
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ferraro Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 55/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Struttura assistenziale ubicato a Villafrati (PA) - contrada Serre Buffa snc.	4
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Villafrati (PA) - contrada Serre Buffa snc.	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Struttura assistenziale ubicato a Villafrati (PA) - contrada Serre Buffa snc.....	5
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Villafrati (PA) - contrada Serre Buffa snc.	5
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Struttura assistenziale ubicato a Villafrati (PA) - contrada Serre Buffa snc.....	6
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Villafrati (PA) - contrada Serre Buffa snc.	6
Confini	6
Bene N° 1 - Struttura assistenziale ubicato a Villafrati (PA) - contrada Serre Buffa snc.....	6
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Villafrati (PA) - contrada Serre Buffa snc.	6
Consistenza	7
Bene N° 1 - Struttura assistenziale ubicato a Villafrati (PA) - contrada Serre Buffa snc.....	7
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Villafrati (PA) - contrada Serre Buffa snc.	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Struttura assistenziale ubicato a Villafrati (PA) - contrada Serre Buffa snc.....	8
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Villafrati (PA) - contrada Serre Buffa snc.	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Struttura assistenziale ubicato a Villafrati (PA) - contrada Serre Buffa snc.....	9
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Villafrati (PA) - contrada Serre Buffa snc.	10
Precisazioni	11
Bene N° 1 - Struttura assistenziale ubicato a Villafrati (PA) - contrada Serre Buffa snc.....	11
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Villafrati (PA) - contrada Serre Buffa snc.	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Struttura assistenziale ubicato a Villafrati (PA) - contrada Serre Buffa snc.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Struttura assistenziale ubicato a Villafrati (PA) - contrada Serre Buffa snc.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11

Bene N° 1 - Struttura assistenziale ubicato a Villafrati (PA) - contrada Serre Buffa snc.....	12
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Villafrati (PA) - contrada Serre Buffa snc.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Struttura assistenziale ubicato a Villafrati (PA) - contrada Serre Buffa snc.....	12
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Villafrati (PA) - contrada Serre Buffa snc.....	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Struttura assistenziale ubicato a Villafrati (PA) - contrada Serre Buffa snc.....	12
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Villafrati (PA) - contrada Serre Buffa snc.....	12
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Struttura assistenziale ubicato a Villafrati (PA) - contrada Serre Buffa snc.....	13
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Villafrati (PA) - contrada Serre Buffa snc.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Struttura assistenziale ubicato a Villafrati (PA) - contrada Serre Buffa snc.....	16
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Villafrati (PA) - contrada Serre Buffa snc.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Struttura assistenziale ubicato a Villafrati (PA) - contrada Serre Buffa snc.....	17
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Villafrati (PA) - contrada Serre Buffa snc.....	17
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Struttura assistenziale ubicato a Villafrati (PA) - contrada Serre Buffa snc.....	18
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Villafrati (PA) - contrada Serre Buffa snc.....	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 55/2023 del R.G.E.....	26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 234.624,00	26

INCARICO

All'udienza del 12/06/2023, il sottoscritto Arch. Ferraro Angelo, con studio in Misilmeri (PA), email arch.angelo.ferraro@archiworld.it, Tel. 329 9781222, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Struttura assistenziale ubicato a Villafrati (PA) - contrada Serre Buffa snc. (Coord. Geografiche: 37.919278, 13.489816)
- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a Villafrati (PA) - contrada Serre Buffa snc. (Coord. Geografiche: 37.918875, 13.489520)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - STRUTTURA ASSISTENZIALE UBICATO A VILLAFRATI (PA) - CONTRADA SERRE BUFFA SNC.

La struttura oggetto di E.I., adibita a Casa di Riposo, è una porzione di una antica masseria che come si evince dalla ripresa aerea del giugno 1968 ha una struttura a corte con tre magazzini o depositi sul fronte sud. Sempre dalla foto si vede che nell'angolo nord del quadrilatero si trova una sopraelevazione (cfr. all. 10).

Oggi la porzione della struttura interessata da E.I. risulta con il patio coperto tranne due piccole corti poste a destra e a sinistra, rispetto all'ingresso, e condivise con i confinanti che detengono il resto della struttura. Attorno all'ampio vano centrale, coperto, si sviluppano una serie di ambienti adibite a camere da letto, soggiorni, ambulatorio, spazio di riabilitazione, cucine, dispensa, spogliatoio, sala d'attesa e quant'altro a servizio dell'ultima destinazione d'uso della struttura cioè quella casa di riposo. La struttura è composta anche da un soppalco in legno, con una scala d'accesso posta a sinistra dell'ingresso, e da un secondo livello, raggiungibile da una scala posta a nord rispetto all'ingresso. In questo secondo livello trovano collocazione tre ambienti e due servizi. (cfr. all. 2, 7, 8).

L'immobile si trova, in contrada Serre Buffa snc., a circa 1,5 km dallo svincolo di Villafrati sulla SS 121 Palermo Agrigento a circa 40 km da Palermo.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A VILLAFRATI (PA) - CONTRADA SERRE BUFFA SNC.

Secondo quanto riportato nell'Atto di Compravendita **** Omissis **** (cfr.all.7) il bene è adibito a silos tettoia

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Struttura assistenziale ubicato a Villafrati (PA) - contrada Serre Buffa snc.
- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a Villafrati (PA) - contrada Serre Buffa snc.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - STRUTTURA ASSISTENZIALE UBIcato A VILLAFRATI (PA) - CONTRADA SERRE BUFFA SNC.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

In data 12/08/2023 il sottoscritto CTU trasmetteva presso la Cancelleria il modulo di verifica documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c. evidenziando che durante il primo sopralluogo viene comunicata la data di fissazione della prima udienza di comparizione ex art. 569 c.p.c. per la autorizzazione della vendita.

