
Tribunale di Termini Imerese
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **PENELOPE SPV S.R.L.** per essa **INTRUM ITALY SPA**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **49/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-05-2022 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa LAURA DI BERNARDI**

PERIZIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001 - Fabbricato adibito a stabilimento caseario
sito nel Comune di Bompietro (PA)**

Lotto 002 - Terreno sito nel Comune di Bompietro (PA)

Esperto alla stima: Arch. Giuseppina Di Salvo
Codice fiscale: DSLGPP70B48C074I
Partita IVA: 05466400826
Studio in: Via Francesco Baracca 18 - 90014 Casteldaccia
Telefono: 3398805175
Email: giusidialvo@libero.it
Pec: giuseppina.disalvo2@archiworldpec.it



Inizio operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 01/03/2022 alle ore 10:30 nel Comune di Bompietro (PA), Strada Provinciale N 32 per Bompietro Snc, in conformità a quanto stabilito dal Giudice Dott.ssa Laura Di Bernardi con Decreto del 16/11/2021, come concordato unitamente con l'Avvocato Tania Passafiume, Custode Giudiziario relativamente all'immobile oggetto della procura.

In questa data sono state effettuate verifiche metriche e fotografiche.



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Strada Provinciale 32 per Bompietro - Contrada Ciaramita - Bompietro (PA) - 90020**Lotto:** 001 - Fabbricato adibito a stabilimento caseario sito nel Comune di Bompietro (PA)**Corpo:** A**Categoria:** Opifici [D1]**Dati Catastali:** foglio 14, particella 331, subalterno 1**Bene:** Strada Provinciale 32 per Bompietro - Contrada Ciaramita - Bompietro (PA) - 90020**Lotto:** 002 - Terreno sito nel Comune di Bompietro**Corpo:** B**Categoria:** agricolo**Dati Catastali:** foglio 14, particella 332**2. Quota e tipologia del diritto****Bene:** Strada Provinciale 32 per Bompietro - Contrada Ciaramita - Bompietro (PA) - 90020**Lotto:** 001 - Fabbricato adibito a stabilimento caseario sito nel Comune di Bompietro (PA)**Corpo:** A**1000/1000** [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Bene: Strada Provinciale 32 per Bompietro - Contrada Ciaramita - Bompietro (PA) - 90020**Lotto:** 002 - Terreno sito nel Comune di Bompietro**Corpo:** B**1000/1000** [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

3. Stato di possesso**Bene:** Strada Provinciale 32 per Bompietro - Contrada Ciaramita - Bompietro (PA) - 90020**Lotto:** 001 - Fabbricato adibito a stabilimento caseario sito nel Comune di Bompietro (PA)**Corpo:** A**Possesso:** Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile**Bene:** Strada Provinciale 32 per Bompietro - Contrada Ciaramita - Bompietro (PA) - 90020**Lotto:** 002 - Terreno sito nel Comune di Bompietro**Corpo:** B**Possesso:** Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada Provinciale 32 per Bompietro - Contrada Ciaramita - Bompietro (PA) - 90020

Lotto: 001 - Fabbricato adibito a stabilimento caseario sito nel Comune di Bompietro (PA)

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: Strada Provinciale 32 per Bompietro - Contrada Ciaramita - Bompietro (PA) - 90020

Lotto: 002 - Terreno sito nel Comune di Bompietro

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

5. Creditori Iscritti

Bene: Strada Provinciale 32 per Bompietro - Contrada Ciaramita - Bompietro (PA) - 90020

Lotto: 001 - Fabbricato adibito a stabilimento caseario sito nel Comune di Bompietro (PA)

Corpo: A

Creditori Iscritti: PENELOPE SPV S.R.L. per essa INTRUM ITALY SPA

Bene: Strada Provinciale 32 per Bompietro - Contrada Ciaramita - Bompietro (PA) - 90020

Lotto: 002 - Terreno sito nel Comune di Bompietro

Corpo: B

Creditori Iscritti: PENELOPE SPV S.R.L. e per essa INTRUM ITALY SPA

6. Comproprietari

Bene: Strada Provinciale 32 per Bompietro - Contrada Ciaramita - Bompietro (PA) - 90020

Lotto: 001 - Fabbricato adibito a stabilimento caseario sito nel Comune di Bompietro (PA)

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Bene: Strada Provinciale 32 per Bompietro - Contrada Ciaramita - Bompietro (PA) - 90020

Lotto: 002 - Terreno sito nel Comune di Bompietro

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

7. Misure Penali

Bene: Strada Provinciale 32 per Bompietro - Contrada Ciaramita - Bompietro (PA) - 90020

Lotto: 001 - Fabbricato adibito a stabilimento caseario sito nel Comune di Bompietro (PA)

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato



Bene: Strada Provinciale 32 per Bompietro - Contrada Ciaramita - Bompietro (PA) - 90020

Lotto: 002 - Terreno sito nel Comune di Bompietro

Corpo: B

Misure Penali: Non specificato

8. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada Provinciale 32 per Bompietro - Contrada Ciaramita - Bompietro (PA) - 90020

Lotto: 001 - Fabbricato adibito a stabilimento caseario sito nel Comune di Bompietro (PA)

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si

Bene: Strada Provinciale 32 per Bompietro - Contrada Ciaramita - Bompietro (PA) - 90020

Lotto: 002 - Terreno sito nel Comune di Bompietro

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: Si

9. Prezzo

Bene: Strada Provinciale 32 per Bompietro - Contrada Ciaramita - Bompietro (PA) - 90020

Lotto: 001 - Fabbricato adibito a stabilimento caseario sito nel Comune di Bompietro (PA)

Valore complessivo intero: 216.336,00

Prezzo base asta: 199.507,20

Bene: Strada Provinciale 32 per Bompietro - Contrada Ciaramita - Bompietro (PA) - 90020

Lotto: 002 - Terreno sito nel Comune di Bompietro

Valore complessivo intero: 9.520,00

Prezzo base asta: 9.044,00



Beni in **Bompietro (PA)**
Località/Frazione **Contrada Ciaramita**
Strada Provinciale 32 per Bompietro

Lotto: 001 - Fabbricato adibito a stabilimento caseario sito nel Comune di Bompietro (PA)

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Opifici [D1] sito in Bompietro (PA) CAP: 90020 frazione: Contrada Ciaramita , Strada Provinciale 32 per Bompietro

