

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 266/2020
LOTTO 3
Esperto stimatore: Ing. Antonio Coco

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare R.G.Es. 266/2020

CREDITORE PROCEDENTE: SIENA NPL 2018 S.r.l.

contro

DEBITORI ESECUTATI:

--

di seguito denominati (A) e (B)

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MODICA GIGI OMAR

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARIANNE SOMMATINO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 3

Terreno sito in San Cipirello (PA), in catasto foglio 13, particella 181 e particella 341



Esperto stimatore: Ing. Antonio Coco

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 3

PREMESSA

Con provvedimento del 01.10.2021 notificato via pec in data 06.10.2021 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Alessia Lupo nominava il sottoscritto Ing. Antonio Coco, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n. 2714, quale esperto stimatore per l'esecuzione citata in epigrafe.

In data 16.10.2021 il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione incarico ex art. 569, comma 1°, c.p.c. e, preliminarmente all'inizio delle operazioni di consulenza, provvedeva, congiuntamente al nominato custode Avv. Marianne Sommatino, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositando telematicamente il modulo di controllo in data 26.01.2022.

In data 07.02.2022 si effettuava, congiuntamente alla custodia giudiziaria, il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione.

In detta occasione venivano effettuati i rilievi metrici e fotografici necessari allo svolgimento del mandato conferito.

QUESITO N. 1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda gli immobili costituenti n.3 LOTTI di vendita.

La presente relazione, in particolare, riguarda il LOTTO n.3

L'immobile del **LOTTO 3** è così individuato nell'atto di pignoramento:

- *fondo rustico in territorio del Comune di San Cipirello, contrada Muffoletto, con annesso fabbricato rurale contiguo, il tutto al NCT di detto Comune riportato al foglio 13 particelle 181 e 341 (ex particelle frazionate 182/C e 183/C).*

Diritti reali:

Il diritto reale dell'esecutato (A) sui terreni riportati nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di:

- atto di donazione del terreno del 21/03/1991 a favore di (A), per la quota di 1/1 Notaio Maurizio Lunetta – Rep. n. 245 – trascritto il 09/04/1991 ai nn. 16690/12898) **(All. 1).**

Dati catastali:

I dati catastali dei terreni riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali riportati nelle visure catastali **(All. 2)**, e qui in breve:

- Terreno sito in San Cipirello (PA), in catasto foglio 13, particella 181, qualità seminativo, classe 2, superficie 90 are e 2 ca, R.D. euro 39,52, R.A. 16,27, proprietà 1/1 di (A), diritto del concedente ;
- Terreno sito in San Cipirello (PA), in catasto foglio 13, particella 341, qualità vigneto, classe 2, superficie 0 are e 60 ca, R.D. euro 0,51, R.A. 0,14, proprietà 1/1 di (A).

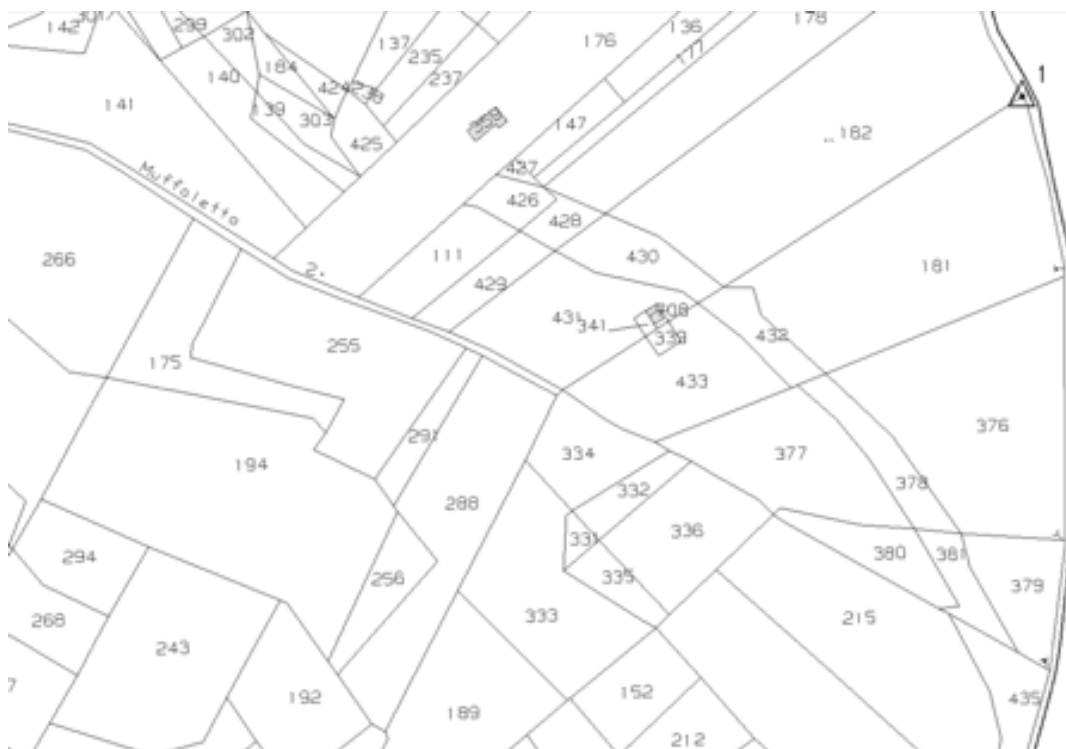
Individuazione e ubicazione dell'immobile:

Ai fini dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra una ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale

Stimatrix forMaps (**All. 2**), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi.



