

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERMINI IMERESE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. Esecutivo: D.ssa Giovanna Debernardi

LOTTO UNICO

Proc. Esecuzione Immobiliare 72\2023

Data del rinvio 18\01\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 03\08\2023 dall'Ill.mo Sig.r G.es. **Dott.ssa Giovanna Debernardi** all'esecuzione immobiliare n°72 del 2023; 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. 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.

L'immobile citato nell'atto di pignoramento è:

- Complesso immobiliare adibito a struttura ricettiva per turismo rurale (agriturismo), sito a Piana Degli Albanesi (Pa), contrada Sant'Agata snc, con accesso dalla strada provinciale Corleone – Ficuzza, costituito da n. 5 corpi di fabbrica. Identificato al catasto fabbricati del Comune di Piana Degli Albanesi (Pa) al fg. 20, p.lla 483, Categoria D\10, contrada Sant'Agata

Il lotto essendo un agriturismo è composto da diversi fabbricati, li distinguerò tra di loro e in questo modo ogni fabbricato avendo dimensioni, tipologia e struttura differente avrà una stima distinta, gli elementi comuni saranno valutati a parte. Questi saranno i corpi che compongono il lotto:



Corpo A= piano terra, ricevimento e bar, primo piano appartamento del debitore, seminterrato magazzino ex cisterna.

Corpo B= fabbricato a due piani con stanze da letto dotate di bagno e salottino comune.

Corpo C= fabbricato ad una sola elevazione con n. di stanze da letto prospiciente alla piscina.

Corpo D\E= fabbricato con due elevazioni fuori terra, il corpo D è composto da stanze dal letto salottino comune soppalcato e bagni, il corpo E è una sala ristorante con camino, cucina e ripostiglio.

Corpo F= il corpo F è un magazzino ad una elevazione fuori terra prospiciente al gazebo e dietro alla zona ricezione ad un livello più basso c'è la piscina

Sopralluogo

La sottoscritta in data 11 settembre 2023 ha effettuato il sopralluogo di questo lotto che è sito a Piana degli Albanesi in provincia di Palermo, ed in tale occasione sono stati fatti sia il rilievo fotografico che quello metrico. Il debitore in tali occasioni oltre ad avermi permesso l'accesso, mi ha fornito alcuni documenti importanti permesso di fotografare il lotto e consentito di acquisire i dati necessari per ottemperare all'incarico ricevuto e redigere la seguente relazione di stima:

necessari per ottemperare all'incarico ricevuto e redigere la seguente relazione di stima, organizzata in un unico fascicolo così distinto:

PREMESSA	pag. 1
CONTROLLO PRELIMINARE - Verifica della completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c.	pag. 5
QUESITO 1. <i>identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento</i>	pag. 5
QUESITO 2: <i>elencare ed individuare i beni componenti del lotto in questione e procedere alla loro descrizione</i>	pag. 7
QUESITO 3. <i>procedere alla identificazione catastale del bene pignorato</i>	pag. 11



QUESITO 4. <i>procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lotto</i>	pag. 11
QUESITO 5. <i>procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene pignorato</i>	pag. 12
QUESITO 6. <i>verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico</i>	pag. 13
QUESITO 7. <i>indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile</i>	pag. 14
QUESITO 8. <i>specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i>	pag. 14
QUESITO 9. <i>verificare se il bene pignorato ricada su suolo demaniale</i>	pag. 15
QUESITO 10. <i>verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo</i>	pag. 15
QUESITO 11. <i>fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.</i>	pag. 15
QUESITO 12. <i>procedere alla valutazione del bene pignorato</i>	pag. 15
QUESITO 13. <i>procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota</i>	pag. 17
ABBATTIMENTO DEL PREZZO DI STIMA AI SENSI DELL'ART. 2922 C.C.	pag. 18
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. 18
ALLEGATI CTU	pag. 18

Controllo preliminare

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

1. Il creditore ha optato per il deposito di una certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della L. 302 del 1998, redatta dal Notaio Niccolò Tiecco il 13 luglio 2023.