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 14, particella 331, subalterno 1, categoria D/1, rendita € 3.520

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: i dati catastali sono rispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: durante il sopralluogo sono emerse irregolarità nella distribuzione interna dei locali e delle aperture esterne tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati prot. 80287 del 17/03/2006

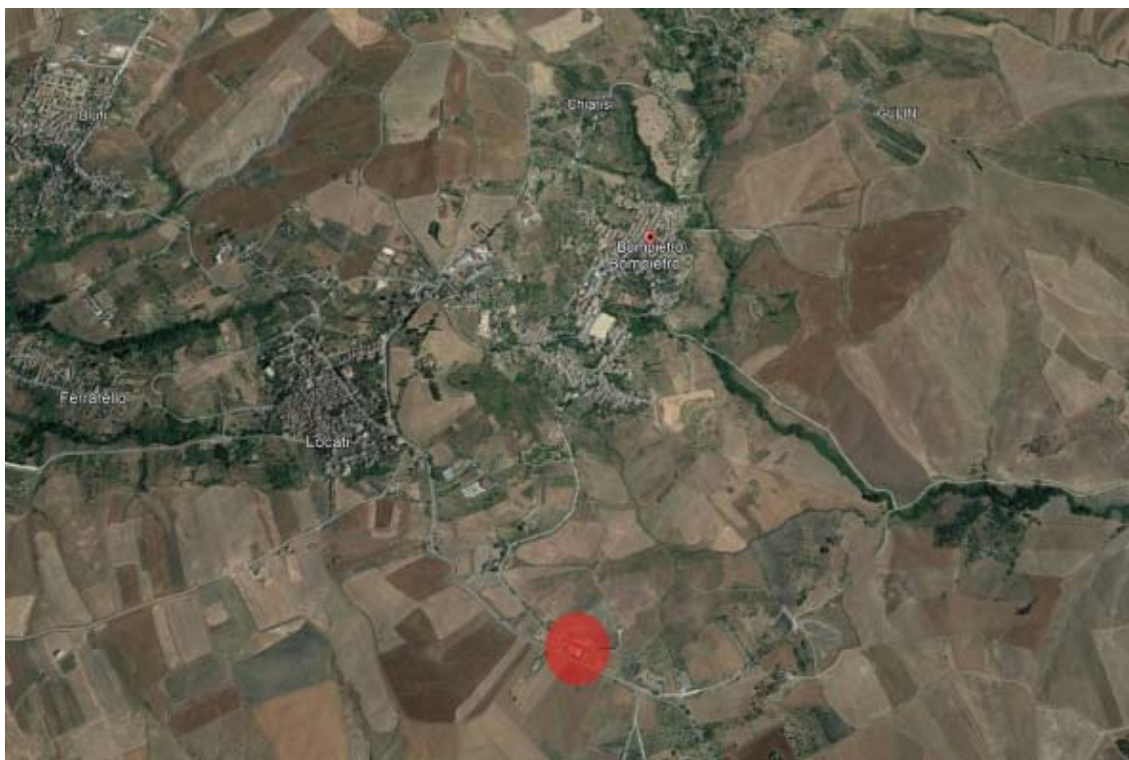
Regolarizzabili mediante: Docfa per variazione della planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni e ampliamenti vani finestre

