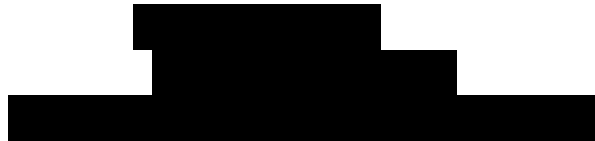

Tribunale di Termini Imerese
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **FINO 2 Securitisation S.R.L.**

contro:



N° Gen. Rep. **261/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-12-2021

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

PERIZIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 002

Corpo 1) terreno

foglio 33, part.IIa 34

Corpo 2) terreno

foglio 33, part.IIa 86

Contrada Montescuro snc Comune Palazzo Adriano (PA)

Esperto alla stima: Arch. CALOGERO BUTTICE'
Codice fiscale: BTTCGR68H28Z110Z
Partita IVA: 06768720820
Cellulare: 3804559948
Email: calogerobuttice@gmail.com
Pec: calogero.buttice@archiworldpec.it



PREMESSA

Con decreto di nomina del 24/09/2019, il sottoscritto Arch. Butticè Calogero, veniva nominato esperto stimatore nell'Esecuzione Immobiliare R.G.Es. n. 245/2018 ed in data 04/10/2019 accettava l'incarico (con i quesiti appresso specificati)

Quesiti di cui la Sezione "A" Contenuto dell'incarico dell'esperto allegata al decreto di nomina

- CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. (cfr mod. controllo documentazione in atti)

- 1) identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento
- 2) elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto
- 3) procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati.
- 4) procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
- 5) procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
- 6) verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
- 7) indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
- 8) specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
- 9) verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
- 10) verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo
- 11) fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
- 12) procedere alla valutazione dei beni.
- 13) procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
- 14) acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Inizio operazioni peritali

04/10/2019 lo scrivente dopo avere accettato la nomina per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva R.G.Es. n. 245/2018 Giudice Antonia Libera Oliva

- Esamina gli atti del procedimento, è verificata la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Dall'esame della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. ,è emerso che:

- il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile ipocatastale sostitutiva il 31/01/2019 e l'integrazione il 28/08/2019.
- la certificazione risale ad atti derivativi trascritti in data antecedente ai venti anni decorrenti dalla trascrizione del pignoramento.
- il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale storico
- i dati catastali sono indicati nella detta certificazione.

Gli ulteriori dati relativi al controllo preliminare della documentazione sono specificati nel modulo controllo documentazione ex art. 567 c.p.c. depositato il 11/12/2019 in cui all'esito dei risconti effettuati, si afferma che la Documentazione è risultata COMPLETA.

22/04/2019 Invio via pec al protocollo del Comune di Prizzi (Pa) all'Ufficio Edilizia privata



richieste documentazione relativo Immobile pignoramento distinto al N.C.E.U. al foglio 68, part.IIa 408-409.

09/10/2019 invio al Creditore procedente Richiesta liquidazione Acconto su compenso su disposizione del Giudice.

18/10/2019 Invio via pec al protocollo del Comune di Prizzi (Pa) all'Ufficio Edilizia privata richieste documentazione relativo Immobile pignoramento distinto al N.C.E.U. al foglio 68, part.IIa 408-409.

13/11/2019 Il Custode Giudiziario nominato invia a mezzo pec alla parte debitrice [REDACTED] Convocazione per inizio operazione peritali per il giorno 23/11/2019 alle ore 10,00 presso gli immobili oggetto di pignoramento

14/11/2019 Presa visione documentazione nel Comune di Prizzi (Pa) all'Ufficio Edilizia privata relativo Immobile pignoramento distinto al N.C.E.U. al foglio 68, part.IIa 408-409.

14/11/2019 Ritiro documentazione nel Comune di Prizzi (Pa) all'Ufficio Edilizia privata relativo Immobile pignoramento distinto al N.C.E.U. al foglio 68, part.IIa 408-409.

