

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**  
**SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Giudice Dott. Daniele Gallucci**

**R. Es. n. 184/2016 promossa da**

**Credito Emiliano S.p.a. VS Soggetto A e Soggetto B**

**c.t.u. Ing. Vincenzo Barranti**

**RELAZIONE DI STIMA LOTTO B**



Si precisa che i contorni delineati con il colore rosso sono soltanto indicativi dell'estensione territoriale del compendio immobiliare, non definiscono pertanto con precisione i confini dalle proprietà aliene.

C.T.U. Ing. Vincenzo Barranti, Corso La Masa 82 – 90019 Trabia (Pa)

Tel./ fax 091.5081786 – mobile 3395893088

e-mail: [ing.barranti@libero.it](mailto:ing.barranti@libero.it) PEC: [ing.barranti@pec.it](mailto:ing.barranti@pec.it)

Pagina 1 di 7



## RELAZIONE DI STIMA LOTTO B

- **Rediga** quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione ( città ,via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuale pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parti di un condominio o di un altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona.

Per maggior chiarezza espositiva ed onde evitare reiterazioni i punti a e b saranno trattati congiuntamente.

**LOTTO B** –Appezamento di terreno, sito nel Comune di Termini Imerese, contrada Danigarci (fg.11, part.lla 168).

Distinto al Catasto Terreni del Comune di Termini Imerese con i seguenti dati:

Fg	P.lla	Sub	Qualità Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
11	168		ULIVETO 3	22 81	€ 16,49	€ 9,42

L'immobile risulta catastalmente intestato a:

- Soggetto A: proprietà per 1/1 livellario in regime di comunione dei beni;
- Comune di Termini Imerese: oneri concedente.

Per raggiungere il terreno bisogna percorrere la strada Provinciale 6 e da questa in prossimità della contrada Danigarci, bisogna immettersi in una stradella che da quest'ultima si diparte, percorrendola per circa 1 km. Il terreno ha un estensione di circa 2.281 mq, ed è coltivato ad Uliveto.



Al momento del sopralluogo, sul terreno suddetto, è stata rilevata la presenza di un capannone adibito a deposito attrezzature, realizzato con struttura in ondulina di lamiera su base in c.a., non censito al Catasto Fabbricati. Tale capannone risulta, altresì, realizzato in assenza di titoli autorizzativi e pertanto non ricorrendo i presupposti per una sua regolarizzazione, si ritiene necessaria la sua demolizione.

Si riporta di seguito, una valutazione dei costi:

- Opere necessarie all'eliminazione del suddetto capannone.....€ 7.000,00.

Dall'estratto di p.r.g. del Comune di Termini Imerese si evince che l'immobile ricade in Zona territoriale omogenea “E1 di verde agricolo”, nel paragrafo seguente **(d)** saranno riportate le norme tecniche di attuazione relative alla zona indicata.

***c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;***

Il fondo oggetto del presente pignoramento al momento del sopralluogo risultava libero.

***d) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;***

Dall'estratto di p.r.g. del Comune di Termini Imerese si evince che il terreno ricade in Zona territoriale omogenea “E1 di verde agricolo” e pertanto si prevedono le seguenti norme tecniche di attuazione:

*Art. 63*

*Definizione ed ambiti delle zone di verde agricolo*

*1. La zona territoriale omogenea E comprende le parti del territorio extraurbano destinate ad usi agricoli.*

*2. La disciplina di tale zona è diversificata secondo le seguenti articolazioni normative:*

*E1 - zona agricola normale, in grado di sviluppare le potenzialità produttive senza particolari misure cautelative;*

*E2 - zona agricola di tutela idrogeologica: comprende parti di territorio agricolo vincolati ai sensi del R.D. del 30.12.1923, n. 3267, nelle quali devono adottarsi misure cautelative;*

*E3 - zona agricola irrigua: comprende parti di territorio interessati dalle opere irrigue della diga Rosamarina;*