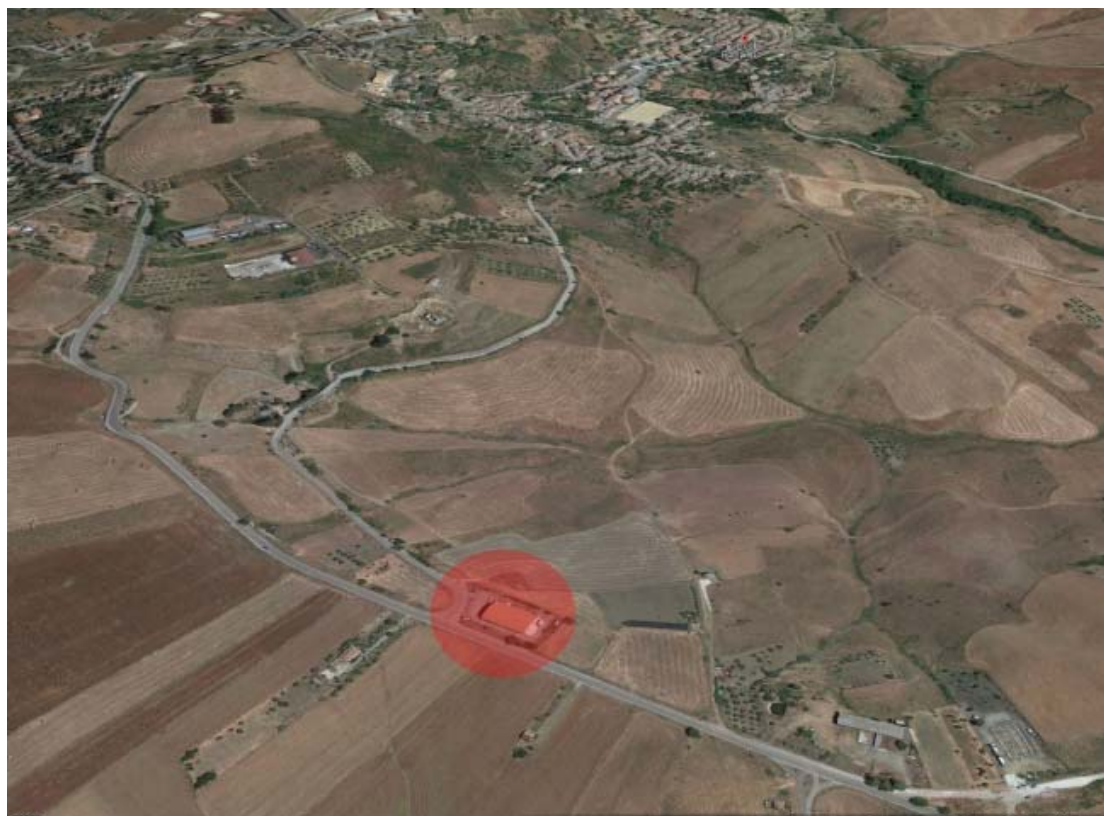
Docfa : € 500,00

Oneri Totali: € 500,00



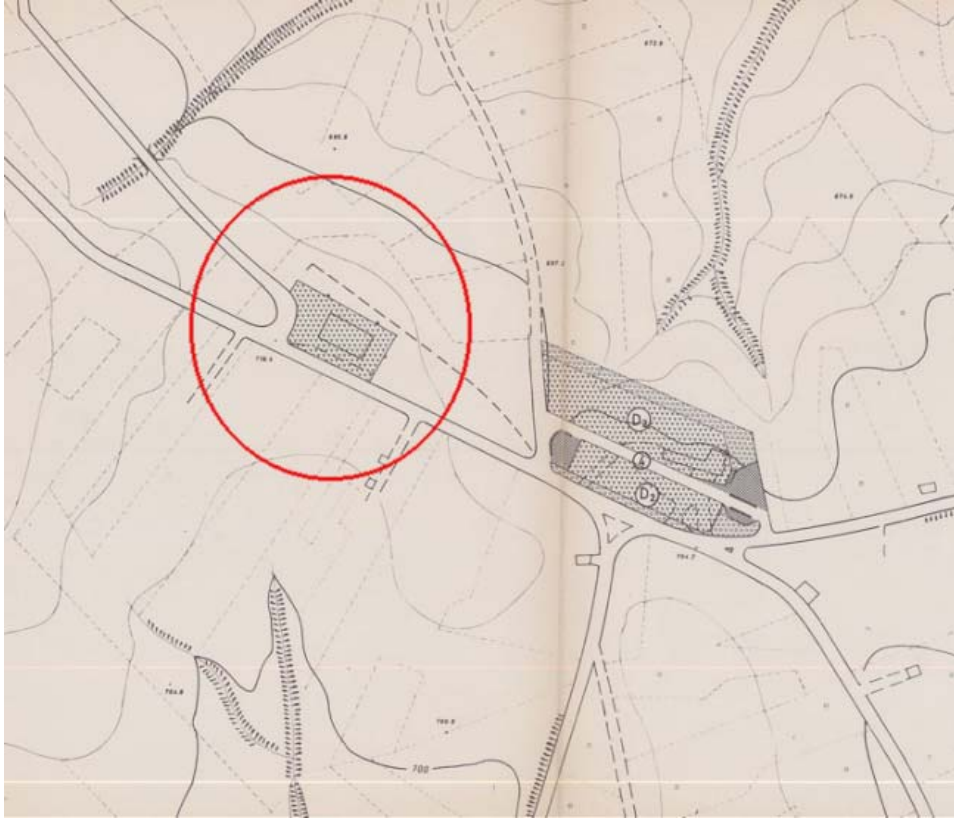


1 foto satellitare



2 foto satellitare





Stralcio del P.R.G.

P-E	AREE RESIDENZIALI PER EDILIZIA PUBBLICA E SOVVENZIONATA	
T-A	AREE TURISTICO-ALBERGHIERE	
D ₁	AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	
D ₂	AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	
E	AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE	
A-S	AREE PER ATTREZZATURE DELL'ISTRUZIONE	
A-C	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	
P	AREE PER PARCHEGGI	

Legenda del P.R.G.





Estratto di mappa catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto della presente, costituito da edificio industriale in muratura portante, sorge in un lotto di terreno in località Contrada Ciaramita a circa 1,5 Km dal centro urbano del Comune di Bompietro. Facilmente raggiungibile dalla Strada Statale 290 posizionato in prossimità dell'incrocio con la Strada Provinciale 32, che conduce al centro urbano di Bompietro. Esso è adibito a stabilimento caseario per la trasformazione e commercializzazione di latte e suoi derivati. Il lotto di terreno di pertinenza della costruzione, recintato con rete e paletti in ferro, è ben esposto ed inserito in un contesto urbano periferico poco urbanizzato. La vicinanza con la Strada Statale 290 e Strada Provinciale 138, assicura collegamenti agevoli con l'intero comprensorio. Dal sopralluogo è stato constatato la presenza di infrastrutture e servizi che costituiscono le opere di urbanizzazione primaria, come rete idrica e fognante posti sulla Strada Provinciale 32; in prossimità dell'edificio, non vi è illuminazione pubblica.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Petralia Soprana, Castellana Sicula, Blufi, Alimena.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Madonie.

Attrazioni storiche: Chiesa Madre SS. Apostoli Pietro e Paolo, Chiesa del Calvario, Chiesa della Sacra Famiglia.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A19 a km 45 Aeroporto di Palermo a 130 km



Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al punto **A**

L'immobile oggetto della presente è costituito da un edificio industriale con superficie coperta di circa 660 mq e terreno di pertinenza di circa 4570 mq. Realizzato negli anni '50, così come da dichiarazione depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di Bompietro, ha una forma geometrica regolare con una struttura in muratura portante, copertura ad arco ed è composto da 2 piani fuori terra. Nel 2002 viene ristrutturato per essere adeguato come stabilimento caseario per la trasformazione e commercializzazione di latte e suoi derivati. All'interno dell'edificio vengono realizzati vari locali necessari per la lavorazione e la vendita dei prodotti; alcune partiture interne sono realizzati con pannelli mobili autoportanti in acciaio, alcuni in muratura. Nel 2005 viene rilasciata Concessione Edilizia perché in corso d'opera vengono effettuate alcune varianti rispetto al progetto precedentemente autorizzato. L'accesso avviene dalla corte di pertinenza con cancello in ferro verso la Strada Provinciale 32. La porzione di struttura che si trova sul fronte principale è composta da due piani, a piano terra troviamo, l'ingresso, l'area di vendita dei prodotti e i servizi igienici, a piano primo, gli uffici e l'archivio. La restante parte della costruzione ha un'unica altezza di circa 4 ml con un grande ambiente per la lavorazione dei prodotti, le celle frigorifero, la zona di spedizione, di confezionamento, il laboratorio ed altri vani necessari alla lavorazione.

Sul retro prospetto è presente una tettoia di circa mq 40 con struttura in ferro a protezione dell'unità per la produzione del vapore e del gruppo di refrigerazione. La pavimentazione interna è in gres porcellanato e gli infissi esterni sono in alluminio. Parte della corte di pertinenza, circa mq 1.700 ricade in zona D1 aree del territorio destinate a nuovi insediamenti produttivi o al completamento di quelle esistenti. La restante parte, mq 2870, ricade in verde agricolo.

Superficie complessiva di circa mq 5.270,00 di cui 660 mq costituiti (opificio) e 40 mq tettoia esterna, la restante parte è corte di pertinenza.