14/11/2019 Richiesta allo stesso Comune di Prizzi (Pa) all'Ufficio Edilizia privata del certificato destinazione urbanistica relativo ai immobili pignorati distinto al N.C.E.U. al foglio 68, part.IIe 408,409,157,163,665,666,664.

15/11/2019 Il custode Giudiziario Invia Istanza al Giudice avente per oggetto :segnalazione di preesistenza di procedura esecutiva dove segnala che gran parte dei beni pignorati siano interessata ad un'altra procedura 231/2018 promossa dal medesimo creditore .

24/11/2019 Il Custode Giudiziario nominato invia a mezzo pec alla parte debitrice [REDACTED] Rinvio data di Convocazione per inizio operazione peritali che era prevista il giorno 23/11/2019 alle ore 10,00 (a seguito ad impedimento prospettato per le vie brevi)ad un'altra data per il giorno 14/12/2019 ore 10,00 presso l'immobile oggetto di pignoramento

08/12/2019 Il giudice dispone trasmettersi gli atti al Presidente del Tribunale per l'adozione dei provvedimenti di competenza e sospende nelle more le operazioni di accesso e stima dei beni in comune con la procedura 231/2018.

10/12/2019 il Presidente del Tribunale dispone la riunione della procedura 245/2018 a quello 231/2018

11/12/2019 Deposito Modulo di controllo documentazione ex. art. 567 c.p.c.

14/12/2019 Inizio delle operazioni peritali alle ore 10,00 presso l'immobile posto in Contrada Filaga Comune Prizzi (Pa) presso la [REDACTED] censiti al N.C.E.U. foglio 68, part. 408-409. Erano presenti oltre al sottoscritto C.T.U., il custode giudiziario Avv. Livio Fiorano, il debitore sig. [REDACTED] e [REDACTED], nessun'altra presenza. Il sottoscritto Esperto ha proceduto alla ricognizione degli immobili pignorati prendendo misurazioni ed eseguendo fotografie. Alle ore 12,05 si concludono le operazioni peritali.

16/12/2019 il giudice della procedura 231/2018 visto il provvedimento disposto dal Presidente del Tribunale, fissa udienza al 24/03/2020 ore 9,30 per sentire le parti in merito

06/06/2020 l'udienza già rinviato per il 18/06/2020 viene ulteriormente rinviato per il 21/01/2021

08/07/2020 il sottoscritto C.t.u. ha depositato istanza al giudice dove chiedeva dei chiarimenti sulla ripresa delle operazioni peritali sospese in data 08/12/2019 in merito alla stima dei restanti beni pignorati della procedura r.g.es. 245/2018, non comune a quelli già pignorati della pro-



cedura r.g.es. 231/2018

12/07/2020 istanza del giudice in risposta fissa anticipazione udienza prevista al 21/01/2021 alla data 24/09/2020.

25/09/2020 udienza di prosecuzione delle operazioni di stima degli immobili pignorati nella procedura dei beni non comuni alla procedura riunita

22/12/2020 Attribuzione nuovo numero 261/2018 in quanto precedentemente riunito per errore con il numero 231/2018.

05/03/2021 Invio via pec al protocollo del Comune di Palazzo Adriano (Pa) all'Ufficio Edilizia privata richieste certificato destinazione urbanistica relativo ai rimanenti immobili pignorati distinto al N.C.E.U. al foglio 33, part.lla 29,32,34,62,63,69,86,97.

11/03/2021 Ripresa delle operazioni peritali alle ore 10,00 presso l'immobile posto in Contrada Filaga a Prizzi presso la [REDACTED] censiti al N.C.E.U. foglio 68, part. 408-409.

Erano presenti oltre al sottoscritto C.T.U., il debitore sig. [REDACTED]

Sono state eseguite delle fotografie. e misurazioni. Alle ore 12,30 si conclude il sopralluogo.

Il C.T.U. si riservava di fissare altro sopralluogo in data da definire per le vie per proseguire la ricognizione degli immobili pignorati.