1. La documentazione inerente all'articolo 498 del codice di procedura civile ossia, l'avviso ai creditori con diritto di prelazione risulta completa, in quanto, nel fascicolo ho rinvenuto altri creditori a cui è stato notificato l'inizio del procedimento esecutivo.

- Per quanto riguarda la documentazione inerente, l'articolo 599 del c.p.c, ossia l'avviso ai comproprietari, non è stato fatto in quanto il signor {A} risulta unico proprietario e non l'ha ricevuta in quanto la posta non



consegna le notifiche, in questo caso, io e il custode giudiziario ci siamo presentati consapevoli che il sig. {A} non fosse a conoscenza del sopralluogo, durante il quale ci ha spiegato che non era a conoscenza di quasi nulla, ma si è reso disponibile a tutto.

- La documentazione inerente all'articolo 567 del c.p.c., ossia la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente risulta completa, in quanto nella relazione notarile risultano tutti i movimenti inerenti alla proprietà negli ultimi vent'anni.

2. In data immediatamente successiva all'udienza per la nomina, è stata data comunicazione scritta, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno sia al creditore che al debitore, per avvisarli dell'inizio delle operazioni peritali.

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

Complesso immobiliare adibito a struttura ricettiva per turismo rurale (agriturismo), sito a Piana Degli Albanesi (Pa), contrada Sant'Agata snc, con accesso dalla strada provinciale Corleone – Ficuzza, costituito da n. 5 corpi di fabbrica. Identificato al catasto fabbricati del Comune di Piana Degli Albanesi (Pa) al fg. 20, p.lla 483, Categoria D\10, contrada Sant'Agataa)

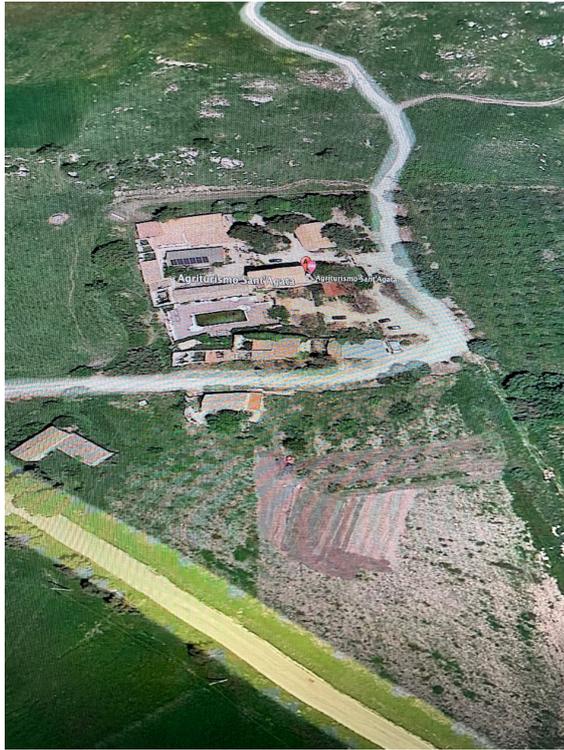
La proprietà è pervenuta tramite un atto di compravendita in Notar Salvatore La Spina del 05/05/2007 rep. n. 28775\10161 trascritto il 15/05/2007 ai nn. 23504 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo in favore di {A} per i diritti 1\1 di piena proprietà, {B} per i diritti di 1\1 di piena proprietà.

Difformità catastali:

Per quanto riguarda la conformità catastale non ve ne ho trovate in quanto dopo la ristrutturazione che è stata giustamente autorizzata non ho trovato cambiamenti.

La proprietà è immersa nel verde (come lo si evince dalla prima immagine allegata), i confinanti sono proprietari di altri terreni per la maggior parte coltivati.