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1950

L'edificio è stato ristrutturato nel: dal 2002 al 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc;

Altezza: ha un'altezza utile interna di circa m. 4 metri nell'area adibita alla lavorazione, mentre la superficie occupata dall'area di vendita al piano terra è di m. 2,80, come gli uffici al piano primo m. 2,80.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. zero

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: La costruzione è in buone condizioni tranne che per la presenza di alcune lesioni sul muro di tompagno e in alcune parti presenta fessurazione del tipo lineare nel pavimento in prossimità della zona lavorazione e dei servizi.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a volta ; materiale: c.a. ; condizioni: buone ;
Strutture verticali	materiale: muratura ; condizioni: buone ;

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: ferro ; apertura: manuale ; condizioni: buone ;
----------	---



Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi ; materiale: alluminio ; protezione: inesistente ; condizioni: buone ;
Infissi interni	tipologia: a battente ; materiale: alluminio ; condizioni: buone ; Note: alcuni infissi interni sono in legno tamburato, quelli presenti negli uffici e nei servizi igienici
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame ; coibentazione: inesistente ; rivestimento: pietra ; condizioni: buone ;
Pavim. Esterna	materiale: manto bituminoso ; condizioni: sufficienti ;
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres ; condizioni: buone ;
Scale	posizione: a rampa unica ; rivestimento: ferro ; condizioni: buone ;

Impianti:

Antincendio	tipologia: estintori ; accessibilità VV.FF.: buona ; condizioni: buone ; conformità: con certificato di collaudo ; Note: agli atti dell'archivio comunale è presente un certificato di prevenzioni incendi prot. 24273 del 2007
Elettrico	tipologia: sottotraccia ; tensione: 220V ; condizioni: buone ; conformità: con certificato di collaudo ;
Fognatura	È stata rilasciata : Autorizzazione allo scarico per insediamenti produttivi n° 2303 del 11/04/2014

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Nuovo impianto realizzato nel 2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione di Conformità dell'Impianto elettrico alla legge n. 46/90 rilasciato dalla Ditta Farel di Farinella Calogero srl in data 06/03/2006

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----



Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Data di rilascio	05-09-2007
Scadenza	21-09-2010

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	Reflui provenienti da stabilimento caseario



Fronte principale





Area vendita prodotti



Area lavorazione





Uffici piano primo



Corte di pertinenza



3. ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Riccardelli Nicola, in data 27/01/2000, ai nn. 713 /402; registrato a Roma, in data 11/02/2000, ai nn. ; trascritto a Roma, in data 11/02/2000, ai nn. 4601/3598.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1/05

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in variante

Note tipo pratica: Pratica Edilizia

Per lavori: Lavori di manutenzione straordinaria per adeguamento di un opificio ad uso attività casearia per la trasformazione e commercializzazione di latte ovino e suoi derivati

Oggetto: Variante in corso d'opera Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 25/01/2005 al n. di prot. 239

Rilascio in data 07/04/2005 al n. di prot. 1

Abitabilità/agibilità in data 14/06/2006 al n. di prot. 4394

Numero pratica: 1247/02

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: Pratica Edilizia

Per lavori: Lavori di manutenzione straordinaria per adeguamento di un opificio a stabilimento caseario

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 20/03/0002 al n. di prot.

Rilascio in data 23/05/2002 al n. di prot. 2316

Abitabilità/agibilità in data 14/06/2006 al n. di prot. 4394

4.1 Conformità edilizia:**Opifici [D1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Durante il sopralluogo sono emerse irregolarità nella disposizione interna dei locali per la lavorazione della materia prima e di alcune aperture esterne realizzate più ampie rispetto l'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia rilasciata.

Regolarizzabili mediante: Segnalazione Certificata di Inizio attività in sanatoria (SCIA) mediante pagamento della sanzione pecuniaria e ottenimenti dei N.O. degli Enti preposti.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna e realizzazione di finestre più ampie rispetto al progetto autorizzato.

Scia tardiva : € 3.500,00

sanzione pecuniaria: € 1.512,00

Oneri Totali: € **5.012,00**



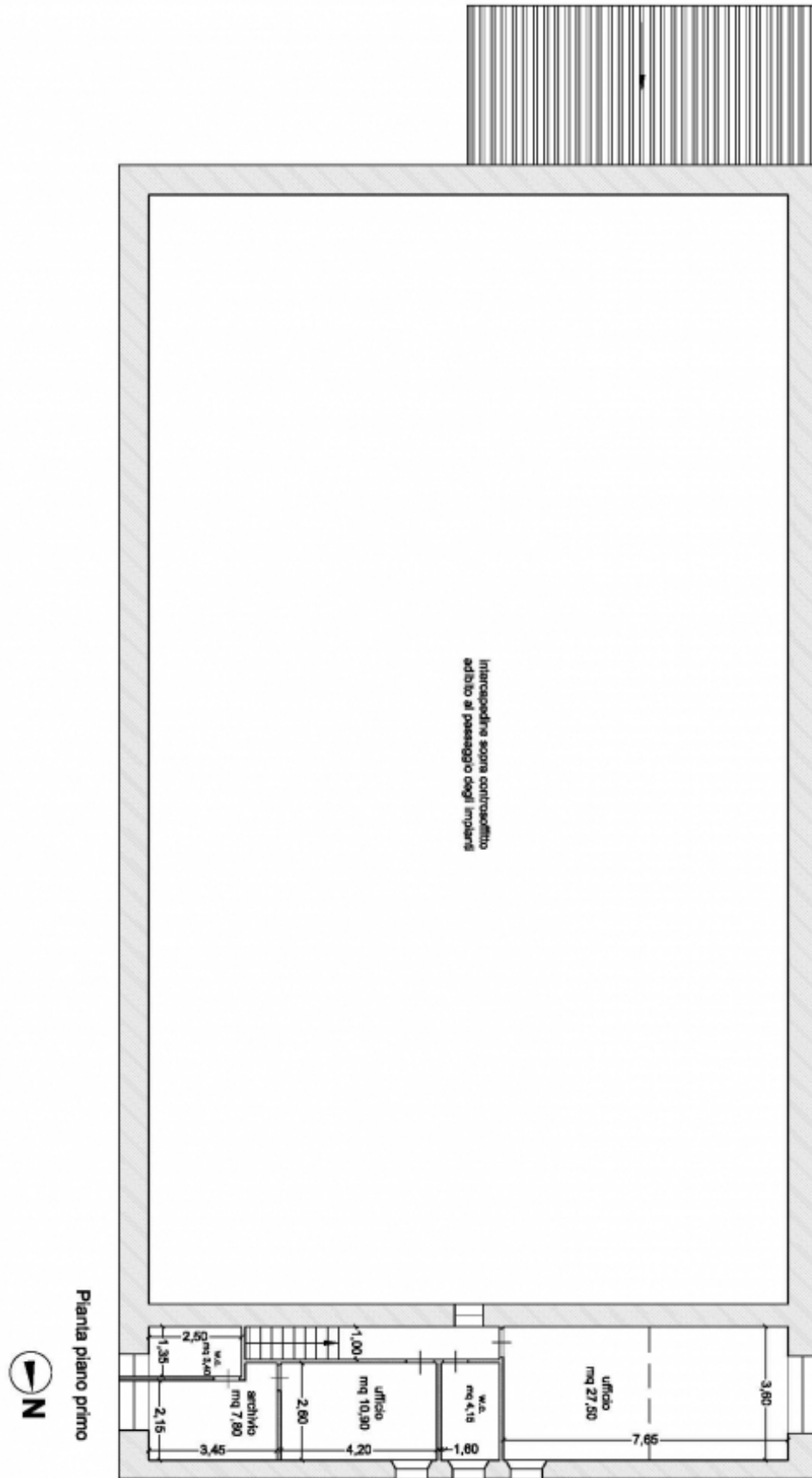
4.2 Conformità urbanistica:**Opifici [D1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Approvato dall'Assessorato regionale per il Territorio e l'Ambiente con D.A. n. 166/DRU del 17 aprile 1998
Zona omogenea:	D1 aree del territorio destinate a nuovi insediamenti produttivi o al completamento di quelle esistenti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	calcolato tra la superficie coperta delle costruzioni e la superficie complessiva del lotto di pertinenza, al netto delle strade non deve esser superiore ad 1/2
Altezza massima ammessa:	8,00 metri
Volume massimo ammesso:	non specificato
Altro:	Lotto minimo mq 1.000

