

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERMINI IMERESE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. Esecutivo: Dr.ssa Giovanna Debernardi

Lotto n. 3

Proc. Esecuzione Immobiliare 135\2022

Rinvio 16 gennaio 2024

“PERIZIA PER PUBBLICITA”

C.T.U.

architetto Cristina Bonanno

PREMESSA

La sottoscritta **Cristina Bonanno architetto**, iscritta all'albo degli architetti della Provincia di Palermo al n°3362, e residente in Palermo via Ausonia n° 150, è stata incaricata con provvedimento del 13\01\2023 dall'Ill.ma Sig.ra G.es. **Dott.ssa Giovanna Debernardi** all'esecuzione immobiliare n°135 del 2022; procedendo allo stimare i beni dei debitori, al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati.

La sottoscritta sottopone alla S.V.II.a ma la seguente relazione premettendo che, riguardo alla stima dell'immobile è valido il principio della ripetitività dei prezzi per i beni omogenei, ma come prima indicazione; sono necessarie, infatti, condizioni di assoluta omogeneità delle caratteristiche sia intrinseche che estrinseche dei beni stessi giacché, anche tra immobili simili, si rilevano delle differenze di ubicazione, esposizione, vetustà, tipologia, caratteristiche costruttive, etc.

Ai fini della perizia è necessario dunque, per il confronto estimativo individuare i parametri di valutazione sulla base dell'uguale destinazione, eguale area di mercato, periodo economico, classe economica, caratteristiche generali dell'immobile, dei suoi locali, della sua consistenza, come anche nel nostro caso sono riportati.

Per la valutazione verrà quindi esposta una descrizione degli immobili, l'ubicazione, la posizione catastale, le caratteristiche generali e peculiari, gli impianti, la consistenza, lo stato di conservazione, la provenienza della proprietà e quant'altro concorra all'espressione di un giudizio di stima. Gli immobili citati nell'atto di pignoramento sono:

1. Fabbricato in Bagheria (Pa), via Ruggero Settimo n. 17, al catasto fabbricati del Comune di Bagheria fg. 500, p.lla 3132 sub 3.
2. Fabbricato in Bagheria (Pa), via Ruggero Settimo n. 11, al catasto fabbricati del Comune di Bagheria fg. 500, p.lla 4979 sub 6.
3. **Terreno sito in Bagheria (Pa), Contrada Raiata, al catasto terreni del Comune di Bagheria fg. 22, p.lla 800, 348 e 349 .**
4. Terreno sito in Bagheria (Pa), Contrada Angiò, al catasto terreni del Comune di Bagheria fg. 14, p.lla 5132, 5133, 3990, 3992, 3994.

5. Fabbricato in Bagheria (Pa), via Polizzi n. 31, al catasto fabbricati del Comune di Bagheria fg. 13, p.lla 180 sub. 9.

Sopralluogo

La sottoscritta in data 7 settembre del 2023 ha eseguito il primo sopralluogo, visitando il lotto n. 1 e n. 2 entrambi oggetto di pignoramento siti a Bagheria in provincia di Palermo, ed in tale occasione è stato effettuato solo il rilievo fotografico ma non quello metrico che ho effettuato in Via Ruggero Settimo n. 11, in seguito ovvero il 18 settembre. Sempre il 18 settembre con il custode giudiziario ci siamo recati presso i terreni di Bagheria in contrada Baiata e contrada D'Angiò. Il 20 ottobre ho effettuato un sopralluogo infruttuoso in via Polizzi n. 31 (non si è presentato nessuno). Mi hanno permesso l'accesso i debitori, contestualmente mi hanno permesso di effettuare le fotografie e consentito di acquisire i dati necessari per ottemperare all'incarico ricevuto e redigere la seguente relazione di stima, organizzata in un unico fascicolo così distinto:

PREMESSA	pag. 2
CONTROLLO PRELIMINARE - Verifica della completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c.	pag. 4
QUESITO 1. <i>identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento</i>	pag. 5
QUESITO 2. <i>elenicare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</i>	pag. 7
QUESITO 3. <i>procedere alla identificazione catastale del bene pignorato</i>	pag. 8
QUESITO 4. <i>procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto</i>	pag. 9
QUESITO 5. <i>procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene pignorato</i>	pag. 9
QUESITO 6. <i>verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i>	pag. 10
QUESITO 7. <i>indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</i>	pag. 11
QUESITO 8. <i>specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i>	pag. 11
QUESITO 9. <i>verificare se il bene pignorato ricada su suolo demaniale</i>	pag. 12