**immagini n. 1 e 2 –
fotografia aerea aggiornata**



immagine n. 2 - foto del 'edificio



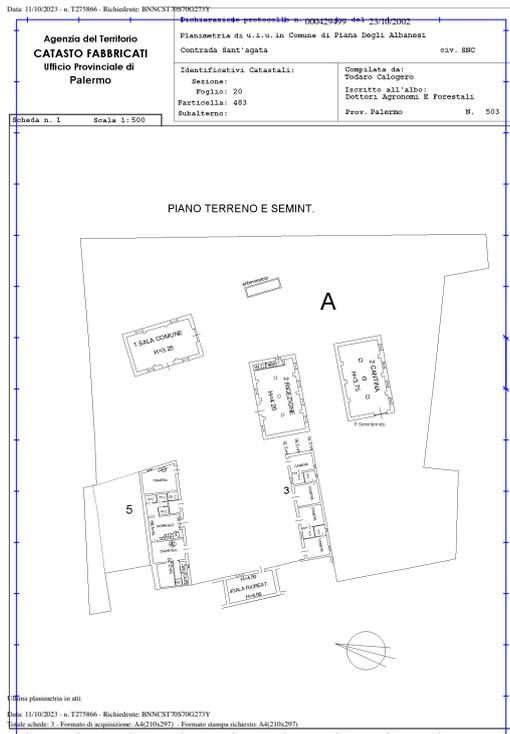
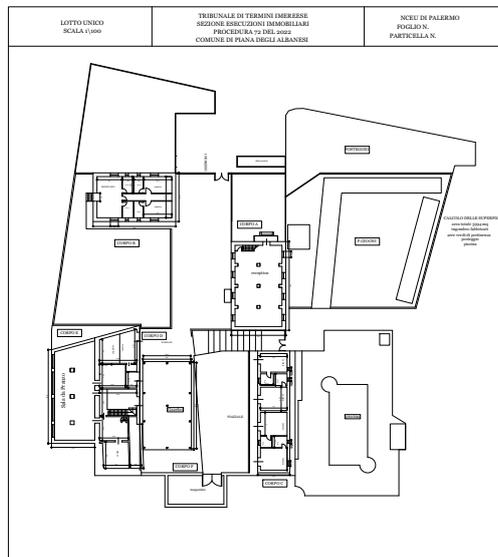


immagine 2a planimetria catastale, immagine 2b planimetria da me rilevata



QUESITO 2: elencare ed individuare i beni componenti del lotto in questione e procedere alla loro descrizione

Il bene è un bellissimo agriturismo sito nel mezzo della campagna di Piana degli Albanesi in provincia di Palermo, abbastanza vicino c'è pure il lago di Piana, che è il più antico bacino artificiale della Sicilia e anche tra i più grandi, nonché alti, con i suoi 610 metri e si estende su un'area di 310 ettari, si insinua all'interno di una campagna tipica e rende tutta la zona bellissima.

Tornando a Piana degli Albanesi è un piccolo Comune abbastanza particolare, molto antico, ha visto insediarsi secoli or sono svariate comunità di Albanesi (da cui prende il nome) che vi hanno importato le loro tradizioni culinarie, vestiarie e linguistiche. Insomma è sicuramente da visitare e conoscere ed è meta sia per i turisti che per i Palermitani che amano la campagna, ma l'assenza di attività terziarie induce alla "fuga dei cervelli" con conseguente spopolamento ed abbassamento dei valori di mercato, come vedremo a seguire.

b) L'immobile è identificabile dai dati catastali, ovvero è riportato correttamente nelle planimetrie nelle visure e nel foglio di mappa, in quanto l'immobile che è di recente ristrutturazione e pertanto è stato accatastato da recente.

c) Ho verificato la conformità delle visure, del foglio di mappa e delle planimetrie e sono tutti conformi allo stato dei luoghi.

d) Il certificato di destinazione urbanistica, non era presente tra la documentazione del fascicolo ma non ho avuto difficoltà nel trovare presso l'ufficio tecnico del Comune di Piana degli Albanesi tutte le notizie necessarie per classificare il lotto.

Si tratta di una ex Masseria (tutelata dalla Soprintendenza ai Beni culturali e ed Ambientali) che è stata trasformata in un agriturismo, in una ZTL "zona agricola E".

e) Il diritto sul bene è una proprietà, il debitore è sposato in separazione di beni.

f) Non c'è pignoramento di quota indivisa.

g) Non ho trovato alcun vincolo gravante sul bene (tranne quelli giudiziali).



