alla procedura) dal 23/05/2013 al 13/12/2021. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Notaio Puglisi Stefano da Marineo, in data 15/04/2015, ai nn. 1592/1165; trascritto a Palermo, in data 23/04/2015, ai nn. 15130/11713.

Titolare/Proprietario: - ***OMISSIS*** per la quota di 1/2 in piena proprietà delle p.lle 134-486-487; - ***OMISSIS***, per la quota di 1/2 in piena proprietà delle p.lle 134-486-487. dal 13/12/2021 ad oggi (attuali proprietari). In forza di SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 13/12/2021 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEREMINI IMERESE Sede TERMINI IMERESE (PA) Repertorio n. 931 – SENTENZA PER DIVISIONE (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 1549.1/2023 Reparto PI di PALERMO in atti dal 17/01/2023.

4. PRATICHE EDILIZIE:

4.1 Conformità edilizia:

agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Relativamente ai fabbricati presenti sul fondo si è svolta una specifica richiesta al Comune di Piana degli Albanesi, il quale, a valle delle ricerche compiute, ha riferito di non aver rinvenuto alcun titolo a nome dei soggetti indicati. Pertanto, si ritiene che le costruzioni siano state realizzate senza aver preventivamente acquisito i pareri necessari. Ebbene, con riguardo ai due manufatti più piccoli, si ritiene più economico prevederne la demolizione piuttosto che la loro regolarizzazione. Per quanto attiene il fabbricato più grande, identificato con la p.lla 487, questo potrà essere regolarizzato mediante accertamento di conformità. Tuttavia, tenuto conto dell'ulteriore contrazione dei prezzi di vendita relativi al mercato immobiliare per unità immobiliari destinate a magazzino e tenuto conto degli adeguamenti dei prezzi necessari per l'espletamento delle attività tecniche, si ritiene meno oneroso prevederne la demolizione sottraendola dal valore di stima finale del compendio.

Regolarizzabili mediante: demolizione

Demolizione corpi di fabbrica privi di titolo: € 2.500,00

Spesa per allineamento catastale: € 1.000,00

4.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.A. n°1544/DRU del 19.12.2003
Zona omogenea:	E - Verde agricolo
Norme tecniche di attuazione:	Si vedano gli allegati.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

5. STATO DI POSSESSO:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Terreno coltivato dai debitori.

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:

- A favore della massa dei creditori contro ***OMISSIS***; Derivante da: Atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Termini Imerese del 22/01/2018 repertorio n. 169/2018 iscritto/trascritto a Palermo in data 08/02/2018 ai nn. 5009/4035;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

Prima della consegna del presente elaborato si è provveduto ad eseguire un aggiornamento delle ispezioni ipotecarie in capo alla sig.ra ***OMISSIS***. A seguito dell'aggiornamento sono emerse le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 16/01/2023 - Registro Particolare 1549 Registro Generale 1942; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEREMINI IMERESE Repertorio 931/2021 del 13/12/2021; ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE; Immobili siti in PIANA DEGLI ALBANESI (PA), SANTA CRISTINA GELA (PA).
- ISCRIZIONE CONTRO del 16/01/2023 - Registro Particolare 145 Registro Generale 1943; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEREMINI IMERESE Repertorio 931/2021 del 13/12/2021 IPOTECA LEGALE derivante da DIVISIONE Immobili siti in PIANA DEGLI ALBANESI (PA)
- ANNOTAZIONE CONTRO del 08/03/2023 - Registro Particolare 1083 Registro Generale 11366; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE Repertorio 931/2021 del 13/12/2021; ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI; Immobili siti in PIANA DEGLI ALBANESI (PA), SANTA CRISTINA GELA (PA); Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4035 del 2018

Mentre per quanto riguarda la sig.ra ***OMISSIS*** a seguito dell'aggiornamento sono emerse le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 16/01/2023 - Registro Particolare 1549 Registro Generale 1942; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEREMINI IMERESE Repertorio 931/2021 del 13/12/2021; ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE; Immobili siti in PIANA DEGLI ALBANESI (PA), SANTA CRISTINA GELA (PA).
- ISCRIZIONE CONTRO del 16/01/2023 - Registro Particolare 145 Registro Generale 1943; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEREMINI IMERESE Repertorio 931/2021 del 13/12/2021 IPOTECA LEGALE derivante da DIVISIONE Immobili siti in PIANA DEGLI ALBANESI (PA)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 02/02/2023 - Registro Particolare 4160 Registro Generale 5134; Pubblico ufficiale COMUNE DI BOLOGNETTA Repertorio 9242 del 21/09/2022; ATTO AMMINISTRATIVO - ACQUISIZIONE COATTIVA SANANTE ART. 42 BIS D.P.R. 327 2001; Immobili siti in BOLOGNETTA (PA)
- ANNOTAZIONE CONTRO del 08/03/2023 - Registro Particolare 1083 Registro Generale 11366; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE Repertorio 931/2021 del 13/12/2021; ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI; Immobili siti in PIANA DEGLI ALBANESI (PA), SANTA CRISTINA GELA (PA); Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4035 del 2018

[Cfr- Ispezione ipotecarie in allegato].