QUESITO 10. <i>verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo</i>	pag. 12
QUESITO 11. <i>fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.</i>	pag. 12
QUESITO 12. <i>procedere alla valutazione del bene pignorato</i>	pag. 12
QUESITO 13. <i>procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</i>	pag. 14
QUESITO 14. <i>acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio</i>	pag. 14
ABBATTIMENTO DEL PREZZO DI STIMA AI SENSI DELL'ART. 2922 C.C.	pag. 15
ALLEGATI	pag. 15

Controllo preliminare

Verifica della completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

1. Questo procedimento, non tratta di un pignoramento in cui il creditore ha depositato la relazione notarile, in quanto nasce in seguito al fallimento della ~~SSSSSS~~, per questo motivo i documenti in fascicolo sono altri, ma sono completi. Durante la redazione del Modulo, visto che i beni sono svariati, ci si è accorti che alcuni documenti non erano presenti, o non erano sufficienti per procedere con l'esecuzione, questi non completi sono stati esclusi. Pertanto i beni che sono oggetto di valutazione sono supportati dalla giusta documentazione.

2. Sono state depositate le visure catastali sia attuale che storiche.

3. Ho trovato depositato il certificato di stato civile di un solo esecutato e non della moglie.

4. La notifica è stata fatta all'unico esecutato, non alla moglie, che nel frattempo ha cambiato città e non si è ricevuto neanche la notifica.

5. In data immediatamente successiva all'udienza per la nomina, sono passati alcuni mesi per controllare la documentazione a supporto della procedura, in seguito è stata data comunicazione scritta, sia ai creditori che

al debitore per informarlo della data d'inizio delle operazioni peritali ed ottenere l'accesso agli immobili, alcuni di questi dati in affitto li ho analizzati, per gli altri è stato più complicato.

Si procederà con un fascicolo per ogni lotto. Nel primo fascicolo verranno elencati tutti i lotti che fanno parte del compendio immobiliare. Nei fascicoli seguenti invece non vi sarà l'elenco ma il lotto specifico come è riportato nella pagina iniziale.

LOTTO 3

Terreno sito in Bagheria (Pa), Contrada Raiata, al catasto terreni del Comune di Bagheria fg. 22, p.lla 800, 348 e 349 .

QUESITO 1. *identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento -*

Terreno sito in Bagheria (Pa), Contrada Raiata, al catasto terreni del Comune di Bagheria fg. 22, p.lla 800, 348 e 349 .

La proprietà è pervenuta al debitore esecutato:

In parte per successione legittima in morte di {H} – dichiarazione di successione n. 108 vol. 168 del 22.03.1999, trascritta il 15.05.2001 ai nn. 20459/15048, e dichiarazione di successione integrativa n. 499 vol. 168 del 24.11.1999, trascritta il 16.02.2002 ai nn. 6315/5102, e dichiarazione di successione integrativa n. 264 vol. 169 del 27.06.2000, trascritta il 23.08.2002 ai nn. 32721/25480, e dichiarazione di successione integrativa n. 378 vol. 172 del 02.09.2003, trascritta il 02.09.2006 ai nn. 55532/30425, e dichiarazione di successione integrativa n. 153 vol. 176 del 06.03.2007, trascritta il 24.01.2008 ai nn. 4281/2692, e dichiarazione di successione integrativa n. 513 vol. 174 del 19.12.2005, trascritta il 24.01.2008 ai nn. 4282/2693, e dichiarazione di successione integrativa n. 378 vol. 9990 del 21.06.2011, trascritta il 09.02.2012 ai nn. 7546/6231. Non risulta trascritta l'accettazione di eredità.