La ex masseria oggi è un agriturismo composto da più corpi, che inizialmente avevano una destinazione d'uso diversa, di seguito elencherò i fabbricati, come erano prima della ristrutturazione e come sono stati ristrutturati e variati, al fine di poter essere al meglio stanze di albergo molto accoglienti.

Corpo A, composto da superficie valutabile interna: piano terra =mq. 110,60, piano primo= 141,60, magazzino (14,40\3) 46,80= Totale valutabile = 299,00 mq

1. piano terra, ricevimento e bar,
2. primo piano appartamento del debitore,
3. seminterrato magazzino ex cisterna.

Questo è il fabbricato principale che già nasceva, al primo piano, come appartamento dei fattori, il proprietario impedisce la visione e le fotografie ,in quanto a suo dire non è oggetto di pignoramento, tuttavia con il custode abbiamo convenuto che la valutazione non necessita di forzare l'ingresso.

Quando si accede alla proprietà che è immersa nella campagna, quello che colpisce oltre all'ordine e alla pulizia la bellezza dei materiali con cui è stata realizzata la proprietà. La ristrutturazione ha migliorato ulteriormente utilizzando, in sostituzione, materiali di alta qualità e lo si vede chiaramente con gli infissi sia interni che esterni, che sono in legno, i bagni, tutti molto belli con sanitari e rubinetteria di ottimo livello, i pavimenti ed i rivestimenti esterni meravigliosi, infatti il rivestimento in pietra che si scorge è un coibente prestigioso oltre che bellissimo alla vista.

Nelle fotografie n. 1, 2, 3 e 4 si vede il corpo nella sua interezza, sono tre livelli di cui n. 2 fuori terra ed n. 1 seminterrato.

Nelle fotografie n. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 si vede l'intero fabbricato di questo corpo ricettivo, il piano terra con il bar, il camino, la pilastratura interna con carichi ogivali in pietra, il soffitto rivestito in legno, le pareti stuccate in veneziano color ocra ed un bellissimo pavimento in cotto con mattoni 40*40 ed un bagnetto sotto scala con antibagno.



Le fotografie n. 14, 15, 16 il seminterrato che molto tempo fa era una cisterna che addirittura era collegata al piano superiore con un sistema di tubazioni per il vino che adesso è dismesso. Oggi invece è un magazzino di risulta.

Corpo B, composto da superficie valutabile interna: piano terra =mq. 102,96, piano primo= 102,96, = Totale valutabile = 205,92,00 mq

Fotografie esterni n. 1, 2, 3. Questo fabbricato è completamente rivestito in pietra, esclusivamente con stanze da letto, che però hanno dimensioni differenti con bagno interno, come si vede nella fotografia n. 5 , i bagni sono con doccia a vetri, bellissimi sanitari e rubinetteria, rivestiti con ceramiche in gres, sia per pavimenti che pareti. Di due piani, quelle del primo piano hanno un salottino comune e soffitto in legno.

Nelle fotografie 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 ,15 si vedono le stanze, la distribuzione e i materiali di rivestimento, che sono sempre per il pavimento in gres, i soffitti in legno e gli infissi in alluminio e legno con vetri doppia camera, molto belli. In planimetria allegata si vede chiaramente la disposizione interna. Al piano terra abbiamo n. 4 stanze da letto, al primo piano n.2 stanze da letto e il salottino, la vista dalle stanze da sulla campagna ed è splendida.

Corpo C, composto da superficie valutabile interna: piano terra = Totale valutabile mq. 113,40, = fabbricato ad una sola elevazione con n. 4 di stanze da letto prospiciente alla piscina:

questo fabbricato presenta un solo piano ed un seminterrato con locali tecnici ad uso lavanderia, il piano terra con le stanze da letto. I rivestimenti e i materiali del corpo C sono gli stessi del corpo B, cambia la disposizione e la veduta che oltre a dare sulla campagna ha una bella inquadratura della piscina. Le fotografie 1, 2, 3 inquadrano il fabbricato, sempre rivestito in pietra con copertura a spiovente con coppi antichi. Le fotografie 4, 5, 6, 7, 8, p invece mostrano gli interni, l'arredamento delle stanze ed i particolari degli infissi.