15/04/2021 Ritiro certificato destinazione urbanistica nel Comune di Palazzo Adriano (Pa)

10/05/2021 Ripresa delle operazioni peritali alle ore 10,15 presso l'immobile posto in Contrada Filaga a Prizzi presso la [REDACTED] censiti al N.C.E.U. foglio 68, part. 408-409.

Erano presenti oltre al sottoscritto C.T.U., il debitore sig. [REDACTED]

Sono state eseguite delle fotografie. e misurazioni. Alle ore 12,10 si conclude il sopralluogo.

22/05/2021 Ripresa delle operazioni peritali alle ore 10,00 presso l'immobile posto in Contrada Filaga a Prizzi presso la [REDACTED] censiti al N.C.E.U. foglio 68, part. 408-409.

Erano presenti oltre al sottoscritto C.T.U., il debitore sig. [REDACTED], e il Custode Giudiziario Avvocato Livio Fiorano. Ci siamo trasferiti in contrada Montescuro a Palazzo Adriano dove sono ubicati gli altri immobili oggetto di pignoramento. Si è proceduto all'ispezione dei luoghi, si è proceduto al rilievo dell'immobile al foglio 33 part. 32, eseguedo dei rilievi fotografici. Il Custode Giudiziario si è allontanato alle ore 11,30. Il sottoscritto a proceduto al rilievo. Alle ore 13,40 si conclude il sopralluogo.

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Lotto: 002

Bene: Contrada Montescuro snc Palazzo Adriano (PA)

Corpo: 1)

Categoria: Terreno (seminativo 5)

Dati Catastali: foglio 33, particella 34

Confini: a Nord part.lla 56,a Est part.lla 117, a Sud part. 86, eOvest part.lla 58

Corpo:2)

Categoria: Terreno (seminativo 5)

Dati Catastali: foglio 33, particella 86

Confini: a Nord part.lla 34,a Est part.lla 118, a Sud trazzera, e a Ovest part.lla 96



2 Quota e tipologia del diritto**Lotto:** 002**Bene:** Contrada Montescuro snc Palazzo Adriano (PA)**Corpo: 1)** foglio 33, particella 34**1/3** ██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: Via ██████████

(Pa) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni –

Data Matrimonio: 18-06-1988

1/3 ██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ Residenza: Via ██████████

(Pa) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni –

Data Matrimonio: 23-06-1999

Corpo: 2) foglio 33, particella 86**1/3** ██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: DMRSR59A31A485V - Residenza: Via ██████████

(Pa) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni –

Data Matrimonio: 18-06-1988

1/3 ██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: Via ██████████

(Pa) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni –

Data Matrimonio: 23-06-1999

3. Stato di possesso**Lotto:** 002**Bene:** Contrada Montescuro snc Palazzo Adriano (PA)**Corpo: 1)** foglio 33, particella 34**Possesso:** Libero**Corpo: 2)** foglio 33, particella 86**Possesso:** Libero**4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Lotto:** 002**Bene:** Contrada Montescuro snc Palazzo Adriano (PA)**Corpo: 1)** foglio 33, particella 34**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**Corpo: 2)** foglio 33, particella 86**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**5. Creditori Iscritti****Lotto:** 002**Bene:** Contrada Montescuro snc Palazzo Adriano (PA)

Corpo: 1) foglio 33, particella 34

Creditori Iscritti: FINO 2 Securitisation S.r.l., C.F. 09966400963, con sede legale in Milano, viale Brenta n.18/b

Corpo: 2) foglio 33, particella 86

Creditori Iscritti: FINO 2 Securitisation S.r.l., C.F. 09966400963, con sede legale in Milano, viale Brenta n.18/b

6. Comproprietari

Lotto: 002

Bene: Contrada Montescuro snc Palazzo Adriano (PA)