In parte per successione legittima in morte di {I} – dichiarazione di successione n. 82 vol. 165, e dichiarazione di successione integrativa n. 95 vol. 165, e dichiarazione di successione integrativa n. 100 vol. 168 del 17.03.1999, trascritta il 15.05.2001 ai nn. 20452/15041, e dichiarazione di successione integrativa n. 237 vol. 166, e dichiarazione di successione integrativa n. 500 vol. 168 del 24.11.1999, trascritta il 16.02.2002 ai nn. 6316/5103, e

dichiarazione di successione integrativa n. 265 vol. 169 del 27.06.2000, trascritta il 23.08.2002 ai nn. 32722/25481, e dichiarazione di successione rettificativa (relativamente alla dichiarazione di successione n. 500 vol. 168) n. 480 vol. 171 del 13.11.2002, trascritta il 22.08.2006 ai nn. 54141/29374, e dichiarazione di successione integrativa n. 379 vol. 172 del 01.09.2003 trascritta il 02.09.2006 ai nn. 55533/30426, e dichiarazione di successione integrativa n. 514 vol. 174 del 19.12.2005 trascritta il 24.01.2008 ai nn. 4283/2694, e dichiarazione di successione integrativa n. 152 vol. 176 del 06.03.2007 trascritta il 03.04.2008 ai nn. 18396/12015, e dichiarazione di successione integrativa n. 379 vol. 9990 del 21.06.2011 trascritta il 09.02.2012 ai nn. 7547/6232. Non risulta trascritta l'accettazione di eredità. Per successiva adozione in seno all'atto di divisione del 03.07.2007 rep. n. 32741 Notaio L. Russo, trascritto il 24.07.2007 ai nn. 55204/35334.

Difformità catastali:

per quanto riguarda la conformità catastale, i terreni sono corrispondenti ai mappali catastali, ho studiato la pratica presso l'Ufficio tecnico Comunale e non ho trovato alcuna richiesta autorizzativa e dal sopralluogo sono rimasti come terreni coltivati ad uliveto e seminativo.



Geoportale - Regione Siciliana - Sistema Informativo Forestale



immagine n. 2 mappale castale - immagine n. 3 fotografia aerea aggiornata

QUESITO 2: *elenca ed individua i beni componenti ciascun lotto e procedi alla descrizione materiale di ciascun lotto*

- caratteristiche generali della zona:

Bagheria è un Comune sito nella provincia di Palermo è un Comune di grandi dimensioni, di tipo agricolo e non solo, il territorio in cui insiste ha subito importanti cambiamenti, nell'ultimo decennio c'è stato uno spostamento importante dalla città di Palermo verso questo Comune che dista appena 20 km ed ha valori di mercato molto più bassi. La zona suburbana invece è composta da una zona agricola con un basso valore di mercato, alcuni lotti non sono agricoli ma residenziali di villeggiatura che pertanto vengono trainati da nuovi

interessi territoriali. Secondo questi parametri, i valori di mercato stanno diventando sempre più alti in questa sede possiamo solo indicare qual è la fluttuazione del mercato.

Descrizione analitica del terreno;

1) Terreno ubicato nel Comune di Bagheria, C\Da Raiata al fg. 22, p.lle 800, 348 e 349, mq 6059.

Sotto il profilo urbanistico= ZTO E1

Ubicazione, caratteristiche sommarie, caratteristiche generali della zona:

ubicazione: Comune di Bagheria, località Contrada Raiata.

caratteristiche generali della zona: il terreno in Contrada Raiata in Bagheria è una zona campagna in provincia di Palermo.

Girando mi sono resa conto che la densità edilizia della campagna è molto bassa anche perché la destinazione del nuovo PRG si è modificata da tempi relativamente recenti.

- caratteristiche della zona denominata contrada Raiata: (fot. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7) è un'area libera, priva di qualunque costruzione e coltivazione, come si può vedere dalle fotografie oltre a essere libera non vi sono costruzioni adiacenti o perimetrali, pertanto si può ipotizzare una non difficile edificazione.

La superficie commerciale delle particelle 800, 348 e 349 totale è di mq 6059.

La caratteristica di questa zona denominata contrada Raiata, è che un'area coltivata di mq. 6059, a breve distanza c'è un agriturismo, vi si può costruire con una densità di 0,03 mc\mq (ovvero 180 mc., circa 60 mq.)