Corpo D\E, composto da superficie valutabile interna: piano terra =mq. 161,50, stanze da letto piano primo ristorante = 159,46, magazzino (159,46\3) 53,20= Totale valutabile = 214,7 mq



fabbricato con due elevazioni fuori terra, il corpo D è composto da stanze dal letto salottino comune soppalcato e bagni, il corpo E è una sala ristorante con camino, cucina e ripostiglio.

Le fotografie degli esterni, n. 1, 2, 3, 4 mostrano come questo fabbricato si integri perfettamente con l'ambiente e sebbene sia ad uso promiscuo, risulta molto gradevole grazie alla distribuzione che è su due livelli, alcuni ambienti sono soppalcati e altri no. Sempre rivestito in pietra con dovizia di particolari, possiamo vedere quanto è bello il portone d'ingresso nella fotografia n. 4, che alla fine dà sul gazebo, dove si può pranzare nel periodo estivo. Invece nel periodo invernale si pranza o cena nella sala ristorante che è pure dotata di camino. E si trova al primo piano ma vi si accede dal retro.

Nelle fotografie n. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, possiamo vedere gli interni di questo fabbricato, con le stanze i bagni ed il soppalco. Le fotografie n. 13, 14, 15, 16, 17 mostrano la cucina e il ristorante.

Corpo F = composto da superficie valutabile interna: piano terra =mq. 62,00\3 Totale valutabile = 20,66 mq

questo fabbricato è un magazzino ad una elevazione fuori terra prospiciente al gazebo e dietro alla zona ricezione ad un livello più basso c'è la piscina dalle fotografie n. 13, 14, 15 e 16 si vede che un locale a pianta quadrata con portone in legno e copertura a spioventi sempre ad uso ripostiglio.

Le fotografie di questo corpo F dalla n. 1 alla n. 12, mostrano gli esterni e l'ambiente dove nasce e si sviluppa questo bellissimo agriturismo al quale non manca niente da tutti i punti di vista, sia ambientali che di accoglienza e ricezione. Anche la piscina è molto bella, con un solarium di tutto rispetto, (fotografie n. 8, 9, 10, 11) .

Totale mq valutabili A 299,00mq+ B 205,92+C 113,40 +D\E 214,70+ F 20,66

Mq commerciali 853,68.

Lotto di 4000,00 mq.

Valore dell'immobile = € 623.179,64.



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

Difformità catastali: La proprietà oggi non presenta alcuna difformità rispetto la planimetria catastale che però non è aggiornata con le pertinenze, ovvero piscina e gazebo.

Questo dovrà essere fatto entro 120 giorni dall'acquisizione della proprietà tramite decreto di trasferimento.

Ma non inficia in nessun modo la vendita.

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

Concessione edilizia - conformità urbanistica e condizioni di vendita:

La proprietà è in regola con tutte le autorizzazioni e concessioni ed esattamente presenta:

1. Nulla Osta n. 133 del 16 novembre 2001 rilasciato dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura e Foreste della Regione Siciliana
2. Autorizzazione Sanitaria n.89 del 2001 rilasciata dal Comune di Piana degli Albanesi.
3. Autorizzazione n.1 del 15 febbraio del 2002 rilasciata dal Comune di Piana degli Albanesi per esercitare l'attività agri\turistica.

La destinazione urbanistica del foglio di mappa n. 9 p.la 786 è una ZTO "E zona agricola":

Le zone E sono zone o parti del territorio interamente o parzialmente agricole.

In tale zona sono consentite le destinazioni esistenti.

Per le nuove attività sono consentite: masserie, agriturismi, capannoni agricoli e tutto quello che concerne l'agricoltura e la produzione agricola con il rispetto della cubatura 0,03mc\mq. .