Si evidenziando la notifica del pignoramento è avvenuta in data 28.03.2023, la trascrizione il 18.05.2023 ai nn. R.G. n. 24435 – R.P. n. 19353. Dalla disamina del fascicolo non risultano pignoramenti precedenti o contestuali. La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa, il creditore ha depositato in data 30/05/2023 una certificazione notarile, del dominio storico ventennale, redatta il 25.05.2023 dal Notaio Luca Bonafede in Palermo (cfr. atti di causa). Il titolo di acquisto della proprietà in capo all'esecutato è un Atto di compravendita **** Omissis ****, debitamente registrato e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio provinciale di Palermo – in data 06/08/2018 ai **** Omissis ****

BENE N° 2 - TETTOIA UBIcata A VILLAFRATI (PA) - CONTRADA SERRE BUFFA SNC.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

In data 12/08/2023 il sottoscritto CTU trasmetteva presso la Cancelleria il modulo di verifica documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c. evidenziando che durante il primo sopralluogo viene comunicata la data di fissazione della prima udienza di comparizione ex art. 569 c.p.c. per la autorizzazione della vendita.

Si evidenziando la notifica del pignoramento è avvenuta in data 28.03.2023, la trascrizione il 18.05.2023 ai nn. R.G. n. 24435 – R.P. n. 19353. Dalla disamina del fascicolo non risultano pignoramenti precedenti o contestuali. La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa, il creditore ha depositato in data 30/05/2023 una certificazione notarile, del dominio storico ventennale, redatta il

25.05.2023 dal Notaio Luca Bonafede in Palermo (cfr. atti di causa). Il titolo di acquisto della proprietà in capo all'esecutato è un Atto di compravendita **** Omissis ****, debitamente registrato e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio provinciale di Palermo – in data 06/08/2018 ai **** Omissis ****

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - STRUTTURA ASSISTENZIALE UBICATO A VILLAFRATI (PA) - CONTRADA SERRE BUFFA SNC.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A VILLAFRATI (PA) - CONTRADA SERRE BUFFA SNC.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - STRUTTURA ASSISTENZIALE UBICATO A VILLAFRATI (PA) - CONTRADA SERRE BUFFA SNC.

L'immobile in esame, secondo quanto riportato nell'Atto di compravendita **** Omissis ****, (cfr. all. 7), confina con proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A VILLAFRATI (PA) - CONTRADA SERRE BUFFA SNC.

L'immobile in esame, secondo quanto riportato nell'Atto di compravendita **** Omissis ****, (cfr. all. 7), confina con proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****

CONSISTENZA

BENE N° 1 - STRUTTURA ASSISTENZIALE UBICATO A VILAFRATI (PA) - CONTRADA SERRE BUFFA SNC.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano terra struttura	702,00 mq	870,00 mq	1	870,00 mq	3,50 m	Terra
Soppalco praticabile	73,00 mq	76,00 mq	0,8	60,80 mq	2,50 m	soppalco
locali primo livello	34,00 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	3,50 m	Primo
Porticato	54,00 mq	54,00 mq	0,95	51,30 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				1040,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1040,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In merito alla comoda o meno divisibilità del bene oggetto di esecuzione, secondo le quote di diritto delle parti, il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile, cui fanno riferimento gli art.li 720 e 1114 C.c., comprende sia la possibilità di un materiale frazionamento del bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di esso rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate, cioè, da pesi, servitù e limitazioni eccessivi. Premesso quanto sopra esposto, il sottoscritto Consulente Tecnico ha effettuato preliminarmente un primo controllo dei dati catastali, finalizzata alla verifica della consistenza dello stesso bene, e successivamente ha verificato direttamente sui luoghi la reale consistenza dello stesso, controllando l'eventuale possibilità di una divisione, secondo i dettami di legge. Dalle ricerche effettuate il sottoscritto consulente è giunto alla conclusione che il bene oggetto di causa, non può ritenersi comodamente divisibile per le caratteristiche che lo stesso presenta. La motivazione di tale affermazione, risiede nel fatto che una eventuale divisione dell'immobile de quo, produrrebbe un notevole deprezzamento dello stesso, senza alcun vantaggio concreto soprattutto in considerazione di un incremento del valore finale del bene. Il deprezzamento sarebbe da attribuire alla rimodulazione dell'impianto elettrico e idrico, alla demolizione della scala di collegamento con relativa occlusione del vano scala, al frazionamento dell'immobile stesso e soprattutto all'alterazione dell'idea progettuale che ne concepisce una dimora di pregio architettonico.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A VILAFRATI (PA) - CONTRADA SERRE BUFFA SNC.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia silos	12,00 mq	23,00 mq	1	23,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				23,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	23,00 mq	
--	-----------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In merito alla comoda o meno divisibilità del bene oggetto di esecuzione, secondo le quote di diritto delle parti, il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile, cui fanno riferimento gli art.li 720 e 1114 C.c., comprende sia la possibilità di un materiale frazionamento del bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di esso rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate, cioè, da pesi, servitù e limitazioni eccessivi. Premesso quanto sopra esposto, il sottoscritto Consulente Tecnico ha effettuato preliminarmente un primo controllo dei dati catastali, finalizzata alla verifica della consistenza dello stesso bene, e successivamente ha verificato direttamente sui luoghi la reale consistenza dello stesso, controllando l'eventuale possibilità di una divisione, secondo i dettami di legge. Dalle ricerche effettuate il sottoscritto consulente è giunto alla conclusione che il bene oggetto di causa, non può ritenersi comodamente divisibile per le caratteristiche che lo stesso presenta. La motivazione di tale affermazione, risiede nel fatto che una eventuale divisione dell'immobile de quo, produrrebbe un notevole deprezzamento dello stesso, senza alcun vantaggio concreto soprattutto in considerazione di un incremento del valore finale del bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - STRUTTURA ASSISTENZIALE UBICATO A VILFRATI (PA) - CONTRADA SERRE BUFFA SNC.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/12/2002 al 09/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 869 Categoria D10 Piano T
Dal 08/10/2008 al 02/08/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 793 Categoria C2 Cl.4 Superficie catastale 38 mq
Dal 03/01/2017 al 09/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 869, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 16 vani Piano T
Dal 02/08/2018 al 17/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 793 Categoria C2 Cl.4 Superficie catastale 38 mq
Dal 02/08/2018 al 03/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 869, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 16 vani Piano T