Il valore delle particelle 800, 348 e 349 è di m² 6059,00



Immagine 4 – il terreno visto dalla strada

Questo lotto è un terreno coltivato con alberi di ulivo, dal mappale si capisce che è un lotto rettangolare con un andamento scosceso, che inizia dalla strada provinciale (immagine 4 - fotografia n. 1) e prosegue verso il basso, per cui ha una pianta rettangolare ed è la somma di tre particelle, (fotografie n. 2, 3, 6, 7), in parte è un lotto intercluso, l'accesso avviene passando da una particella di proprietà altrui (fotografia n. 4, 5), che non sono oggetto dell'espropriazione in corso. Per avere un'idea più chiara ci si deve affidare alle indicazioni del mappale ed alle fotografie (fotografie n. 2, 3, 6, 7).

Durante il sopralluogo ho notato che intorno a tutta la proprietà (anche di quella altrui) c'è una recinzione infatti per entrare c'è un cancello ed il debitore ne ha le chiavi. Nell'immagine ho sovrapposto i limiti della proprietà così da dare contezza della dimensione dell'area . (immagine n. 4).

Il terreno è coltivato, gli alberi sono tenuti puliti per cui, visto che il debitore si trova altrove c'è qualcuno che se ne sta occupando, da nessuna parte ci possono riscontrare queste evidenze di tipo legale, e soprattutto

dal sopralluogo è emerso che i terreni non sono delimitati, per venderli bisognerà procedere con l'ausilio di un topografo che ne determinerà i confini reali e non virtuali come sopra .

QUESITO 3. *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato*

Il bene è un terreno sito in Bagheria (Pa), Contrada Raiata, al catasto terreni del Comune di Bagheria fg. 22, p.lla 800, 348 e 349, delle dimensioni totali di mq. 6159 ovvero 61 are e 59 centiare.

Il lotto di terreno è composto da queste tre particelle catastali delle dimensioni di p.lla 800 = mq. 3081 p.lla 348 = mq.1000 , p.lla 349 = mq. 2078

Nelle visure storiche si leggono chiaramente i passaggi di proprietà (descritti nei paragrafi seguenti), inoltre il 24 aprile 2009 si ha una variazione di identificativi per un allineamento delle mappe, così da avere un collegamento mappe con il catasto terreni (n. 146 del 2009).

I dati nell'atto di pignoramento e di proprietà sono rispondenti a quelli odierni.

QUESITO 4. *procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto.*

Piena proprietà in Bagheria (Pa), terreno in Contrada Raiata fg. 22 p.lle 800, 348 e 349, è un terreno scosceso delle dimensioni di mq 6059 coltivato ad uliveto. Confina con le particelle n. a nord con la strada provinciale SP 127 e le particelle n. 740, n. 2335 (graffata con la 2545), n. 330, n. 151.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale sia per le dimensioni che per le caratteristiche, non si evince la presenza di fabbricati.

La destinazione urbanistica è commerciale - in una ZTO E (verde agricolo).

La destinazione d'uso è agricolo.

Bagheria si trova nella regione agraria n. 11 (Colline litoranee di Termini Imerese) Come ultimo riferimento anno 2012

Valore agricolo medio per provincia – regione Sicilia – seminativo arborato, uliveto da mensa € 18.450,00 – uliveto da olio € 17.300,00

valutazione del terreno = € 11.360,62.

QUESITO 5. *Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene pignorato*

In parte per successione legittima in morte di {H} – dichiarazione di successione n. 108 vol. 168 del 22.03.1999, trascritta il 15.05.2001 ai nn. 20459/15048, e dichiarazione di successione integrativa n. 499 vol. 168 del 24.11.1999, trascritta il 16.02.2002 ai nn. 6315/5102, e dichiarazione di successione integrativa n. 264 vol. 169 del 27.06.2000, trascritta il 23.08.2002 ai nn. 32721/25480, e dichiarazione di successione integrativa n. 378 vol. 172 del 02.09.2003, trascritta il 02.09.2006 ai nn. 55532/30425, e dichiarazione di successione integrativa n. 153 vol. 176 del 06.03.2007, trascritta il 24.01.2008 ai nn. 4281/2692, e dichiarazione di successione integrativa n. 513 vol. 174 del 19.12.2005, trascritta il 24.01.2008 ai nn. 4282/2693, e dichiarazione di successione integrativa n. 378 vol. 9990 del 21.06.2011, trascritta il 09.02.2012 ai nn. 7546/6231. Non risulta trascritta l'accettazione di eredità.