In tale zona sono ammesse sopraelevazioni, trasformazioni di singoli edifici mediante demolizioni e ricostruzioni secondo le norme seguenti e nel rispetto dei contenuti di cui al punto II dell'art. 28 della L. R. 25\5\1973 n. 21

1. Tipi edilizi in relazione alle tipologie preesistenti nella zona.
2. densità edilizia fondiaria; 0,03 mc\mq.



3. L'altezza massima deve essere inferiore a ml. 11,00 salvo maggiore altezza approvata dalla Commissione edilizia nel rispetto del volume consentito e con conseguente riduzione della superficie coperta.
4. sono ammesse le costruzioni accessorie
5. l'edificazione è consentita a mezzo di singole concessioni.
6. La struttura è fornita di tutti gli impianti realizzati a regola d'arte, in più c'è un importante impianto di fotovoltaico che copre quasi per intero i costi elettrici. Solo questo impianto ha un valore di € 11.000,00

La proprietà è vendibile con un Valore dell'immobile = € 623.179,64. (considerata la decurtazione del 5%)

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

I beni originariamente erano suddivisi in altro modo, in diverse particelle che avevano diversi proprietari, le particelle del fg. 500, erano la n. 8, la n. 9, n. 87, n. 88 e la n. 89. In un secondo momento le particelle sono state unificate nella 483 ed il bene è diventato un unico Ente Urbano.

Pertanto si dovrà procedere con l'individuazione degli ex proprietari per i singoli beni

La p.lla 8 di proprietà esclusiva di {A} e deceduto il 14 ottobre del 1991, passa con dichiarazione di successione, devoluta per Legge presentata all'Ufficio del registro di Palermo il 21 aprile del 1995 al n. 35 del 2014, trascritto il 2 settembre al n. 26501 in favore dei figli {B} per i diritti di 1\3 di piena proprietà, la figlia {D} per i diritti di 1\3 di piena proprietà, la moglie {E} con accettazione trascritta il 26 marzo del 2010 al n. 11783 e 27032 di formalità. Con atto notarile di compravendita a rogito del dott. Notaio La Spina Salvatore in Palermo del 18 gennaio del 2000 rep. 19963, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 7 luglio del 20000 al n. 3168.



Le p.lla 9, 87 e 88 di proprietà esclusiva di {E}, passa con dichiarazione di successione, devoluta per Legge presentata all'Ufficio del registro di Palermo il 11\01\ 2000 al n. 41\4928\1, trascritto il 12\05\2008 al n. 19119 in favore dei figli {D} per i diritti di 1\1 di piena proprietà. Con atto notarile di compravendita a rogito del dott. Notaio La Spina Salvatore in Palermo del 18 gennaio del 2000 rep. 19963, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 7 luglio del 2000 al n. 3168.

La p.lla 89 Con atto notarile di compravendita a rogito del Notaio La Spina Salvatore di Palermo, trascritta presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 07\02\2000 al n. 3168 di formalità a favore dei figli {A} e {D}, con dichiarazione di successione devoluta per Legge presentata all'Ufficio del registro di Palermo il 13\01\ 2000 al n. 41\4928\1, trascritto il 12\05\2008 al n. 19119 in favore dei figli {B} per i diritti di 1\2 di piena proprietà, e {D} per i diritti di 1\2 di piena proprietà.

E con dichiarazione di successione di {E}, passa con devoluta per testamento a rogito del dott. Notaio La Spina Salvatore in Palermo del 11 gennaio del 2000 trascritto il 25 gennaio del 2000 rep. 11731, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 13 gennaio del 2000 al n.41\4928\1, trascritta il 12\5\2008 al n. 19119.

Tutta la proprietà perviene dunque tramite un atto di compravendita in Notar Salvatore La Spina del 05/05/2007 rep. n. 28775\10161 trascritto il 15/05/2007 ai nn. 23504 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo in favore di {A} per i diritti 1\1 di piena proprietà, contro {B} per i diritti di 1\1 di piena proprietà.