Dal 02/08/2018 al 09/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 869, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 16 vani
Dal 02/08/2018 al 09/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 793 Categoria C2 Cl.4 Superficie catastale 38 mq Piano T
Dal 09/05/2019 al 02/08/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1141 Categoria F4
Dal 09/05/2019 al 25/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 869, Sub. 3 Categoria D2 Rendita € 970,00 Graffato 793; 1141

Come da certificazione notarile le particelle, 896 sub 3, 793 sub 1 e 1141 sub 1, derivano dalla fusione delle particelle 869 sub 2, 793 e 1141 così variata giusta denuncia di variazione n. 15047 del 9 maggio 2019 per fusione con cambio di destinazione d'uso, pratica n. PA0074415.

La particella particella 869 sub 2 viene generata dalla particella 869 sub 1 e dalla particella 869.

La soppressione della particella 1141 ha generato Foglio 5 Particella 793 ; Foglio 5 Particella 869 Subalterno 2; Foglio 5 Particella 793 Subalterno 1; Foglio 5 Particella 869 Subalterno 3; Foglio 5 Particella 1141 Subalterno 1;

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A VILAFRATI (PA) - CONTRADA SERRE BUFFA SNC.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/08/2018 al 17/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 791 Categoria C2 Cl.4, Cons. 12 Rendita € 19,83
Dal 02/08/2018 al 25/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 791 Categoria C2 Superficie catastale 12 mq Rendita € 19,70

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - STRUTTURA ASSISTENZIALE UBICATO A VILAFRATI (PA) - CONTRADA SERRE BUFFA SNC.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	869	3		D2				970 €		793; 1141

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dopo aver analizzato la documentazione catastale, la visura storica, la planimetria catastale, dopo aver effettuato un accurato rilievo metrico e fotografico durante le operazioni di sopralluogo, redatto la restituzione grafica dello stato di fatto dell'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare si evidenzia che:

- Lo stato dei luoghi dei beni in oggetto risulta conforme a quanto depositato nella piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate (cfr all.5 e 6)
- la sovrapposizione estratto di mappa con immagine satellitare risulta coincidere (cfr.all.4)

Tuttavia si sottolinea che vi sono alcune difformità per quanto riguarda la distribuzione interna fra grafici depositati presso il catasto e quanto rilevato sui luoghi.

Nel corso del sopralluogo, e nella successiva restituzione grafica del rilievo planimetrico, si sono accertati alcune difformità, fra la planimetrica catastale e lo stato dei luoghi. (cfr.all.5 e 7) tali difformità possono essere regolamentate attraverso D.O.C.F.A. un documento per aggiornare la documentazione catastale del fabbricato. Costo stimato comprensivo di spese tecniche € 2000,00

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A VILAFRATI (PA) - CONTRADA SERRE BUFFA SNC.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	791			C2			12 mq	19,7 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalle verifiche fatte dal sottoscritto C.T.U con visure, planimetria catastale, estratto di mappa catastale, ripresa aerea di proprietà dell'I.G.M. eseguita nell'anno 1968 e accertamento sui luoghi si verifica che al momento non esiste più il manufatto edilizio riporta nella documentazione, sopra elencata, e allegata alle seguente perizia. Si evidenzia inoltre che quanto riportato nell'Atto di Compravendita **** Omissis **** riguardante il silos con tettoia non coincide con la sovrapposizione fra l'orto foto e l'estratto di mappa catastale. Il sottoscritto C.T.U a supporto di quanto sopra esposto rileva che la foto aerea del 1968 riporta tre magazzini allineati di pertinenza del baglio, quello più in basso corrisponderebbe alla particella 791, il silos con tettoia non si trova allineato con gli altri due magazzini tuttora esistenti.

Per regolamentare l'odierna situazione dal punto di vista catastale si prevede un costo stimato, comprensivo di spese tecniche, di € 2000,00

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - STRUTTURA ASSISTENZIALE UBICATO A VILLAFRATI (PA) - CONTRADA SERRE BUFFA SNC.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A VILLAFRATI (PA) - CONTRADA SERRE BUFFA SNC.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - STRUTTURA ASSISTENZIALE UBICATO A VILLAFRATI (PA) - CONTRADA SERRE BUFFA SNC.

Al momento del sopralluogo, l'immobile non si presenta in buono stato di conservazione, l'ambiente appare poco salubre probabilmente per la chiusura prolungata o perché non utilizzato, necessita sicuramente di manutenzione come minimo ordinaria e una verifica degli impianti.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - STRUTTURA ASSISTENZIALE UBICATO A VILLAFRATI (PA) - CONTRADA SERRE BUFFA SNC.

L'immobile confina attraverso due corti con il resto dei proprietari dell'antico baglio. In una di queste corti vi sono delle finestre ,del confinate, che vi che vi si affacciano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - STRUTTURA ASSISTENZIALE UBICATO A VILLAFRATI (PA) - CONTRADA SERRE BUFFA SNC.

Dai dati in possesso dell'esperto stimatore: storia del dominio, visure storiche catastali, etc. non emergono usi civici, censi e servitù.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A VILLAFRATI (PA) - CONTRADA SERRE BUFFA SNC.