Note sulla conformità:

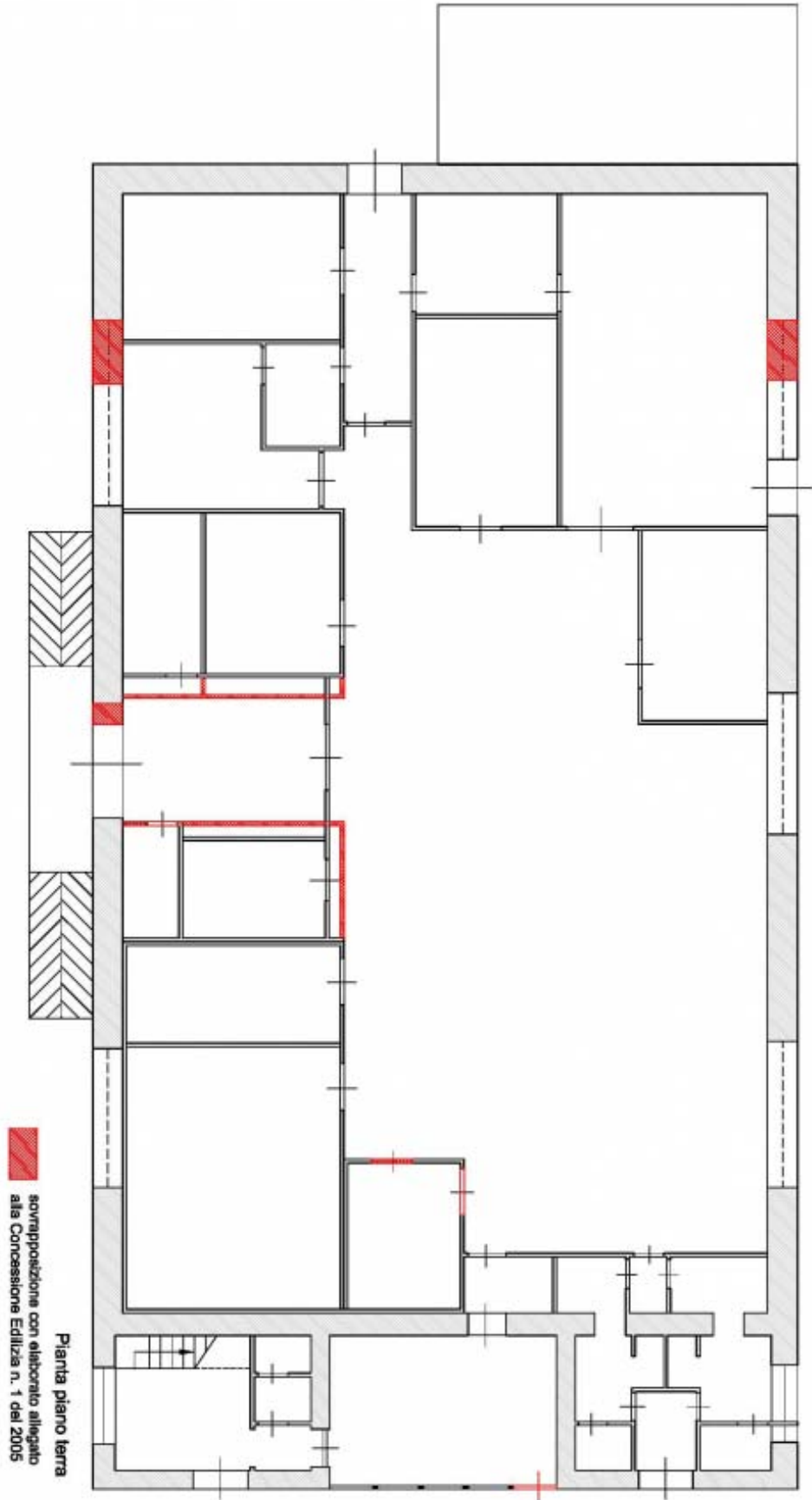
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non si riscontrano difformità urbanistiche