In parte per successione legittima in morte di {I} – dichiarazione di successione n. 82 vol. 165, e dichiarazione di successione integrativa n. 95 vol. 165, e dichiarazione di successione integrativa n. 100 vol. 168 del 17.03.1999, trascritta il 15.05.2001 ai nn. 20452/15041, e dichiarazione di successione integrativa n. 237 vol. 166, e dichiarazione di successione integrativa n. 500 vol. 168 del 24.11.1999, trascritta il 16.02.2002 ai nn. 6316/5103, e dichiarazione di successione integrativa n. 265 vol. 169 del 27.06.2000, trascritta il 23.08.2002 ai nn. 32722/25481, e dichiarazione di successione rettificativa (relativamente alla dichiarazione di successione n. 500 vol. 168) n. 480 vol. 171 del 13.11.2002, trascritta il 22.08.2006 ai nn. 54141/29374, e dichiarazione di successione integrativa n. 379 vol. 172 del 01.09.2003 trascritta il 02.09.2006 ai nn. 55533/30426, e dichiarazione di successione integrativa n. 514 vol. 174 del 19.12.2005 trascritta il 24.01.2008 ai nn. 4283/2694, e dichiarazione di successione integrativa n. 152 vol. 176 del 06.03.2007 trascritta il 03.04.2008 ai nn. 18396/12015, e dichiarazione di successione integrativa n. 379 vol. 9990 del 21.06.2011 trascritta il 09.02.2012 ai nn. 7547/6232. Non risulta trascritta l'accettazione di eredità. Per successiva adozione in seno all'atto di divisione del 03.07.2007 rep. n. 32741 Notaio L. Russo, trascritto il 24.07.2007 ai nn. 55204/35334.

QUESITO 6. *Verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico*

Il bene è regolare sotto il profilo urbanistico.

Al Comune e soprattutto nel settore urbanistica non ho trovato depositata alcuna pratica.

La destinazione urbanistica del foglio di mappa una **ZTO E1 "verde agricolo"** del bene che è identificato al N.C.E.U. fg. 22 p.lla 800, 348 e 349.

Che nel nuovo P.R.G. di Bagheria, adottato con D. Comm. n. 74 del 09/10/2013, approvato con modifiche e correzione oltre che con le modifiche discendenti dalle osservazioni e/o opposizioni approvate, con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n. 35 del 15/03/2017, pubblicato nella G.U.R.S. n. 14 del 07/04/2017, le particelle 800 - 348 - 349 del foglio 22 ricadono in zona territoriale omogenea contraddistinta con il simbolo "E1" di Verde Agricolo, con indice di edificabilità pari a 0,03 mc/mq, regolamentata dagli artt. dal 34 al 47 delle norme tecniche di attuazione allegate al P.R.G. vigente.

Tale zona comprende le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

Sono ammessi interventi di nuova costruzione, interventi su fabbricati esistenti e la destinazione d'uso a funzione agricola, di cui agli artt. sopra specificati delle N.T.A. allegate al P.R.G. e più specificamente di cui all'art. 47.

Nella zona territoriale omogenea "E1" sono ammesse tutte le destinazioni d'uso a funzione agricola.

Le nuove costruzioni da destinare ad usi abitativi residenziali devono rispettare i seguenti parametri:

- a) Superficie fondiaria, è consentito il trasferimento di volumetria previsto dall'art. 22 della L.R. 16/2016 e relativo regolamento approvato con deliberazione del Consiglio comunale n°29 del 04/06/2020.
- b) lotto minimo mq 2.000;
- c) indice di fabbricabilità fondiaria 0,03 mc/mq;
- d) altezza massima degli edifici: ml 7,20 con non più di due piani fuori terra;
- e) distanza minima dai confini: ml 5,00, salvo i casi di costruzioni in aderenza;
- f) distanza tra fabbricati: ml. 10,00;

Se nel lotto esiste già un fabbricato, per il quale sia dimostrata la sua legittimità, lo stesso è da intendersi carico volumetrico del lotto, e concorre alla determinazione del volume massimo consentito, calcolato con la densità di 0,03 mc/mq.

QUESITO 7. *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile*

La proprietà è del debitore ad oggi stata data in affitto a qualcuno che se ne sta occupando.