Dai dati in possesso dell'esperto stimatore: storia del dominio, visure storiche catastali, etc. non emergono usi civici, censi e servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - STRUTTURA ASSISTENZIALE UBICATO A VILLAFRATI (PA) - CONTRADA SERRE BUFFA SNC.

La struttura di cui fa parte l'immobile oggetto di E.I. è stata realizzata in muratura portante. La copertura è di diversa natura, alcune parti in legno e tegole, altre con pannelli di Isolpack, altre parti in pannelli di polycarbonato o similari retti da una struttura metallica.

Sia le pareti interne che esterne alternano una tipologia rustica con pietre e cotto a pareti trattate con intonaco tipo livigni.

Gli infissi interni ed esterni sono realizzati in vetro e legno. Esiste un impianto elettrico e idrico, anche se non si è verificato il funzionamento, il riscaldamento o raffrescamento avviene tramite impianto con split anche questi non sono stati verificati.

Le due scale presenti nella struttura sono realizzate una in legno l'altra in muratura.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A VILLAFRATI (PA) - CONTRADA SERRE BUFFA SNC.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - STRUTTURA ASSISTENZIALE UBICATO A VILLAFRATI (PA) - CONTRADA SERRE BUFFA SNC.

L'immobile risulta libero

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero e non utilizzato.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A VILLAFRATI (PA) - CONTRADA SERRE BUFFA SNC.

L'immobile risulta libero

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta libero e non utilizzato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - STRUTTURA ASSISTENZIALE UBICATO A VILLAFRATI (PA) - CONTRADA SERRE BUFFA SNC.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/10/2008 al 17/07/2003	**** Omissis ****	atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Cali	17/02/2003	14572	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio provinciale di Palermo	19/07/2003	30874	22254
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
delle Entrate di Palermo	30/07/2003	4225			
Dal 02/08/2018 al 24/02/1991	**** Omissis ****	atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Cali	24/02/1991	7761	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Palermo	13/03/1991	12723	9931
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Palermo	05/03/1991	3587			
Dal 02/08/2018 al 08/10/2008	**** Omissis ****	atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Cali	08/10/2008	16402	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Palermo	04/11/2008	65381	43717
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Palermo	30/10/2008	11240	
Dal 02/08/2018 al 25/05/2023	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvatore Di Giorgio	02/08/2018	306	220
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Territorio Ufficio provinciale di Palermo	06/08/2018	31200	23592
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

I beni pignorati sono pervenuti all'esecutato, nel ventennio preso in esame, alla data del 25/05/2023 così come da certificazione notarile, dalle seguenti provenienze:

per quanto concerne particella 869 sub 2 con atto di vendita ricevuto il 24/02/1991 dal Notaio Alberto Calì di Palermo, rep.n. 7761, registrato presso L'Agenzia delle Entrate di Palermo il 05/03/1991 al n. 3587 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 13/03/1991 ai nn. 12723/9931.

Per quanto riguarda 792 e 1141 con atto di vendita ricevuto il giorno 08/10/2008 dal Notaio Alberto Calì di Palermo, rep.n.16402, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo il 30/10/2008 al n.11240 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Palermo. A sua volta tali particelle provenivano da atto di vendita ricevuto il 17/07/2003 dal Notaio Alberto Calì di Palermo, rep.n.14572, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo il 30/07/2003 al n.4225 e trascritto L'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio provinciale di Palermo - in data 19/07/2003 ai nn.30874/22254.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A VILLAFRATI (PA) - CONTRADA SERRE BUFFA SNC.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/10/2008 al 17/07/2003	**** Omissis ****	atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Calì	17/02/2003	14572	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio provinciale di Palermo	19/07/2003	30874	22254
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		delle Entrate di Palermo	30/07/2003	4225	
Dal 02/08/2018 al 08/10/2008	**** Omissis ****	atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Cali	08/10/2008	16402	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Palermo	04/11/2008	65381	43717
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Palermo	30/10/2008	11240	
Dal 02/08/2018 al 25/05/2023	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salvatore Di Giorgio	02/08/2018	306	220
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Territorio Ufficio provinciale di Palermo	06/08/2018	31200	23592
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - STRUTTURA ASSISTENZIALE UBICATO A VILAFRATI (PA) - CONTRADA SERRE BUFFA SNC.

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di finanziamento
Iscritto a Palermo il 27/02/2018
Reg. gen. 7714 - Reg. part. 897
Importo: € 840.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Così come da certificazione notarile " L'Ipoteca volontaria iscritta il 27 febbraio 2018 ai nn. 7714/898 per euro 840.000,00 in favore della società IRFIS FINSICILIA FINANZIARIA PER LO SVILUPPO DELLA SICILIA S.P.A. con sede in Palermo, e contro i terzi datori di ipoteca signori **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** tutti sopra generalizzati, in dipendenza dei finanziamenti di euro 420.000 concesso alla società Villa Santa Chiara s.r.l., con sede in Villafrati, quale debitore non datore, con atto ricevuto il giorno 8 febbraio 2018 dal Notaio Alberto Calì di Palermo, rep. 18575. Si precisa inoltre che il suddetto finanziamento è stato altresì garantito dalla fidejussione nel limite dell'importo massimo di euro 546.000,00 prestata dai signori #Di Marco Onofrio# nato il **** Omissis **** a Palermo e **** Omissis **** nata il **** Omissis **** a Villafrati, i quali all'articolo 6 di detto contratto, hanno espressamente dichiarato di escludere il beneficio della previa esclusione del debitore principale di cui articolo 1944 del Codice Civile."

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Termini Imerese il 18/05/2023
Reg. gen. 24435 - Reg. part. 19353
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A VILAFRATI (PA) - CONTRADA SERRE BUFFA SNC.