*E4 - area boscata soggetta a particolare tutela;*

*E5 - zona di verde agricolo e orti urbani di interesse ambientale;*

*E6 - zona di verde agricolo in ambito archeologico.*

*Art. 64*



### *Zona E1 di verde agricolo*

1. *Le zone di verde agricolo E1 sono principalmente destinate all'attività agricola e zootecnica.*
2. *Nell'ambito di tali zone, oltre l'attività propria dell'agricoltura, sono consentite quelle opere strettamente connesse e strumentali allo sviluppo dell'attività primaria, quali:*
  - a - risanamento e sistemazione dei suoli;*
  - b - opere di smaltimento delle acque piovane, opere irrigue;*
  - c - recinzioni, strade poderali, cisterne interrato, serre;*
  - d - depositi di attrezzature a struttura precaria;*
  - e - ricoveri per macchine agricole, stalle, concimaie, silos;*
  - f - impianti o manufatti edilizi di cui agli artt. 22 e 23 della L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni;*
  - g - abitazioni agricole;*
  - h - demolizione di fabbricati e ricostruzione di nuovi fabbricati, nei limiti della cubatura preesistente, anche operando accorpamenti e nuove localizzazioni; sempre che tali opzioni siano strettamente funzionali all'attività primaria (agricola e zootecnica) e che i fabbricati da demolire non costituiscano architetture tipiche del paesaggio rurale quali cascinali, bagli, case padronali, ecc.*
  - i) - piccole costruzioni a servizio dell'attività agricola da destinare a spogliatoi e servizi igienici e per la sosta diurna degli operatori del settore. Le opere di cui alle lettere e), f) e h) sono escluse nelle E1 limitrofe alla riserva del Monte S. Calogero e all'area archeologica della Mura Pregne*
3. *Le opere di cui alle lettere a), b), c) del precedente comma non sono soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione.*
4. *Le opere di cui alla lettera d) sono soggette ad autorizzazioni edilizie e sono ammesse e non dovranno superare il Rc dell'2%.*
5. *Le opere di cui alla lettera e) ed h), da eseguirsi con intervento diretto, dovranno rispettare i seguenti indici e parametri di intervento:  $S_m$  = superficie minima d'intervento = 5.000 mq  $I_f$  = Indice fondiario = 0,10 mc/mq (fatta eccezione per le demolizioni e ricostruzioni per cui si confermano le cubature preesistenti)  $H$  = altezza massima = 5 ml  $D_c$  = Distanza dai confini = ml. 10,00  $D_s$  = Distanza strade = conforme al D.I. n°1404/68.*

*Le concessioni di cui al presente comma potranno essere ottenute soltanto dai seguenti soggetti singoli e associati, purché aventi titolo ai sensi dell'art. 36 della L.R. n°71/78: - proprietari coltivatori diretti;*

  - affittuari e mezzadri;*
  - lavoratori agricoli salariati fissi.*

*Tutti i soggetti richiedenti dovranno svolgere attività agricole a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 09 maggio 1975, n°153.*



6. Le opere di cui alla lettera f), da eseguirsi con intervento diretto, dovranno rispettare i parametri di cui all'art. 22 della L.R. 71/78 e successive modificazioni.

7. Le opere di cui alla lettera g), da eseguirsi con intervento diretto, dovranno rispettare i seguenti indici e parametri di intervento:

$S_m$  = superficie minima d'intervento = 3.000 mq

$I_f$  = Indice fondiario = 0,03 mc/mq

$H$  = altezza massima = 4 ml

$D_c$  = Distanza dai confini = ml. 10,00

$D_s$  = Distanza strade = conforme al D.I. n°1404/68.

$S_{imp}$  = Superfici impermeabili di pertinenza = 1% della Sf.

8. Le opere di cui alla lettera i), da eseguirsi con intervento diretto, dovranno rispettare i seguenti indici e parametri di intervento:

$S_m$  = superficie minima d'intervento = 1.000 mq 30

$I_f$  = Indice fondiario = 0,03 mc/mq

$H$  = altezza massima = 3 ml

$D_c$  = Distanza dai confini = ml. 10,00

$D_s$  = Distanza strade = conforme al D.I. n°1404/68.

$S_{imp}$  = Superfici impermeabili di pertinenza = 1% della Sf.”

Relativamente alle formalità, vincoli o oneri, (anche domande giudiziali) gravanti sul bene oggetto della presente procedura, si rimanda alla Certificazione Notarile e all'Ispezione Ipotecaria agli atti.

**e) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente;**

Per quanto riguarda le formalità, i vincoli od oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente, si rimanda alla Relazione Notarile e all'Ispezione Ipotecaria allegata agli atti.

**f) se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa) indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (decurtandoli dal valore di stima);**

Trattandosi di un fondo agricolo non necessita la redazione di attestato di conformità energetica.



- **Provveda inoltre l'esperto :**

**a) all'indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento ( e nella relativa nota di trascrizione);**

Il terreno pignorato non ha parti in comune con altre unità immobiliari.

**b) alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzati per la stima;**

Nel corpo della perizia principale è stato indicato il criterio di stima, nonché le fonti utilizzate.

Tra la serie di prezzi accertati si è giunti a stabilire che per la presente stima si adotteranno i seguenti valori:

**LOTTO B** – Appezamento di terreno, sito nel Comune di Termini Imerese, contrada Danigarci (fg.11, part.lla 168).

Distinto al Catasto Terreni del Comune di Termini Imerese con i seguenti dati:

Fg	P.lla	Sub	Qualità Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
11	168		ULIVETO 3	22 81	€ 16,49	€ 9,42

In funzione delle qualità estrinseche ed intrinseche dell'immobile, il valore unitario è stimato pari a **9,50 € per mq** di superficie commerciale. Con riferimento ai dati forniti dall'Agenzia del territorio, il terreno in questione, risulta avere una superficie di 2281 mq, quindi:

**il valore stimato del LOTTO B è pertanto pari ad:**

$$2281 \text{ mq} \times 9,50 \text{ €/mq} = 21.669,50 \text{ €}$$

**Da tale valore si detrae l'importo necessario per le opere di eliminazione del capannone realizzato in assenza di titoli abilitativi, pari a 7.000,00 €.**

**il valore della presente stima è pertanto pari ad:**

$$21.669,50 \text{ €} - 7.000,00 \text{ €} = 14.669,50 \text{ €}$$



*c) ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi in tal caso se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c.;*

Nulla da riferire.

Il c.t.u.

Ing. Vincenzo Barranti