QUESITO 8. *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene*

- **Ipoteca giudiziale iscritta il giorno 16 gennaio 2012 ai numeri 47761\10163** – nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palermo in data 13 dicembre 2011 al repertorio n. 4220\2011, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede a Siena e contro il detto sig. {A} per un capitale di € 248.000,00 ed un montante ipotecario di € 300.000,00 gravante sui Lotti da 1 a 10.

- **Trascrizione del giorno 4 gennaio 2017 ai nn. 358/284 Atto esecutivo O Cautelare – Ordinanza di Sequestro Conservativo – Tribunale di Palermo repertorio n. 10356\2016 del giorno 9 dicembre 2016 a favore della CURATELA DEL FALLIMENTO [REDACTED] S** con sede a Palermo e contro {A}, come sopra identificato, sui lotti sopra mencionati.

QUESITO 9. *verificare se il bene pignorato ricada su suolo demaniale*

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

QUESITO 10. *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo*

Non si sono riscontrati oneri e pesi di alcun tipo, ed esattamente inesistenza di canoni e pesi.

QUESITO 11. *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.*

In questo caso non si tratta di gestione ma di lavorazione del terreno.

QUESITO 12. *procedere alla valutazione del bene pignorato*

4) Valutazione:

Parametri per la stima dei terreni

I parametri sono unità di misura relative al bene da stimare, in rapporto diretto e costante col valore del bene stesso. Essi si suddividono in tecnici ed economici, i primi esprimono la quantità fisica, mentre i secondi l'attitudine del bene a creare utilità o ricchezza. Per l'odierna stima si adottano i seguenti:

- parametri tecnici: metro quadrato.
- parametri economici: rendita fondiaria.

Analisi di stima dell'unità oggetto di stima

Scelta del metodo di stima:

Essendo nella zona avvenute compravendite di terreni aventi, più o meno, le medesime caratteristiche di quello da stimare, ed essendosi potuti reperire i parametri tecnici indispensabili per l'effettuazione di una stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti; si è potuto procedere allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente stima seguendo il metodo che alla luce delle precedenti esperienze della scrivente si è rilevato più aderente alla realtà di mercato, detto metodo consiste nella media dei valori assurti da una stima sintetica in base a parametri tecnici e, da una stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti.

Stima sintetica:

Per la determinazione del valore di commercio, si è applicata una procedura sintetica di stima, giustificata dall'esistenza dei beni comparabili a quello in esame. Per una corretta applicazione della suddetta procedura di stima, si è svolta un'accurata indagine di mercato, intesa ad accertare beni similari oggetto di contrattazioni recenti. Successivamente, attraverso una serie d'indagini presso proprietari, operatori

economici e mediante lo studio e l'esame critico delle informazioni, attinte a sicura fonte, sono stati ricavati i prezzi medi di mercato, escludendo i valori massimi e minimi imputabili, a contrattazioni viziate.

Un importante criterio di valutazione per i terreni agricoli è quella basata su rigidi criteri tabellari legati al Valore Agricolo Medio (VAM). Perciò, il valore del terreno espropriato è intimamente connesso alla coltura praticata al momento, corrispondendo il valore del terreno al tipo di coltura in atto.

Il valore agricolo medio (VAM) è determinato dall'Istituto centrale di statistica che ha suddiviso l'intero territorio nazionale in regioni agrarie delimitate.

Il VAM dovrebbe essere determinato, entro il 31 gennaio di ogni anno, da un'apposita Commissione Provinciale, ma in Sicilia, (per la nostra regione agricola sul territorio di Bagheria) ci si è fermati al 2012.

Pertanto l'ultimo passaggio che affianca i ragionamenti sopra esposti è il calcolo dei valori agricoli medi, nella Regione Sicilia, regione agraria n. 11, seminativo arborato. Sebbene si conferma che gli ultimi dati risalgono al 2012, si è proceduto con una rivalutazione con un indice 1,875 per ettaro.

$\text{€ } 18.450,00 : \text{ha} \times \text{mq} = \text{€ } 18.450,00 : 10.000 \times 6059 = \text{€ } 11.360,62.$

QUESITO 13. *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota*

La proprietà è pignorata per intero pertanto non è quota indivisa.

QUESITO 14. *acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

Sono stati acquisiti e regolarmente allegati alla perizia

Palermo li,

9 novembre 2023

il C.T.U.

architetto Cristina Bonanno