Corpo: 1) foglio 33, particella 34

Comproprietari: Nessuno

Corpo: 2) foglio 33, particella 86

Comproprietari: Nessuno

7. Misure Penali

Lotto: 002

Bene: Contrada Montescuro snc Palazzo Adriano (PA)

Corpo: 1) foglio 33, particella 34

Misure Penali: No

Corpo: 2) foglio 33, particella 86

Misure Penali: No

8. Continuità delle trascrizioni

Lotto: 002

Bene: Contrada Montescuro snc Palazzo Adriano (PA)

Corpo: 1) foglio 33, particella 34

Continuità delle trascrizioni: Si

Corpo: 2) foglio 33, particella 86

Continuità delle trascrizioni: Si

9. Prezzo

Lotto: 002

Bene: Contrada Montescuro snc Palazzo Adriano (PA)

Corpo: 1) foglio 33, particella 34

Prezzo da libero:

Corpo: 2) foglio 33, particella 86

Prezzo da libero:



Beni in Comune Palazzo Adriano (PA)
 Contrada Montescuro snc

Lotto: 002 – Corpo 1, 2

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

- Dagli accertamenti eseguiti, la documentazione presentata dal Creditore Procedente risulta completa (vedi Modulo di controllo della documentazione depositata il 11/12/2019)

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo Corpo: 1) foglio 33, particella 34

Terreno sito in Contrada Montescuro Palazzo Adriano (Pa)

Quota e tipologia del diritto

1/3 [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via [REDACTED]
 (Pa) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni –
 Data Matrimonio: 18-06-1988

1/3 [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED] - Residenza: Via [REDACTED]
 (Pa) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni –
 Data Matrimonio: 23-06-1999

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] nato a Palermo il 08/04/1965 proprietà per 1/3
 [REDACTED] nato a Atesa il 31/01/1959 proprietà per 1/3
 [REDACTED] nato a Palermo il 28/03/1963 proprietà per 1/3
Situazione Immobile: Foglio 33, particella 34, Qualità seminativo Classe 5 ,superficie 88624 mq
 , Reddito Dominicale: € 7,81 Agrario € 22,89

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati catastali del terreno corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Note sulla conformità catastale:

Identificativo Corpo: 2) foglio 33, particella 86

Terreno (seminativo 5) sito in Contrada Montescuro Palazzo Adriano (Pa)

Quota e tipologia del diritto

1/3 [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via [REDACTED]
 (Pa) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni –
 Data Matrimonio: 18-06-1988



1/3 ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: Via ██████████

(Pa) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni –

Data Matrimonio: 23-06-1999

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ nato a Palermo il 08/04/1965 proprietà per 1/3