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: No

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No

Millesimi di proprietà: No

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: Immobile esente da obbligo di certificazione energetica

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Terreno agricolo identificato al C.T. di Piana degli Albanesi al Fg. 21 p.IIe 134-486-487**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il principio adottato per la determinazione della consistenza fa riferimento al D.P.R. 23.03.1998, n.138. Tale superficie commerciale sarà in seguito utilizzata per la determinazione del valore di mercato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale netta	39.761,00	1,00	39.761,00
Magazzino accatastato	Sup. suolo	42,00	1,00	42,00
		39.803,00		39.803,00

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

La stima del valore commerciale viene svolta tramite il metodo sintetico comparativo, prendendo le basi da valori di vendita di beni similari.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari ed annunci di vendita di beni similari tratti da piattaforme specializzate.

8.3 Valutazione corpi:**Terreno Fg. 21 p.IIe 134-486-487. agricolo**

La stima del valore commerciale viene svolta tramite il metodo sintetico comparativo, prendendo le basi da valori di vendita di beni similari. In particolare, per quanto attiene ai terreni, non disponendo di una banca dati adeguata alle finalità che ci prefiggiamo, per individuare il prezzo unitario si farà riferimento ai prezzi indicati negli annunci di vendita per terreni ad uso agricolo e con colture equivalenti a quelle in esame.

Dalle ricerche condotte, considerando l'intorno delle colline dell'Eleuterio, si rilevano prezzi medi per fondi agricoli produttivi, con coltura a seminativo, di €/Ha 16.000,00 (1,60 €/mq) Moltiplicando tale valore per la superficie dell'appezzamento in vendita si ottiene: € 63.684,80 Questo importo viene quindi moltiplicato per dei coefficienti correttivi che tengono conto delle reali caratteristiche del bene. I coefficienti correttivi [K1 K7] calcolati sono: fertilità (K1), giacitura (K2), accesso (K3), forma (K4), ubicazione (K5), ampiezza (K6), eventuali specificità che incrementano/decrementano il valore rispetto allo standard (K7).

Analizzate le caratteristiche del fondo il coefficiente di taratura risulta il presente:

$$1 \times 0,97 \times 0,98 \times 1 \times 0,95 \times 1 \times 1 \times 1 = 0,90$$

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **€ 63.684,80.**

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno Fg. 21 p.lle 134-486-487	agricolo	39.803,00	€ 63.684,80	€ 63.684,80

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 9.552,72
Spese per demolizione corpi abusivi:	€ 2.500,00
Spese per allineamento catastale dopo demolizione:	€ 1.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene è già suddiviso in tre particelle distinte, tuttavia si è preferito costituire un singolo lotto in modo da rendere il fondo di un'estensione maggiormente appetibile in virtù della tipologia di coltivazione che in esso potrà svolgersi.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 50.632,00
---	--------------------

Allegati

ALLEGATI LOTTO 5 - Comune di Piana degli Albanesi fg 21 p.lle 134-486-487

- 1) Stralcio satellitare con indicato il lotto
- 2) Estratto di mappa con indicato il lotto
- 3) Visura storica fg 21 p.la 134_aggiornata
- 4) Visura storica fg 21 p.la 486_aggiornata
- 5) Visura storica fg 21 p.la 487_aggiornata
- 6) Planimetria catastale fg 21 p.la 134
- 7) Documentazione fotografica
- 8) Certificato di Destinazione Urbanistica
- 9) Lettera Comune di Piana degli Albanesi
- 10) Atto di compravendita imm. Fg 21 p.la 134
- 11) Atto di compravendita imm. Fg 21 p.lle 486-487 (ex 135)
- 12) Ispezione ipotecaria aggiornata ***OMISSIS***
- 13) Ispezione ipotecaria aggiornata ***OMISSIS***

Data generazione:
01-03-2024

L'Esperto alla stima
Ing. CATERINA GIACONA