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di finanziamento
Iscritto a Palermo il 27/02/2018
Reg. gen. 7714 - Reg. part. 897
Importo: € 840.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Così come da certificazione notarile " L'Ipoteca volontaria iscritta il 27 febbraio 2018 ai nn. 7714/898 per euro 840.000,00 in favore della società IRFIS FINSICILIA FINANZIARIA PER LO SVILUPPO DELLA SICILIA S.P.A. con sede in Palermo, e contro i terzi datori di ipoteca signori **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, tutti sopra generalizzati, in dipendenza dei finanziamenti di euro 420.000 concesso alla società Villa Santa Chiara s.r.l., con sede in Villafrati, quale debitore non datore, con atto ricevuto il giorno 8 febbraio 2018 dal Notaio Alberto Calì di Palermo, rep.

18575. Si precisa inoltre che il suddetto finanziamento è stato altresì garantito dalla fidejussione nel limite dell'importo massimo di euro 546.000,00 prestata dai signori **** Omissis **** nato il **** Omissis **** a Palermo e **** Omissis **** nata il **** Omissis **** a Villafrati, i quali all'articolo 6 di detto contratto, hanno espressamente dichiarato di escludere il beneficio della previa esclusione del debitore principale di cui articolo 1944 del Codice Civile."

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Termini Imerese il 18/05/2023

Reg. gen. 24435 - Reg. part. 19353

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - STRUTTURA ASSISTENZIALE UBICATO A VILAFRATI (PA) - CONTRADA SERRE BUFFA SNC.

Così come da certificazione di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Villafrati "... *sul lotto di terreno sito nel territorio del Comune di Villafrati, iscritti in catasto terreni al foglio 5 particella n° 869 insiste un fabbricato con relativa area di pertinenza per la quale è stata rilasciata un permesso di costruire n° 1 del 09/01/2019; secondo il P.R.G. ricade in zona E3. In dette zone oltre alla tradizionale attività di sfruttamento agricolo del suolo è consentita l'attività del turismo rurale e dell'agriturismo. E' ammessa altresì la destinazione residenziale a servizio della conduzione agricola. L'attività ricettiva, nell'ambito del turismo rurale e dell'agriturismo è consentita secondo i seguenti parametri urbanistici: Lotto minimo 5000 mq.; Cubatura massima ammissibile 1500 mc.; Altezza massima ml. 7,20. La nuova edificazione è consentita nei lotti che abbiano una superficie non inferiore a 5000 mq.*

derivanti da un regolare frazionamento avente data certa ai sensi dell'art. 2704 del codice civile, esclusa ogni autocertificazione, perfezionato alla data del 12/07/1999, data di approvazione dello schema di massima. Gli insediamenti ricettivi all'interno della zona E3 potranno effettuarsi fino ad un massimo di 20.000 mc.. L'Amministrazione Comunale procederà con apposito bando ed abisso di evidenza pubblica a selezionare gli interventi fino alla concorrenza del limite di cubatura prescritto.

La superiore prescrizione si attuano con eventuali e successive modifiche derivanti dall'applicazione della LR, n° 19 del 13/08/2020.

La particella risulta gravata da vincolo: "idrogeologico" a norma del art. 1, Tit. 1, Capo 1 del R.D. 30/12/1923 n° 3267...."

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A VILAFRATI (PA) - CONTRADA SERRE BUFFA SNC.

Così come da certificazione di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Villafrati "... *sul lotto di terreno sito nel territorio del Comune di Villafrati, iscritto in catasto terreni al foglio 5 particella n° 791 insiste un immobile cat. C/2; secondo il PRG. ricade in zona E3. In dette zone oltre alla tradizionale attività di sfruttamento agricolo del suolo è consentita l'attività del turismo rurale e dell'agriturismo. E' ammessa altresì la destinazione residenziale a servizio della conduzione agricola. L'attività ricettiva, nell'ambito del turismo rurale e dell'agriturismo è consentita secondo i seguenti parametri urbanistici: Lotto minimo 5000 mq.; Cubatura massima ammissibile 1500 mc.; Altezza massima ml. 7,20. La nuova edificazione è consentita nei lotti che abbiano una superficie non inferiore a 5000 mq. derivanti da un regolare frazionamento avente data certa ai sensi dell'art.*

2704 del codice civile, esclusa ogni autocertificazione, perfezionato alla data del 12/07/1999, data di approvazione dello schema di massima. Gli insediamenti ricettivi all'interno della zona E3 potranno effettuarsi fino ad un massimo di 20.000 mc..

L'Amministrazione Comunale procederà con apposito bando ed avviso di evidenza pubblica a selezionare gli interventi fino alla concorrenza del limite di cubatura prescritto.

La superiore prescrizione si attuano con eventuali e successive modifiche derivanti dall'applicazione della LR. n° 19 del 13/08/2020.

La particella risulta gravata da vincolo, "idrogeologico" a norma del art. 1, Tit. 1, Capo 1 del RD. 30/12/1923 n° 3267..."

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - STRUTTURA ASSISTENZIALE UBICATO A VILLAGRATI (PA) - CONTRADA SERRE BUFFA SNC.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Per quanto riguarda la documentazione consegnata dal Comune Villafrati inerente le autorizzazioni edilizie e dal sottoscritto C.T.U. allegati alla presente perizia (cfr all.7) si riporta di seguito quanto rilasciato:

- Permesso a Costruire n.1 del 09/01/2019 pratica edilizia n. 31 Anno 2018 con documentazione ad essa allegata come Relazione tecnica; elaborati architettonici.

- Segnalazione Certificazione Inizio Attività (SCIA) pratica edilizia 21/2018 del 10/04/2019 prot. 7539.