A – Pianta piano primo stato dei luoghi





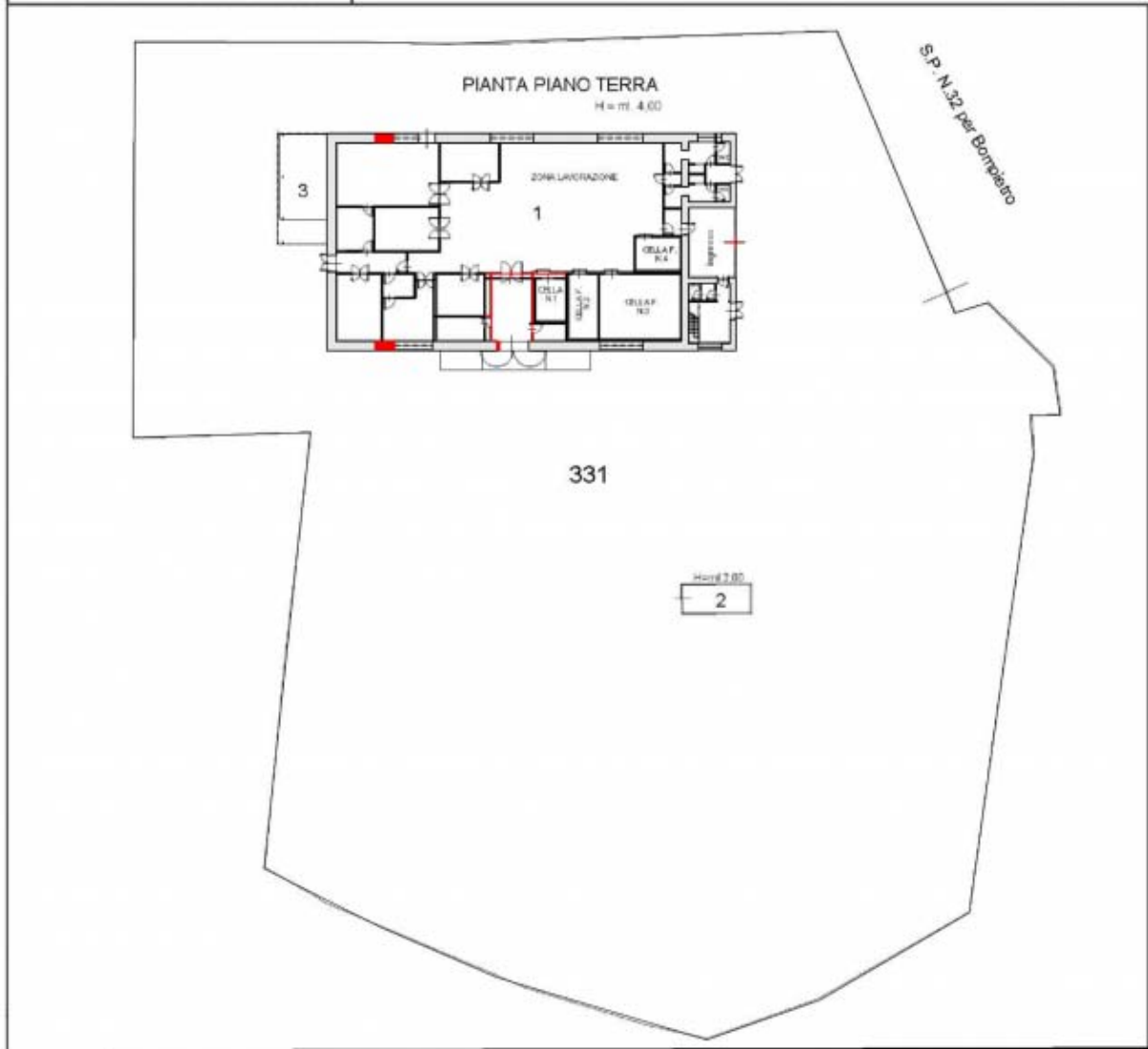
A - Piano terra sovrapposto all'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Palermo**

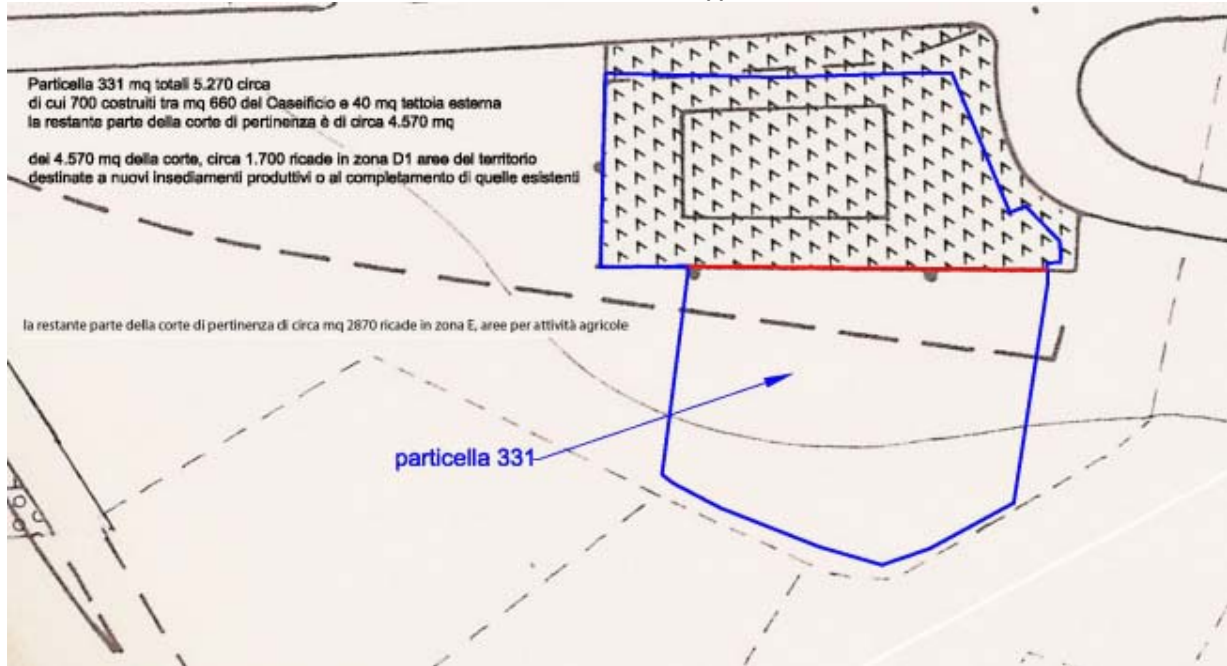
Dichiarazione protocollo n. PA0080287 del 17/03/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Bompietro	
Strada Provinciale N.32 Per Bompietro	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Librizzi Natale
Sesione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 14	Prov. Palermo
Particella: 331	N. 3527
Subalterno: 1	