Ortofoto satellitare (da Google Earth)

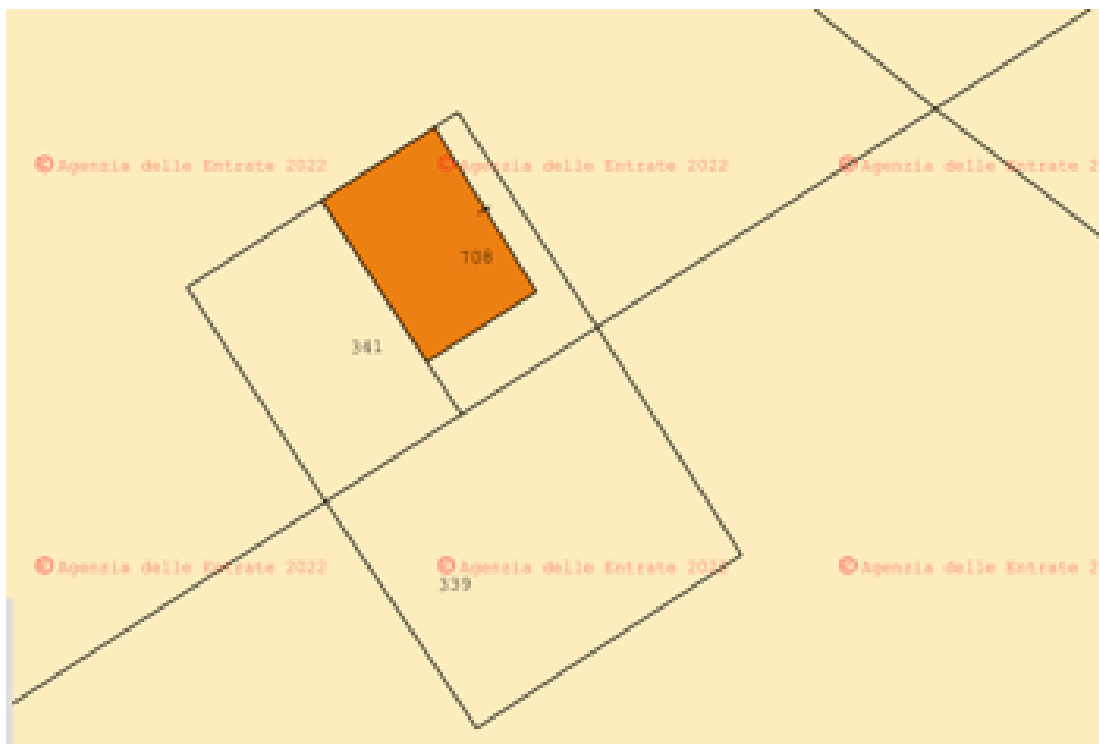


Stralcio dell'estratto di mappa catastale foglio 13

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 266/2020
LOTTO 3
Esperto stimatore: Ing. Antonio Coco



Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps



Dettaglio p.lla 341 da Stimatrix forMaps

QUESITO N. 2. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E LORO DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto è costituito da un terreno posto a sud del centro urbano del Comune di San Cipirrello, accessibile da strada che si diparte dalla Strada Provinciale 20.

L'immobile ricade in un'area agricola posta a sud del Comune di San Cipirello. La strada da percorrere per raggiungere il terreno è lunga, non asfaltata e abbastanza dissestata, soprattutto nel periodo invernale a causa delle piogge.

Tipologia: terreno seminativo p.lla 181 (la piccola porzione di cui alla p.lla 341, catastalmente di qualità vigneto, è di fatto abbandonata, rimasta interclusa a seguito dei frazionamenti, ed indicata adiacente ad un piccolo fabbricato rurale censito alla p.lla 708, non oggetto di pignoramento, e non rinvenuto sui luoghi)

Ubicazione: Zona agricola sud Comune di San Cipirello

Accessi: p.lla 181 accessibile dalla strada; p.lla 341 interclusa;

Confini: la p.lla 181 confina a nord con la p.lla 182, ad est con stradella interpoderale, a sud con p.lla 376, ad ovest con strada di accesso; la p.lla 341 confina a nord-ovest con la p.lla 431, a nord-est con la p.lla 708 (indicata in mappa come fabbricato rurale), e a sud con la p.lla 339.