██████████ nato a Atesa il 31/01/1959 proprietà per 1/3

██████████ nato a Palermo il 28/03/1963 proprietà per 1/3

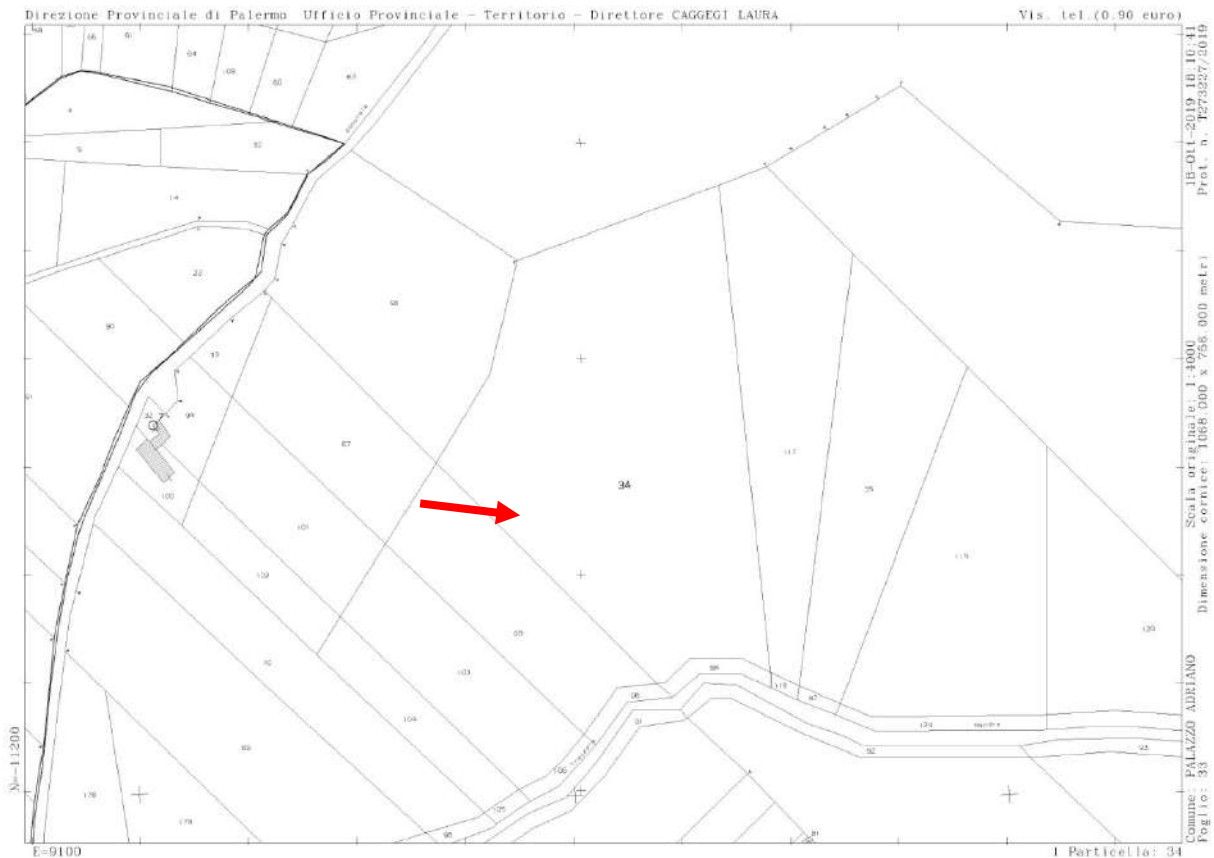
Situazione Immobile Foglio 33, particella 86, terreno Qualità seminativo Classe 5 ,
superficie 1514 mq Reddito Dominicale: € 1,33 Agrario € 0,39

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati catastali del terreno corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Note sulla conformità catastale:

