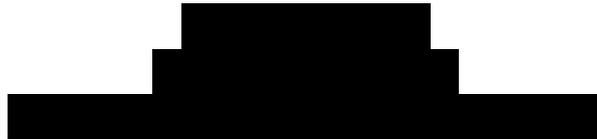

Tribunale di Termini Imerese
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **FINO 2 Securitisation S.R.L.**

contro:



N° Gen. Rep. **261/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-12-2021

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa GIOVANNA DEBERNARDI**

PERIZIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Corpo 1) Fabbricato rurale

foglio 33, part.IIa 32

Contrada Montescuro snc Comune Palazzo Adriano (PA)

Esperto alla stima: Arch. CALOGERO BUTTICE'
Codice fiscale: BTTCGR68H28Z110Z
Partita IVA: 06768720820
Cellulare: 3804559948
Email: calogerobuttice@gmail.com
Pec: calogero.buttice@archiworldpec.it



PREMESSA

Con decreto di nomina del 24/09/2019, il sottoscritto Arch. Butticè Calogero, veniva nominato esperto stimatore nell'Esecuzione Immobiliare R.G.Es. n. 245/2018 ed in data 04/10/2019 accettava l'incarico (con i quesiti appresso specificati)

Quesiti di cui la Sezione "A" Contenuto dell'incarico dell'esperto allegata al decreto di nomina

- CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. (cfr mod. controllo documentazione in atti)

- 1) identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento
- 2) elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto
- 3) procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati.
- 4) procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
- 5) procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
- 6) verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
- 7) indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
- 8) specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
- 9) verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
- 10) verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo
- 11) fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
- 12) procedere alla valutazione dei beni.
- 13) procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
- 14) acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Inizio operazioni peritali

04/10/2019 lo scrivente dopo avere accettato la nomina per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva R.G.Es. n. 245/2018 Giudice Antonia Libera Oliva

- Esamina gli atti del procedimento, è verificata la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Dall'esame della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. ,è emerso che:

- il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile ipocatastale sostitutiva il 31/01/2019 e l'integrazione il 28/08/2019.
- la certificazione risale ad atti derivativi trascritti in data antecedente ai venti anni decorrenti dalla trascrizione del pignoramento.
- il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale storico



- i dati catastali sono indicati nella detta certificazione.

Gli ulteriori dati relativi al controllo preliminare della documentazione sono specificati nel modulo controllo documentazione ex. art. 567 c.p.c. depositato il 11/12/2019 in cui all'esito dei risconti effettuati, si afferma che la Documentazione è risultata COMPLETA.

22/04/2019 Invio via pec al protocollo del Comune di Prizzi (Pa) all'Ufficio Edilizia privata richieste documentazione relativo Immobile pignoramento distinto al N.C.E.U. al foglio 68, part.IIa 408-409.

09/10/2019 invio al Creditore procedente Richiesta liquidazione Acconto su compenso su disposizione del Giudice.

18/10/2019 Invio via pec al protocollo del Comune di Prizzi (Pa) all'Ufficio Edilizia privata richieste documentazione relativo Immobile pignoramento distinto al N.C.E.U. al foglio 68, part.IIa 408-409.

13/11/2019 Il Custode Giudiziario nominato invia a mezzo pec alla parte debitrice [REDACTED] Convocazione per inizio operazione peritali per il giorno 23/11/2019 alle ore 10,00 presso gli immobili oggetto di pignoramento

14/11/2019 Presa visione documentazione nel Comune di Prizzi (Pa) all'Ufficio Edilizia privata relativo Immobile pignoramento distinto al N.C.E.U. al foglio 68, part.IIa 408-409.

14/11/2019 Ritiro documentazione nel Comune di Prizzi (Pa) all'Ufficio Edilizia privata relativo Immobile pignoramento distinto al N.C.E.U. al foglio 68, part.IIa 408-409.

14/11/2019 Richiesta allo stesso Comune di Prizzi (Pa) all'Ufficio Edilizia privata del certificato destinazione urbanistica relativo ai immobili pignorati distinto al N.C.E.U. al foglio 68, part.IIe 408,409,157,163,665,666,664.

15/11/2019 Il custode Giudiziario Invia Istanza al Giudice avente per oggetto :segnalazione di preesistenza di procedura esecutiva dove segnala che gran parte dei beni pignorati siano interessata ad un'altra procedura 231/2018 promossa dal medesimo creditore .