Scheda n. 1 Scala 1:500



A - Piano terra sovrapposizione con planimetria catastale





5. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ██████████, in qualità di proprietario dell'immobile

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:

Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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: non è presente la costituzione di un condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica:

Note Indice di prestazione energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuno



Opifici [D1] di cui al punto A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo superficie commerciale Norma UNI 10750: Criteri di computo della superficie commerciale. Per il calcolo della superficie commerciale si deve considerare: - superfici coperte calpestabili (comprehensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale), 100% superfici calpestabili, 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti), 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni, 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino a 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione) superfici scoperte (superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini), 25% balconi e terrazze scoperte, 35% balconi e terrazze coperte, 35% patii e porticati, 60% verande

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Fabbricato adibito a stabilimento caseario	sup reale lorda	660,00	1,00	660,00
Tettoia esterna	sup reale lorda	40,00	0,35	14,00
Corte di pertinenza in zona D1	sup reale lorda	1.700,00	0,10	170,00
Corte di pertinenza in zona E	sup reale lorda	2.870,00	0,02	57,40
		5.270,00		901,40

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Produttiva

Sottocategoria: Laboratorio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Il quesito che si pone nella fattispecie riguarda la determinazione del valore commerciale di un edificio industriale adibito a stabilimento caseario per la trasformazione e commercializzazione di latte e suoi derivati sito in una zona periferica del Comune di Bompietro. Si è ritenuto opportuno eseguire la valutazione con il metodo di stima sintetico comparativo, che giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare della città in sede di compravendita di unità assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche, grado di finitura, dotazioni di impianti, tenuto conto del relativo stato di conservazione e manutenzione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Palermo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo;

Uffici del registro di Palermo;

Ufficio tecnico di Bompietro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Agenzia delle Entrate,

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 240;



Altre fonti di informazione: Per la determinazione al mq dell'immobile è stata svolta un'indagine di mercato finalizzata alla ricerca di valori immobiliari e prezzi di offerta di beni con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima, consultando le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nonché le principali agenzie immobiliari operanti nella zona. A seguito dell'analisi delle Banche dati dell'OMI Agenzia delle Entrate, con ubicazione in zona D1 nuovi insediamenti produttivi o completamento di quelli esistenti (Bompietro), si è riscontrato un valore unitario a mq compreso fra € 195,00 e € 290,00.

8.3 Valutazione corpi:

A. Opifici [D1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 216.336,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fabbricato adibito a stabilimento caseario	660,00	€ 240,00	€ 158.400,00
Tettoia esterna	14,00	€ 240,00	€ 3.360,00
Corte di pertinenza in zona D1	170,00	€ 240,00	€ 40.800,00
Corte di pertinenza in zona E	57,40	€ 240,00	€ 13.776,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 216.336,00
Valore corpo			€ 216.336,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 216.336,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 216.336,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Opifici [D1]	901,40	€ 216.336,00	€ 216.336,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 10.816,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.012,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Lo stabilimento caseario è facilmente divisibile in quanto all'interno della struttura si svolgono due distinte attività, una che riguarda la lavorazione e produzione del prodotto, ed una che riguarda la vendita. La conformazione degli spazi è già ben identificata e permette una facile suddivisione delle aree.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 199.507,20



Beni in **Bompietro (PA)**
Località/Frazione **Contrada Ciaramita**
Strada Provinciale 32 per Bompietro

Lotto: 002 - Terreno sito nel Comune di Bompietro

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B.

**Terreno agricolo sito in Bompietro (PA) CAP: 90020 frazione: Contrada Ciaramita ,
Strada Provinciale 32 per Bompietro**

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 14, particella 332, categoria Seminativo, classe 1, superficie 2.380,
rendita dominicale € 15,98 agrario € 4,30

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: i dati catastali sono rispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.





1-foto satellitare

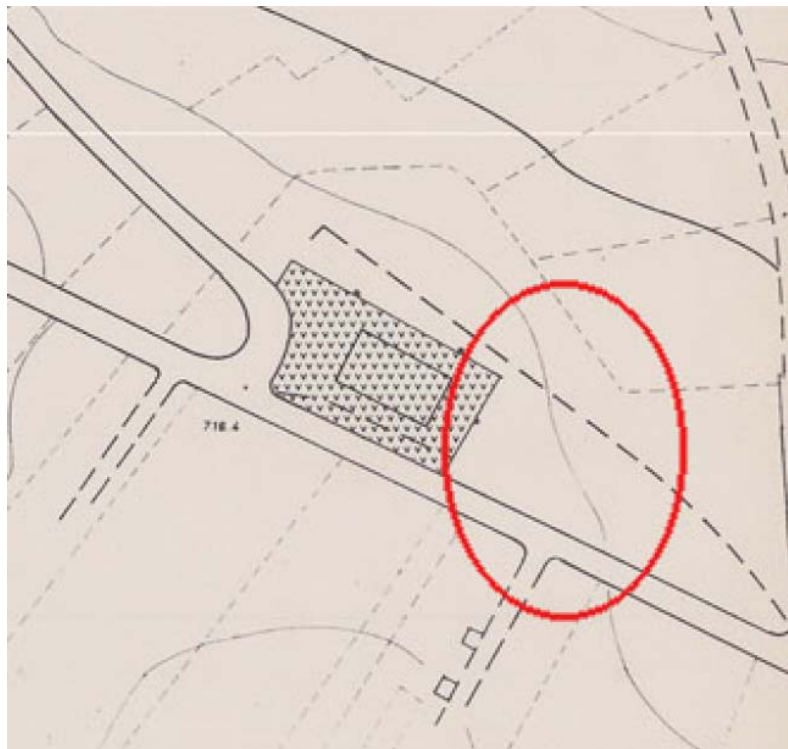


2-foto satellitare





Aerofotogrammetria



Stralcio P.R.G.



P-E	AREE RESIDENZIALI PER EDILIZIA PUBBLICA E SOVVENZIONATA	
T-A	AREE TURISTICO-ALBERGHIERE	
D ₁	AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	
D ₂	AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	
E	AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE	
A-S	AREE PER ATTREZZATURE DELL'ISTRUZIONE	
A-C	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	
P	AREE PER PARCHEGGI	

Legenda P.R.G.