estratto di mappa catastale

particella 34



particella 86

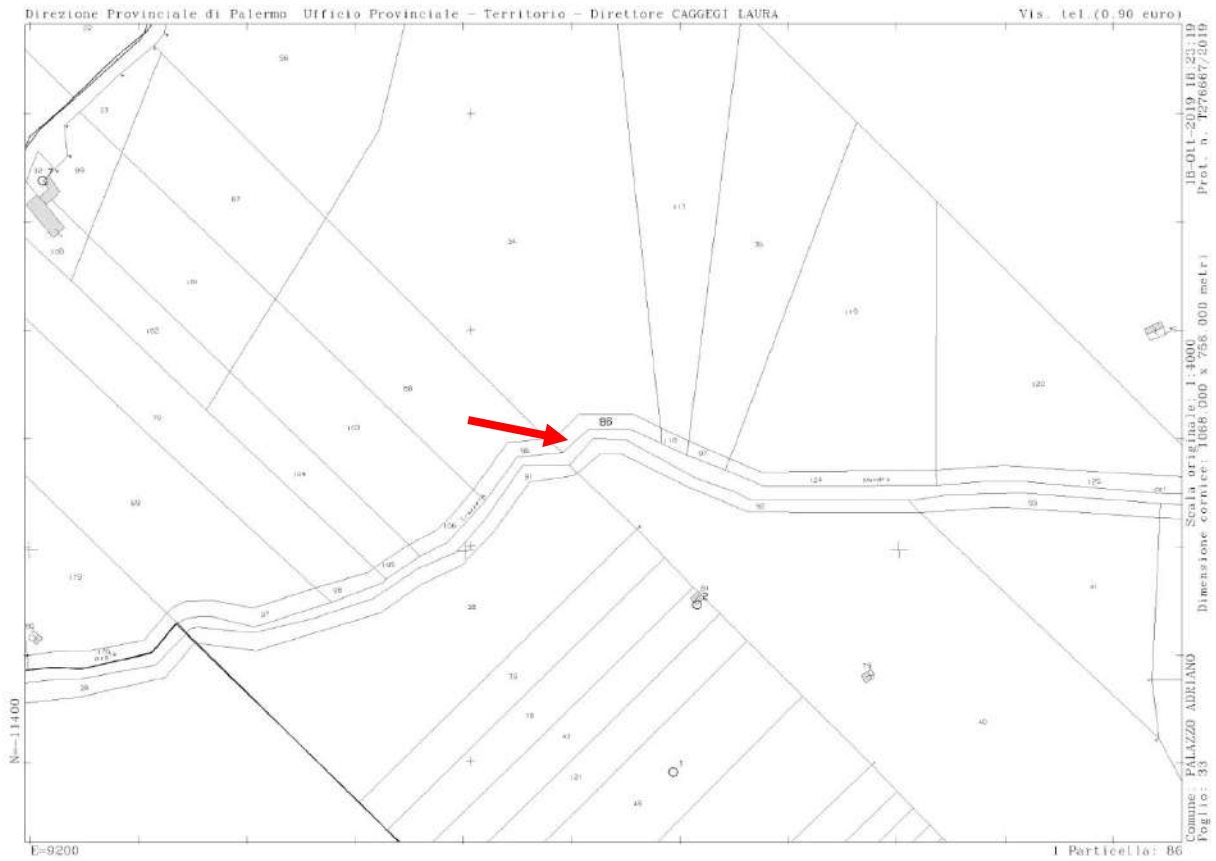
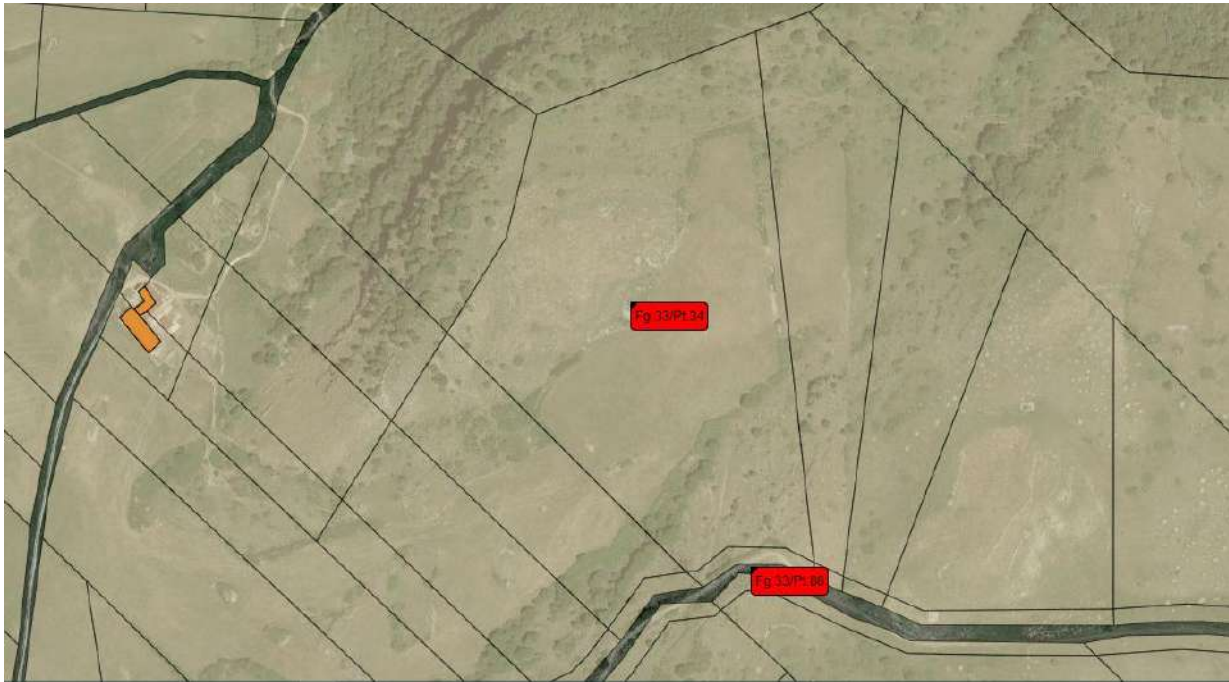