Fotografie dei luoghi:



Foto 1

Tribunale di Palermo
Sezione VI Esecuzioni Immobiliari
R.G.Es. 266/2020
LOTTO 3
Esperto stimatore: Ing. Antonio Coco



Foto 2



Foto 3



Foto 4

Superficie commerciale: Per il calcolo della superficie di vendita o "commerciale", viene presa in considerazione la superficie rappresentata dall'estensione del terreno, pari complessivamente a mq 9.062.

QUESITO N. 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

- Terreno sito in San Cipirello (PA), in catasto foglio 13, particella 181, qualità seminativo, classe 2, superficie 90 are e 2 ca, R.D. euro 39,52, R.A. 16,27;
- Terreno sito in San Cipirello (PA), in catasto foglio 13, particella 341, qualità vigneto, classe 2, superficie 0 are e 60 ca, R.D. euro 0,51, R.A. 0,14.

Le visure catastali (**Ail.2**) mostrano conformità con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Intestatari catastali dell'immobile: particella 181 proprietà 1/1 di (A), diritto del concedente ; particella 341 proprietà 1/1 di (A).

QUESITO N. 4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO 3
Terreno agricolo sito in San Cipirello (PA), c.da Muffoletto, iscritto al Catasto Terreni foglio 13, particelle 181 e 341 Destinazione prevalente seminativo
PREZZO BASE D'ASTA DELL'INTERO: € 14.600,00 (euro quattordicimilaseicento/00)

**QUESITO N. 5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN
RELAZIONE AL BENE PIGNORATO**

Il terreno è stato ricevuto in donazione da (A) in virtù di atto di donazione del 21/03/1991 a favore di (A), per la quota di 1/1 dal padre – atto in Notaio Maurizio Lunetta – Rep. n. 245 – trascritto il 09/04/1991 ai nn. 16690/12898. La certificazione notarile depositata dal creditore procedente risulta completa alla data del 16.10.2020 e la storia ipotecaria fa riferimento al ventennio antecedente il pignoramento.

**QUESITO N. 6. REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO
EDILIZIO ED URBANISTICO**

I terreni in oggetto hanno destinazione di verde agricolo.

QUESITO N. 7. STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo (07.02.2022) il terreno appare complessivamente in buono stato.

QUESITO N. 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Nessuno

Oneri e vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura:

Nessuno

**QUESITO N. 9. VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO
DEMANIALE**

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO N. 10. ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

I beni pignorati non sono gravati da pesi o oneri di altro tipo.

QUESITO N. 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Nessuna/i

QUESITO N. 12. VALUTAZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Criterio di stima

Al fine di pervenire alla valutazione commerciale dell'immobile, si è adottato il criterio di stima sintetico-comparativo. Esso utilizza come unità di misura il metro quadrato e prende in considerazione il valore medio unitario di mercato (valore espresso in €/mq) al quale sono stati venduti, o potrebbero verosimilmente essere venduti, terreni con caratteristiche il più possibile prossime a quelle dell'immobile oggetto di stima.

Per l'individuazione del valore medio unitario di mercato si è fatto riferimento a quanto riscontrato sul territorio, ricercando trattative di terreni simili in zone il più possibile prossime a quella in cui ricade il terreno oggetto di stima. Si è, infine, consultata l'ultima pubblicazione dei Valori Agricoli Medi dell'Agenzia del Territorio, che per la provincia di Palermo risale al 2012, nonché l'Osservatorio dei Valori Agricoli rilevazione 2016 (All.4).

Stima del valore di mercato dell'immobile

Dati metrici e consistenza dell'immobile:

Come indicato al precedente Quesito n.2, l'estensione del terreno è complessivamente pari a **9.062,00 mq**

Determinazione della scala dei prezzi noti

Analizzati i parametri del mercato, così come in precedenza indicato, nonché tenuto conto della qualità (seminativo – risultando irrisoria la porzione di qualità vigneto), si è individuato un valore unitario medio di mercato (Vu) pari ad 17.000,00 €/Ha

Pertanto, il più probabile valore di stima dell'immobile può essere assunto pari a:

$$V_m = €15.400,00$$

(quindicimilaquattrocento/00)

Pertanto, **il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari ad euro 15.400,00 (quindicimilaquattrocento/00)**

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'INTERO

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi, si applica, come precisato nel mandato conferito, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 5%. Pertanto il prezzo a base d'asta del lotto di vendita sarà pari a:

$$€ 15.400,00 \times 0,95 = € 14.630,00$$

in ct. € 14.600,00 (euro quattordicimilaseicento/00) PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 3
--

QUESITO N. 13. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA DELLA QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Nessuna

ELENCO ALLEGATI:

All.1: Copia atto donazione del 21.03.1991 Rep.n. 245 Notaio Maurizio Lunetta

All.2: Documentazione catastale:

- Visure storiche;
- Estratto di mappa foglio 13;
- Estratto Stimatrix forMaps;

All.3: Relazione fotografica;

All.4: Indagine sui valori di mercato.

Palermo, 18.03.2024

L'ESPERTO STIMATORE

Ing. Antonio Coco