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



L'immobile è stato edificato in data antecedente al 1° settembre del 1967 nel rispetto della normativa urbanistica all'epoca vigente e che allo stesso - successivamente- sono state apportate modifiche richiedenti provvedimenti abilitativi che ho già elencato nel Capitolo IV ma che riporto a seguire:

1. Nulla Osta n. 133 del 16 novembre 2001 rilasciato dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura e Foreste della Regione Siciliana
2. Autorizzazione Sanitaria n.89 del 2001 rilasciata dal Comune di Piana degli Albanesi.
3. Autorizzazione n.1 del 15 febbraio del 2002 rilasciata dal Comune di Piana degli Albanesi per esercitare l'attività agri\turistica

Pertanto a disposizione c'è tutta la documentazione completa e valida.

La destinazione urbanistica, del foglio di mappa n. 20 p.la 483 sub 4 è una ZTL E “verde agricolo”, nel PRG si evince che la Masseria è tagliata in due, una parte quella alta presenta un vincolo idrogeologico, invece la struttura è sottoposta a vincolo della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali, (come tutte le masserie). Ma questi vincoli non hanno inficiato l'ottenimento delle autorizzazioni in quanto compatibili con le attività.

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

La proprietà è abitata dal debitore e dalla sua famiglia composta anche da due figli.

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

- Ipoteca volontaria n. 666 iscritta il 14/02/2020 in rinnovazione dell'ipoteca n. 1346 del 9/3/2000 da Favore del Banco di Sicilia SPA con sede a Palermo e contro {B}, {G}, {A}, {H}, {I}, {L} per Euro 309.874,13 di cui Euro 154.937 per capitale, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, come da atto notarile pubblico a rogito del Notaio La Spina Salvatore di Palermo in data 7 marzo 2000 rep. 20141.



- Ipoteca volontaria n. 1813 iscritta il 14/04/2021 in rinnovazione dell'ipoteca n. 2482 del 25/5/2001 a Favore del Banco di Sicilia SPA con sede a Palermo e {B}, {G}, {A}, {H}, {I}, {L} per Euro 206.582,75 di cui Euro 103.291,37 per capitale, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, come da atto notarile pubblico a rogito del Notaio La Spina Salvatore di Palermo in data 24 maggio 2001 rep. 21434.

- Ipoteca volontaria n. 17879 iscritta il 20/12/2004 a Favore del Banco di Sicilia SPA con sede a Palermo e contro {B}, per Euro 478.000,00 di cui Euro 239.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito del Notaio La Spina Salvatore di Palermo in data 17 dicembre 2004 rep. 25863.

- Ipoteca giudiziale n. 5410 iscritta il 26/10/2021 a Favore CATTOLICA ASSICURAZIONI SOC. COOP. Con sede in Verona contro {A}, Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE TERMINI IMERESE in data 14 ottobre 2020 rep. 3117.

- Pignoramento immobiliare n. 24126 del il 20/06/2023 a Favore PRISMA SPV SRL sede in Conegliano Veneto (TV) contro {A}, Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE TERMINI IMERESE in data 31 maggio 2023 rep. 9881\2023.

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.



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

Il proprietario, si occupa personalmente della manutenzione della struttura, per quanto riguarda i costi elettrici sono quasi nulli grazie al fotovoltaico, che li copre quasi per intero. Solo questo impianto ha un valore di € 11.000,00. Per quanto riguarda i costi dell'acqua, dobbiamo ricordare che ce una bella piscina. Ma che si riempie una volta l'anno per cui abbiamo un totale di € 700,00 al mese per tutte le spese di gestione.

QUESITO 12. *procedere alla valutazione del bene pignorato*

Per determinare la media del valore del metro quadrato di superficie lorda commerciale, lo scrivente ha acquisito informazioni dirette, da agenzie immobiliari, in merito ai valori di mercato della zona ed ha consultato inoltre:

- le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relative al secondo semestre 2022, che indica per fascia/zona extraurbana rurale per tipologia relativa a attività commerciali valori oscillanti tra un minimo di € 480/mq ed un massimo di € 680/mq;
- le quotazioni del Borsino Immobiliare, che indica per la zona e per tipologia relativa a proprietà su Piana degli Albanesi di € 455,00/mq ed un massimo di € 700,00/mq.
- le quotazioni di Borsino net, che indica per la zona e per tipologia relativa a proprietà su Piana degli Albanesi oscillanti tra un minimo di € 495,00/mq ed un massimo di € 680,00/mq.
- offerte di vendita presso agenzie immobiliari on-line (case.trovit.it, tecnocasa.it, immobiliare.it).
- annunci di vendite all'asta presso il portale di Astegiudiziarie.it.