foto satellitare part.ile 34, 86 su google earth





sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto 2 è ubicati nella Contrada Montescuro nel Comune di Palazzo Adriano, a circa 6 chilometri dal centro abitato, sotto il Cozzo Padorno e il fiume Sosio, precisamente più vicino al borgo di Filaga., frazione del Comune di Prizzi. E' composto da un grande terreno a forma triangolare confinante alla base con una piccola striscia di terreno facilmente raggiungibile da una trazzera.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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 foglio 33 part. 34 di cui al corpo 1)

Il terreno è caratterizzato in parte da coltivazioni di tipo seminativo classe 5, coincidente con la classe e categoria indicate in catasto e in parte in pascolo arboreo non indicata catastalmente. Nel terreno non esiste manufatti, ne recinzioni.

La conformazione planimetrica del terreni è di forma quasi triangolare e di orografia in lieve pendenza

Superficie complessiva di circa mq 88.624

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture foraggere

Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generale dell'immobile: Il terreno è coltivato in parte e appare in buone condizioni.



Descrizione: Terreno foglio 33 part. 86 di cui al corpo 2)

Il terreno è caratterizzato da pascolo arboreo non coincidente con la classe e categoria indicate in catasto. Nel terreno non esiste manufatti, ne recinzioni.

La conformazione planimetrica del terreni è di forma a striscia e di orografia in lieve pendenza

Superficie complessiva di circa mq 1.514

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture no

Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generale dell'immobile: Il terreno appare in buone condizioni.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario: Lotto 2 Corpo 1) e 2)****1/3 [REDACTED] Piena proprietà e 1/3 [REDACTED] Piena proprietà**

In forza di atto di vendita a rogito del Notaio Di Simone Paolo in data 10/10/1994 rep. n. 16636 trascritto in data 19/10/1994 al nn. 37921/27862 da potere di Italiano Giuseppe, , nato 11/10/1922 Palazzo Adriano c.f. TLN GPP 22R11 G263F

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica:

Intestazione:

Tipo pratica:

Per lavori:

Oggetto:

Abitabilità/agibilità

4.1 Conformità edilizia:

agricolo

4.2 Conformità urbanistica:**Agricolo)**

Strumenti urbanistici approvati	Piano regolatore Generale
in forza della delibera	approvato con D.D.G. n. 851/DRU del 23/10/2002 revisione del P.R.G. adottato con delibera della commissione straordinaria n.24 del 18/11/2018
Zona omogenea	E 1
Norme tecniche di attuazione	vedasi Certificato di destinazione Urbanistica prot. 3815 del 14/apr. 2021
Immobile sottoposto a vincoli di carattere urbanistico:	Si
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	No
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	No
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	No
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 mc/mq
Rapporto di copertura:	1/10
Altezza massima ammessa:	fabbricati destinati ad uso abitativo 7.20 ml con non più di due piani fuori terra costruzioni al servizio fondo agricolo 6,00 ml con unica elevazione fuori terra
Altro	



5. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: 1)

Terreni Foglio 33 part.IIa 34 sito a Palazzo Adriano (Pa) Contrada Montescuro Libero

Identificativo corpo: 2)