- Comunicazione fine lavori del 16/04/2019

- Segnalazione Certificazione per l'Agibilità (SCA) pratica edilizia 31/2018 del 29/05/2019 protocollo n. 10462, all'interno di tale documento si trova:

Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte (art. 9 della legge n. 46 del 5 marzo 1990) per l'impianto elettrico.

Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte (art. 9 della legge n. 46 del 5 marzo 1990) per l'impianto gas.

Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte (art. 9 della legge n. 46 del 5 marzo 1990) per l'impianto idrico sanitario.

- Autorizzazione allo scarico fognario n.1 del 21/02/2020

- Certificato di Destinazione Urbanistica

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Confrontando lo stato di fatto e gli elaborati grafici (progetto etc..) dal Comune di Villafrati, si è potuto evincere l'esistenza di alcune difformità nella distribuzione interna. Tale difformità consiste nello spostamento di alcune pareti porte o finestre o differente spessore di alcuni muri. (cfr.all.7, 8)

Tali difformità possono essere regolamentate attraverso CILA tardiva così come previsto dalla legge 16 del

10/08/2016 o altro strumento idoneo a sanare le difformità. Costo stimato comprensivo di spese tecniche €4000,00

Per quanto riguarda alcune difformità, finestra su ambiente del primo livello e due balconi mancanti, non sanabili si prevede il ripristino dei luoghi con una spesa di €5000,00.

Altre piccole difformità dimensionali sono riconducibili a tolleranze di cantiere.

BENE N° 2 - TETTOIA UBIcata A VILLAFRATI (PA) - CONTRADA SERRE BUFFA SNC.

In riferimento alla regolarità edilizia si riporta che il sottoscritto CTU dopo aver sollecitato in data 14/08/2023 l'Ufficio Tecnico del Comune di Villafrati a rilascio di documentazione rispetto al "Magazzino, Contrada Serre Buffa snc, Piano T, Catasto Fabbricati del Comune di Villafrati (PA). Foglio 5, Particella 791, Categoria C/2 classe 4 consistenza 12 mq. Superficie catastale tot. 23 mq., R.C. Euro 19,83"

Lo stesso in data 24 ottobre 2023 rispondeva con la seguente nota "...Con riferimento alla richiesta di pari oggetto pervenuta a mezzo pec in data 14/08/2023 prot. n° 13928, si comunica quanto segue. Questo ufficio ha provveduto al rilascio di copia di tutta la documentazione richiesta. Per quanto riguarda l'esistenza di eventuali altri immobili si precisa, che il primo strumento urbanistico (Programma di fabbricazione) vigente nel Comune di Villafrati è stato approvato con D.A. n° 288 del 29/11/1969, dall'Assessorato Regionale Sviluppo Economico e che negli archivi di questo U.T.C., istituiti sin dal 1965, non risulta alcuna pratica edilizia inerente ad eventuali altri manufatti presenti all'intero delle particelle riportate nella richiesta di accesso agli atti."

Si deduce dunque che non ci sono elementi che giustifichino la sua demolizione in quanto non è stata mai presentata nessuna comunicazione, quindi l'immobile potrebbe aver perso la condizione di stato legittimo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per posizionamento della tettoia e del silos sulla particella 791 si prevede una spesa di € 2000

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperite un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Struttura assistenziale ubicato a Villafrati (PA) - contrada Serre Buffa snc.
La struttura oggetto di E.I., adibita a Casa di Riposo, è una porzione di una antica masseria che come si evince dalla ripresa aerea del giugno 1968 ha una struttura a corte con tre magazzini o depositi sul fronte sud. Sempre dalla foto si vede che nell'angolo nord del quadrilatero si trova una sopraelevazione (cfr. all. 10). Oggi la porzione della struttura interessata da E.I. risulta con il patio coperto tranne due piccole corti poste a destra e a sinistra, rispetto all'ingresso, e condivise con i confinanti che detengono il resto della struttura. Attorno all'ampio vano centrale, coperto, si sviluppano una serie di ambienti adibite a camere da letto, soggiorni, ambulatorio, spazio di riabilitazione, cucine, dispensa, spogliatoio, sala d'attesa e quant'altro a servizio dell'ultima destinazione d'uso della struttura cioè quella casa di riposo. La struttura è composta anche da un soppalco in legno, con una scala d'accesso posta a sinistra dell'ingresso, e da un secondo livello, raggiungibile da una scala posta a nord rispetto all'ingresso. In questo secondo livello trovano collocazione tre ambienti e due servizi. (cfr. all. 2, 7, 8). L'immobile si trova, in contrada Serre Buffa snc., a circa 1,5 km dallo svincolo di Villafrati sulla SS 121 Palermo Agrigento a circa 40 km da Palermo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 869, Sub. 3, Categoria D2, Graffato 793; 1141
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 364.035,00
Per determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato utilizzato il metodo sintetico, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi. Attualmente questo metodo è l'unico che possa garantire un valore corretto di stima. Esso tiene conto del valore di mercato riferito a mq. (lordo o netto), ricavato dall'analisi della domanda ed offerta in relazione al periodo storico ed inerente all'epoca in cui si effettua la valutazione.
Si analizza il mercato immobiliare, compromesso dall'attuale momento di crisi economica, e attraverso le quotazioni pubblicate dall'O.M.I. e da alcuni siti web specialistici (Casa.it, borsino-immobiliare, subito casa; Idealista), nonché le informazioni assunte presso gli operatori del settore, risulta che i prezzi per immobile analogo a quello in oggetto.
Si studiano le classi di immobili aventi caratteristiche simili posti nell'area di pertinenza dell'immobile da valutare e per impianti consimili ricadenti nel territorio provinciale, tenendo conto delle reali possibilità di fruizione da parte degli operatori dello specifico settore oltre dall'odierna congiuntura economica. Per la valutazione finale si tiene conto dei fattori intrinseci dell'immobile; nel caso di fabbricati si considerano sinteticamente: l'epoca di costruzione, la tipologia edilizia, lo stato di conservazione e la necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la presenza di impianti tecnologici e la loro efficienza le seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che facilità di raggiungimento, qualità delle finiture e confort, consistenza, suoi dati metrici, ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.
È stata considerata pure la vetustà ed obsolescenza (deterioramento fisico dovuto al deperimento dei componenti edilizi quali strutture, finiture ed impianti e obsolescenza funzionale determinata dall'incapacità dell'immobile, allo stato attuale, di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente per cause quali modificazioni nei modelli di comportamento e nelle richieste dei fruitori o modificazioni di carattere normativo relative ai requisiti ed alle soluzioni tecniche).
Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che il bene presenta un valore unitario a metro quadro, che si può attribuire ad esso sia pari a €/mq 350,00.
- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a Villafrati (PA) - contrada Serre Buffa snc.
Secondo quanto riportato nell'Atto di Compravendita **** Omissis **** (cfr.all.7) il bene è adibito a silos tettoia
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 791, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 1.610,00