24/11/2019 Il Custode Giudiziario nominato invia a mezzo pec alla parte debitrice [REDACTED] Rinvio data di Convocazione per inizio operazione peritali che era prevista il giorno 23/11/2019 alle ore 10,00 (a seguito ad impedimento prospettato per le vie brevi)ad un'altra data per il giorno 14/12/2019 ore 10,00 presso l'immobile oggetto di pignoramento

08/12/2019 Il giudice dispone trasmettersi gli atti al Presidente del Tribunale per l'adozione dei provvedimenti di competenza e sospende nelle more le operazioni di accesso e stima dei beni in comune con la procedura 231/2018.

10/12/2019 il Presidente del Tribunale dispone la riunione della procedura 245/2018 a quello 231/2018

11/12/2019 Deposito Modulo di controllo documentazione ex. art. 567 c.p.c.

14/12/2019 Inizio delle operazioni peritali alle ore 10,00 presso l'immobile posto in Contrada Filaga Comune Prizzi (Pa) presso la [REDACTED] censiti al N.C.E.U. foglio 68, part. 408-409. Erano presenti oltre al sottoscritto C.T.U., il custode giudiziario Avv. Livio Fiorano, il debitore sig. [REDACTED], nessun'altra presenza. Il sottoscritto Esperto ha proceduto alla ricognizione degli immobili pignorati prendendo misurazioni ed eseguendo fotografie. Alle ore 12,05 si concludono le operazioni peritali.

16/12/2019 il giudice della procedura 231/2018 visto il provvedimento disposto dal Presidente del Tribunale, fissa udienza al 24/03/2020 ore 9,30 per sentire le parti in merito



06/06/2020 l'udienza già rinviato per il 18/06/2020 viene ulteriormente rinviato per il 21/01/2021

08/07/2020 il sottoscritto C.t.u. ha depositato istanza al giudice dove chiedeva dei chiarimenti sulla ripresa delle operazioni peritali sospese in data 08/12/2019 in merito alla stima dei restanti beni pignorati della procedura r.g.es. 245/2018, non comune a quelli già pignorati della procedura r.g.es. 231/2018

12/07/2020 istanza del giudice in risposta fissa anticipazione udienza prevista al 21/01/2021 alla data 24/09/2020.

25/09/2020 udienza di prosecuzione delle operazioni di stima degli immobili pignorati nella procedura dei beni non comuni alla procedura riunita

22/12/2020 Attribuzione nuovo numero 261/2018 in quanto precedentemente riunito per errore con il numero 231/2018.

05/03/2021 Invio via pec al protocollo del Comune di Palazzo Adriano (Pa) all'Ufficio Edilizia privata richieste certificato destinazione urbanistica relativo ai rimanenti immobili pignorati distinto al N.C.E.U. al foglio 33, part.IIe 29,32,34,62,63,69,86,97.

11/03/2021 Ripresa delle operazioni peritali alle ore 10,00 presso l'immobile posto in Contrada Filaga a Prizzi presso la [REDACTED] censiti al N.C.E.U. foglio 68, part. 408-409.

Erano presenti oltre al sottoscritto C.T.U., il debitore sig. [REDACTED]. Sono state eseguite delle fotografie. e misurazioni. Alle ore 12,30 si conclude il sopralluogo. Il C.T.U. si riservava di fissare altro sopralluogo in data da definire per le vie per proseguire la ricognizione degli immobili pignorati.

15/04/2021 Ritiro certificato destinazione urbanistica nel Comune di Palazzo Adriano (Pa)

10/05/2021 Ripresa delle operazioni peritali alle ore 10,15 presso l'immobile posto in Contrada Filaga a Prizzi presso la [REDACTED] censiti al N.C.E.U. foglio 68, part. 408-409.

Erano presenti oltre al sottoscritto C.T.U., il debitore sig. [REDACTED]. Sono state eseguite delle fotografie. e misurazioni. Alle ore 12,10 si conclude il sopralluogo.

22/05/2021 Ripresa delle operazioni peritali alle ore 10,00 presso l'immobile posto in Contrada Filaga a Prizzi presso la [REDACTED] censiti al N.C.E.U. foglio 68, part. 408-409.