Dalle fonti sopra citate (Allegato 12) in merito ai valori di mercato della zona, per immobili con caratteristiche analoghe, e tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche (piscina, campo giochi, gazebo) caratterizzanti l'immobile e riguardanti particolarmente lo stato conservativo, applicando gli opportuni



coefficienti correttivi, si è dedotto un valore medio unitario del metro quadrato di superficie commerciale pari a € 700,00/mq.

Il valore medio rilevato (Vmu) viene successivamente utilizzato, per il calcolo del valore di mercato (Vm) dell'immobile pignorato:

$Vm = Vmu \text{ (valore medio unitario)} \times Stot \text{ (superficie commerciale)}$

Complesso immobiliare adibito a struttura ricettiva per turismo rurale (agriturismo), sito a Piana Degli Albanesi (Pa), contrada Sant'Agata snc, costituito da n. 5 corpi di fabbrica. Identificato al catasto fabbricati del Comune di Piana Degli Albanesi (Pa) al fg. 20, p.lla 483, avendo tenuto, dalle predette indagini un valore unitario, applicherò il valore di € 1550,00/mq. si è proceduto al calcolo del valore globale.

Quadratura del lotto = 4000,00

Quadratura commerciale 853,68 mq x 700,00= 597.000,00.

c. Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti:

In questo caso si deve considerare che le case sono prese in affitto per periodi stagionali e tendenzialmente questo ha quasi lo stesso valore di tutto il periodo annuale.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

Esame dei fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato;

Determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale presunto, ma che sia ordinario nella zona, realizzabile dal fabbricato;

Determinazione delle spese annue (S);

Scelta del tasso di capitalizzazione (r);

Capitalizzazione del reddito netto medio annuo;

Aggiunte e detrazioni al valore di stima;



Per la scelta del saggio di capitalizzazione, si è già proceduto nella parte terza a darne ampia giustificazione, esso è stato fissato al 0,007.

Agriturismo in Piana degli Albanesi, iscritto al NCEU di Palermo al fg. 20, particella 483.

- fitto lordo mensile	€. 2500,00
- Fitto lordo medio annuo attribuibile	€. 30.000,00
- Spese medie annui facenti carico al proprietario, il 10 % del fitto lordo	€. 3000,00
FITTO NETTO	€. 2400,00
V= fitto netto/r	
V= 2400,00/0,007=	€. 342.857,143
<u>VALORE DI MERCATO (in base a questa stima)</u>	<u>€. 342.857,143</u>
Dal calcolo per stima sintetica	€. 597.000,00
Dal calcolo per stima analitica	€. 342.857,14
<u>VALORE DELL'IMMOBILE (tot. 939.957,14\2)</u>	<u>€. 469.978,57</u>
impianto fotovoltaico	€ 11.000,00
area di pertinenza libera 3449,54 mq.	€ 100.000,00
piscina	€ 60.000,00
Gazebo	€ 15.000,00
Totale valore dell'immobile	€ 655.978,57

ABBATTIMENTO DEL PREZZO DI STIMA AI SENSI DELL'ART. 2922 C.C.

Atteso che nella vendita forzata non è prevista la garanzia per i vizi, si procede con l'abbattimento del prezzo finale del 5%

€ 655.978,57 - 5% = € 623.179,64.



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.*

Il signor A è sposato ma in regime di separazione dei beni, la proprietà è per intero intestata a lui

Conclusioni:

In risposta ai quesiti del Giudice si ritiene espletato l'incarico conferitomi.

Palermo li,

23 ottobre 2023

il C.T.U.

architetto Cristina Bonanno

n. iscrizione 3362

Allegati r.g. 72 del 2022

1. verbale di sopralluogo
2. Rilievo fotografico
3. Rilievo metrico
4. visure catastali.
5. planimetrie catastale
6. mappali catastale
7. Invio alle parti