Per determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato utilizzato il metodo sintetico, che si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi. Attualmente questo metodo è l'unico che possa garantire un valore corretto di stima. Esso tiene conto del valore di mercato riferito a mq. (lordo o netto), ricavato dall'analisi della domanda ed offerta in relazione al periodo storico ed inerente all'epoca in cui si effettua la valutazione.

Si analizza il mercato immobiliare, compromesso dall'attuale momento di crisi economica, e attraverso le quotazioni pubblicate dall'O.M.I. e da alcuni siti web specialistici (Casa.it, borsino-immobiliare, subito casa; Idealista), nonché le informazioni assunte presso gli operatori del settore, risulta che i prezzi per immobile analogo a quello in oggetto.

Si è valutata la condizione strategica del bene n. 2 a servizio del bene n.1

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che il bene presenta un valore unitario a metro quadro, che si può attribuire ad esso sia pari a €/mq 70,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Struttura assistenziale Villafrati (PA) - contrada Serre Buffa snc.	1040,10 mq	350,00 €/mq	€ 364.035,00	100,00%	€ 364.035,00
Bene N° 2 - Tettoia Villafrati (PA) - contrada Serre Buffa snc.	23,00 mq	70,00 €/mq	€ 1.610,00	100,00%	€ 1.610,00
				Valore di stima:	€ 365.645,00

Valore di stima: € 312.030,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Adeguamento catastale Bene N° 1	2000,00	€
Adeguamento difformità edilizie Bene N° 1	4000,00	€
Ripristino stato dei luoghi Bene N° 1	5000,00	€
Adeguamento catastale Bene N° 2	2000,00	€
Posizionamento Tettoia e silos sulla particella 791	2000,00	€
comparabilità e competitività dell'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato	15,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	5,00	%

Valore finale di stima: € 234.624,00

Il valore del bene proposto per la vendita, ottenuto applicando, quindi, il suindicato il valore unitario scaturito dal criterio di stima adottato (riportato al Capitolo STIMA) è poi stato abbattuto rispetto al valore commerciale in sede di libera contrattazione al fine di tenere conto dei seguenti oneri:

- Adeguamento catastale Bene N° 1
- Adeguamento difformità edilizie Bene N° 1
- Ripristino stato dei luoghi Bene N° 1
- Adeguamento catastale Bene N° 2
- Spese per posizionamento Tettoia e silos sulla particella 791
- Comparabilità e competitività dell'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato
- Vincoli e oneri giuridici non eliminabili

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Misilmeri, li 15/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ferraro Angelo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 rilievo fotografico di n° 42 fotografie
- ✓ N° 3 visure catastali storiche
- ✓ N° 4 estratto di mappa catastale
- ✓ N° 5 planimetria catastale
- ✓ N° 6 ortofoto ubicazione immobile
- ✓ N° 7 documentazione tecnica acquisita presso l'UTC di Villafrati relativa agli immobile oggetto di esecuzione
- ✓ N° 8 rilievo grafico