Estratto di mappa catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto di terreno oggetto della presente, costituito dalla particella n° 332 è ubicato nella zona di espansione Sud del Comune di Bompietro, a circa 1,5 Km dal centro urbano, precisamente in Contrada Ciaramita. Si raggiunge dalla Strada Provinciale 32 percorrendo la Strada Statale 290. L'accesso al lotto avviene dal terreno limitrofo identificato dalla particella 331 di stessa ditta. La viabilità per raggiungere la zona è abbastanza efficiente mentre le aree limitrofe sono poco urbanizzate. Secondo le previsioni del Piano regolatore generale approvato dall'Assessorato regionale per il Territorio e l'Ambiente con D.A. n. 166/DRU del 17 aprile 1998, il lotto di terreno ricade in zona «E»: aree per attività agricole, con densità edilizia fondiaria di 0,03 mc/mq. In prossimità del lotto si trovano opere di urbanizzazione primaria come rete idrica e fognaria.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Non specificato.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Petralia Soprana, Castellana Sicula, Blufi, Alimena.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Madonie.

Attrazioni storiche: Chiesa Madre SS. Apostoli Pietro e Paolo, Chiesa del Calvario, Chiesa della Sacra Famiglia.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A19 a km 45 Aeroporto di Palermo a 130 km

Descrizione: Terreno **agricolo** di cui al punto **B**

L'immobile oggetto di stima indicato come LOTTO 2, terreno agricolo costituito dalla particella n° 332 è ubicato a circa 1,5 Km dal centro urbano del Comune di Bompietro, in Contrada Ciaramita. L'accesso avviene dal terreno limitrofo identificato dalla particella 331 di stessa ditta, con ingresso principale sulla Strada Provinciale 32. Ha una conformazione pressoché regolare e la sua ampiezza è sufficiente prossima a quella media della zona. È delimitato da paletti in ferro e rete metallica. Presenta una leggera pendenza che permette il defluire delle acque meteoriche. È privo di coltivazioni ma ben esposto all'irraggiamento solare. È privo di un sistema di irrigazione, né è stata rilevata la presenza di impianti fissi per l'esercizio di una attività agricola. La sua ubicazione in prossimità del centro abitato facilita la vicinanza ai centri di raccolta agricoli e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché con i servizi essenziali.

Superficie complessiva di circa mq **2.380,00**

Il terreno risulta di forma regolare

Sistemi irrigui Non presenti

Colture erbacee: incolto

Colture arboree: incolto

Stato di manutenzione generale: sufficiente





foto 1 lotto di terreno



foto 2 lotto di terreno





foto 3 lotto di terreno



foto 4 lotto di terreno





foto 5 lotto di terreno

3. ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] ad oggi (attuale proprietario) - atto di compravendita a rogito del Notaio Brucato Maria Maddalena Nicola da Ganci (PA) del 03/11/2005, Rep. 39054/10541 e trascritto in data 15/11/2005 ai nn. 62499/36042 da potere di [redacted]

4. PRATICHE EDILIZIE:

4.1 Conformità edilizia: non si riscontrano difformità edilizie

4.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Approvato dall'Assessorato regionale per il Territorio e l'Ambiente con D.A. n. 166/DRU del 17 aprile 1998



Zona omogenea:	"E" Aree per attività agricole
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	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

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non si riscontrano difformità urbanistiche



B - Estratto di mappa

5. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile



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:

Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà:



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Attestazione Prestazione Energetica:

Indice di prestazione energetica:

Note Indice di prestazione energetica:

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Terreno agricolo di cui al punto B****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Calcolo superficie commerciale Norma UNI 10750: Criteri di computo della superficie commerciale. Per il calcolo della superficie commerciale si è considerato la superficie reale del lotto di terreno, l'orografia, lo stato di manutenzione e le colture presenti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale lorda	2.380,00	1,00	2.380,00
		2.380,00		2.380,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Il quesito che si pone nella fattispecie riguarda la determinazione del valore commerciale di un lotto di terreno sito in una zona periferica del Comune di Bompietro. Si è ritenuto opportuno eseguire la valutazione con il metodo di stima sintetico comparativo, che giunge al valore di appezzamenti di terreni limitrofi applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare della città in sede di compravendita di unità assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche, tenuto conto del relativo stato di conservazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Palermo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo;

Uffici del registro di Palermo;

Ufficio tecnico di Bompietro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari del territorio

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 4,00;

Altre fonti di informazione: Per la determinazione al mq dell'immobile è stata svolta un indagine di mercato finalizzata alla ricerca di valori immobiliari e prezzi di offerta di beni con



caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima consultando le principali agenzie immobiliari operanti nella zona. A seguito dell'analisi di mercato di lotti di terreno con ubicazione in zona "E" aree per attività agricole esistenti nel territorio di Bompietro, si è riscontrato un valore unitario a mq compreso fra € 2,00 e € 6,00, pertanto un valore medio unitario al mq € 4,00.

8.3 Valutazione corpi:

B. terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.520,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	2.380,00	€ 4,00	€ 9.520,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.520,00
Valore corpo			€ 9.520,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.520,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.520,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B	Terreno agricolo	2.380,00	€ 9.520,00	€ 9.520,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 476,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 9.044,00
---	-------------------

Data generazione:
24-04-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Giuseppina Di Salvo



Allegati

- Richiesta accesso agli atti Comune di Bompietro;
- Copia Titolo di proprietà;
- Concessione Edilizia del 2005;
- Elaborati grafici;
- Relazione tecnica illustrativa;
- Perizia sulla conformità dell'immobile;
- Parere Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali;
- Nulla Osta Genio Civile;
- Certificato Conformità Impianto elettrico;
- Conformità Vigili del Fuoco per l'impianto antincendio;
- Autorizzazione allo scarico;
- Certificato di Agibilità del 2006;
- Planimetria Catastale;
- Visura storica;
- Dichiarazione epoca di realizzazione;
- Rilievo e riproduzione grafica dello stato dei luoghi;
- Sovrapposizione elaborato stato dei luoghi su progetto approvato;
- Sovrapposizione elaborato stato dei luoghi su planimetria catastale;
- Sovrapposizione elaborato stato dei luoghi su P.R.G.;
- Documentazione fotografica;
- Quotazioni OMI Agenzia delle Entrate.