Terreni Foglio 33 part.IIa 86 sito a Palazzo Adriano (Pa) Contrada Montescuro Libero

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:

- Pignoramento a favore di Unicredit s.p.a. e per essa DoBank s.p.a. contro [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore, nonché i sig.ri [REDACTED] del 08/10/2018 notificato il 29/01/2018, trascritto a in data 22/01/2019 ai nn.2784/2107;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuno

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:nessuna



Terreno foglio 33 part. 34 di cui al punto **Corpo 1)**Terreno foglio 33 part. 86 di cui al punto **Corpo 2)****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale considerate è quella riportata catastalmente per ogni lotto di terreno

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno foglio 33 part.IIa 34	sup. reale lorda	mq 88.624,00	1,00	mq 88.624,00
Terreno foglio 33 part.IIa 86	sup. reale lorda	mq 1.514,00	1,00	mq 1.514,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 2 :**8.1 Criteri di stima**

La finalità della presente valutazione è quella di conoscere il più probabile valore venale degli immobili oggetto di stima, cioè il valore che essi possono assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alle leggi della domanda e dell'offerta. Si intende cioè ricercare il più probabile valore attribuito ai beni immobili da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Tenuto conto dell'oscillazione dei canoni di locazione, causata dall'attuale momento di crisi del mercato immobiliare, non si è ritenuto opportuno applicare il metodo della capitalizzazione del reddito, in quanto, avendo tale metodo come parametri di riferimento oltre al canone stesso di locazione, il tasso di capitalizzazione del reddito presunto, di difficile determinazione, non si otterrebbero valori di mercato attendibili e congrui.

Nel caso di terreni è risultato difficile avere prezzi di terreni simili, il C.T.U. ha utilizzato la Banca Dati Valori Terreni Agricoli edizione EXEO

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Comune Palazzo Adriano (Pa);
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Comune Palermo;
 Ufficio tecnico di Comune Palazzo Adriano (Pa);
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
 niente

Altre fonti di informazione: Quotazione Borsino Immobiliare
 Osservatorio del Mercato Immobiliare
 Immobiliare.it.

Valori agricoli Banche dati Valori Terreni Agricoli edizione EXEO
 valore unitario in euro per ettaro

Qualità di coltura: Seminativo: **Min €/ha 6.000 Max €/ha 12.000**

Dai dati disponibili sopra riportati effettuando una media tra il valore minimo e massimo si ricava un valore unitario minimo pari a

9.000 €/ha per il terreno di qualità seminativo



8.2 Valutazione corpi

Terreno p.IIIa 34

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (ha)</i>	<i>Valore Unitario (€/ha)</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SEMINATIVO 5	8,8624	9.000	€ 79.761,60
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 79.761,60
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 79.761,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 53.174,40

Terreno p.IIIa 86

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (ha)</i>	<i>Valore Unitario (€/ha)</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SEMINATIVO 5	0,1514	9.000	€ 1.362,60
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 1.362,60
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.362,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 908,40

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno foglio 33 part.IIIa 34	agricolo	88.6248	€ 79.761,60	€ 53.174,40
Terreno foglio 33 part.IIIa 86	agricolo	1514	€ 1.362,60	€ 908,40
Totale				€ 54.082,80

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.	- € 8.112,42
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore a lla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Attestazione Prestazione Energetica A.P.E.	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del Lotto Unico:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 45.970,38
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 45.970,38



Allegati

1- Verbale delle operazioni peritali

2-Elaborati Catastali Immobile

visura storica per immobile foglio 33 particella 34, 86

estratto di mappa foglio 33 part. 34, 86

3.- Atto di vendita a rogito del Notaio Di Simone Paolo in data 10/10/1994 rep. n. 16636 trascritto in data 19/10/1994 al nn. 37921/27862

4- Certificato di destinazione urbanistica prot. n. 3815 del 14/04/2021

Data generazione:

12-12-2021

L'Esperto alla stima
Arch. CALOGERO BUTTICE'