- ✓ N° 9 visure Camera di Commercio
- ✓ N° 10 Elaborazione di Ripresa aerea di proprietà dell'I.G.M. - Eseguita nell'anno 1968
- ✓ N° 11 valore quotazione immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Struttura assistenziale ubicato a Villafrati (PA) - contrada Serre Buffa snc.
La struttura oggetto di E.I., adibita a Casa di Riposo, è una porzione di una antica masseria che come si evince dalla ripresa aerea del giugno 1968 ha una struttura a corte con tre magazzini o depositi sul fronte sud. Sempre dalla foto si vede che nell'angolo nord del quadrilatero si trova una sopraelevazione (cfr. all. 10). Oggi la porzione della struttura interessata da E.I. risulta con il patio coperto tranne due piccole corti poste a destra e a sinistra, rispetto all'ingresso, e condivise con i confinanti che detengono il resto della struttura. Attorno all'ampio vano centrale, coperto, si sviluppano una serie di ambienti adibite a camere da letto, soggiorni, ambulatorio, spazio di riabilitazione, cucine, dispensa, spogliatoio, sala d'attesa e quant'altro a servizio dell'ultima destinazione d'uso della struttura cioè quella casa di riposo. La struttura è composta anche da un soppalco in legno, con una scala d'accesso posta a sinistra dell'ingresso, e da un secondo livello, raggiungibile da una scala posta a nord rispetto all'ingresso. In questo secondo livello trovano collocazione tre ambienti e due servizi. (cfr. all. 2, 7, 8). L'immobile si trova, in contrada Serre Buffa snc., a circa 1,5 km dallo svincolo di Villafrati sulla SS 121 Palermo Agrigento a circa 40 km da Palermo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 869, Sub. 3, Categoria D2, Graffato 793; 1141 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Così come da certificazione di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Villafrati "... sul lotto di terreno sito nel territorio del Comune di Villafrati, iscritti in catasto terreni al foglio 5 particella n° 869 insiste un fabbricato con relativa area di pertinenza perla quale è stata rilasciata un permesso di costruire n° 1 del 09/01/2019; secondo il P.R.G. ricade in zona E3. In dette zone oltre alla tradizionale attività di sfruttamento agricolo del suolo è consentita l'attività del turismo rurale e dell'agriturismo. E' ammessa altresì la destinazione residenziale a servizio della conduzione agricola. L'attività ricettiva, nell'ambito del turismo rurale e dell'agriturismo è consentita secondo i seguenti parametri urbanistici: Lotto minimo 5000 mq.; Cubatura massima ammissibile 1500 mc.; Altezza massima ml. 7,20. La nuova edificazione è consentita nei lotti che abbiano una superficie non inferiore a 5000 mq. derivanti da un regolare frazionamento avente data certa ai sensi dell'art. 2704 del codice civile, esclusa ogni autocertificazione, perfezionato alla data del 12/07/1999, data di approvazione dello schema di massima. Gli insediamenti ricettivi all'interno della zona E3 potranno effettuarsi fino ad un massimo di 20.000 mc.. L'Amministrazione Comunale procederà con apposito bando ed abisso di evidenza pubblica a selezionare gli interventi fino alla concorrenza del limite di cubatura prescritto. La superiore prescrizione si attuano con eventuali e successive modifiche derivanti dall'applicazione della LR, n° 19 del 13/08/2020. La particella risulta gravata da vincolo: "idrogeologico" a norma del art. 1, Tit. 1, Capo 1 del R.D. 30/12/1923 n° 3267...."
- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a Villafrati (PA) - contrada Serre Buffa snc.
Secondo quanto riportato nell'Atto di Compravendita **** Omissis **** (cfr.all.7) il bene è adibito a silos tettoia
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 791, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Così come da certificazione di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Villafrati "... sul lotto di terreno sito nel territorio del Comune di Villafrati, iscritto in catasto terreni al foglio 5 particella n° 791 insiste un immobile cat. C/2; secondo il PRG. ricade in zona E3. In dette zone oltre alla tradizionale attività di sfruttamento agricolo del suolo è consentita l'attività del turismo rurale e dell'agriturismo. E' ammessa altresì la destinazione residenziale a servizio della conduzione agricola. L'attività ricettiva, nell'ambito del turismo rurale e dell'agriturismo è consentita secondo i seguenti parametri urbanistici: Lotto minimo 5000 mq.; Cubatura massima ammissibile 1500 mc.; Altezza

massima ml. 7,20. La nuova edificazione è consentita nei lotti che abbiano una superficie non inferiore a 5000 mq. derivanti da un regolare frazionamento avente data certa ai sensi dell'art. 2704 del codice civile, esclusa ogni autocertificazione, perfezionato alla data del 12/07/1999, data di approvazione dello schema di massima. Gli insediamenti ricettivi all'interno della zona E3 potranno effettuarsi fino ad un massimo di 20.000 mc.. L'Amministrazione Comunale procederà con apposito bando ed avviso di evidenza pubblica a selezionare gli interventi fino alla concorrenza del limite di cubatura prescritto. La superiore prescrizione si attuano con eventuali e successive modifiche derivanti dall'applicazione della LR. n° 19 del 13/08/2020. La particella risulta gravata da vincolo, "idrogeologico" a norma del art. 1, Tit. 1, Capo 1 del RD. 30/12/1923 n° 3267..."

Prezzo base d'asta: € 234.624,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 55/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 234.624,00

Bene N° 1 - Struttura assistenziale			
Ubicazione:	Villafrati (PA) - contrada Serre Buffa snc.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Struttura assistenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 869, Sub. 3, Categoria D2, Graffato 793; 1141	Superficie	1040,10 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo, l'immobile non si presenta in buono stato di conservazione, l'ambiente appare poco salubre probabilmente per la chiusura prolungata o perché non utilizzato, necessita sicuramente di manutenzione come minimo ordinaria e una verifica degli impianti.		
Descrizione:	La struttura oggetto di E.I., adibita a Casa di Riposo, è una porzione di una antica masseria che come si evince dalla ripresa aerea del giugno 1968 ha una struttura a corte con tre magazzini o depositi sul fronte sud. Sempre dalla foto si vede che nell'angolo nord del quadrilatero si trova una sopraelevazione (cfr. all. 10). Oggi la porzione della struttura interessata da E.I. risulta con il patio coperto tranne due piccole corti poste a destra e a sinistra, rispetto all'ingresso, e condivise con i confinanti che detengono il resto della struttura. Attorno all'ampio vano centrale, coperto, si sviluppano una serie di ambienti adibite a camere da letto, soggiorni, ambulatorio, spazio di riabilitazione, cucine, dispensa, spogliatoio, sala d'attesa e quant'altro a servizio dell'ultima destinazione d'uso della struttura cioè quella casa di riposo. La struttura è composta anche da un soppalco in legno, con una scala d'accesso posta a sinistra dell'ingresso, e da un secondo livello, raggiungibile da una scala posta a nord rispetto all'ingresso. In questo secondo livello trovano collocazione tre ambienti e due servizi. (cfr. all. 2, 7, 8). L'immobile si trova, in contrada Serre Buffa snc., a circa 1,5 km dallo svincolo di Villafrati sulla SS 121 Palermo Agrigento a circa 40 km da Palermo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Tettoia			
Ubicazione:	Villafrati (PA) - contrada Serre Buffa snc.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 791, Categoria C2	Superficie	23,00 mq
Descrizione:	Secondo quanto riportato nell'Atto di Compravendita **** Omissis **** (cfr.all.7) il bene è adibito a silos tettoia		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		