Erano presenti oltre al sottoscritto C.T.U., il debitore sig. [REDACTED], e il Custode Giudiziario Avvocato Livio Fiorano. Ci siamo trasferiti in contrada Montescuro a Palazzo Adriano dove sono ubicati gli altri immobili oggetto di pignoramento. Si è proceduto all'ispezione dei luoghi, si è proceduto al rilievo dell'immobile al foglio 33 part. 32, eseguendo dei rilievi fotografici. Il Custode Giudiziario si è allontanato alle ore 11,30. Il sottoscritto a proceduto al rilievo. Alle ore 13,40 si conclude il sopralluogo.



INDICE SINTETICO**1 Dati Catastali****Lotto:** 001**Bene:** Contrada Montescuro Palazzo Adriano (PA)**Corpo:** 1)**Categoria:** Terreno (fabbricato rurale)**Dati Catastali:** foglio 33, particella 32**Confini:** a Nord strada comunale Montescuro, a Est part.IIa 99, a Sud part. 100 e a Ovest part.IIa 100.**2 Quota e tipologia del diritto****Lotto:** 001**Bene:** Contrada Montescuro. Palazzo Adriano (PA)**Corpo:** 1) foglio 33, particella 32**1/3** ██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ (Pa) -

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -

Data Matrimonio: 18-06-1988

1/3 ██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: Via ██████████ (Pa) -

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -

Data Matrimonio: 23-06-1999

3 Stato di possesso**Lotto:** 001**Bene:** Contrada Montescuro. Palazzo Adriano (PA)**Corpo:** 1) foglio 33, particella 32**Possesso:** Libero**4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Lotto:** 001**Bene:** Contrada Montescuro Palazzo Adriano (PA)**Corpo:** 1) foglio 33, particella 32**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**5. Creditori Iscritti****Lotto:** 001**Bene:** Contrada Montescuro Palazzo Adriano (PA)**Corpo:** 1) foglio 33, particella 32**Creditori Iscritti:** FINO 2 Securitisation S.r.l., C.F. 09966400963, con sede legale in Milano, viale Brenta n.18/b**6. Comproprietari****Lotto:** 001**Bene:** Contrada Montescuro Palazzo Adriano (PA)**Corpo:** 1) foglio 33, particella 32**Comproprietari:** Nessuno

7. Misure Penali

Lotto: 001

Bene: Contrada Montescuro Palazzo Adriano (PA)

Corpo: 1) foglio 33, particella 32

Misure Penali: No

8. Continuità delle trascrizioni

Lotto: 001

Bene: Contrada Montescuro Palazzo Adriano (PA)

Corpo: 1) foglio 33, particella 32

Continuità delle trascrizioni: Si

9. Prezzo

Lotto: 001

Bene: Contrada Montescuro Palazzo Adriano (PA)

Corpo: 1) foglio 33, particella 32

Prezzo da libero:



estratto di mappa foglio 33 part. 32



Beni in Comune Palazzo Adriano (PA)
 Contrada Montescuro snc

Lotto: 001 – Corpo 1

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

- Dagli accertamenti eseguiti, la documentazione presentata dal Creditore Procedente risulta completa (vedi Modulo di controllo della documentazione depositata il 11/12/2019)

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo Corpo: 1) foglio 33, particella 32

Terreno con Fabbricato rurale sito in Contrada Montescuro Palazzo Adriano (Pa)

Quota e tipologia del diritto

1/3 [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] (Pa) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni –
 Data Matrimonio: 18-06-1988

1/3 [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Via [redacted] (Pa) -
 Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni –
 Data Matrimonio: 23-06-1999

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: [redacted] con sede in Palermo _proprietà per 1/1
Situazione Immobile: Foglio 33, particella 32, Qualità Classe Fabbricato rurale , superficie 780 mq

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati catastali del fabbricato rurale non corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione in quanto diversa intestazione. Da ispezione ipotecaria risulta di proprietà di [redacted] e [redacted] per 1/3 ciascuno per successione in morte di [redacted] nato a Palazzo Adriano (Pa) il 20/04/1927 deceduto il 31/01/2011. Trascritta il 06/04/2018 ai nn. 13210/10238 accettazione espressa di eredità in morte di [redacted] da parte degli eredi, nascente da atto Notaio Lupo Gabriela del 13/03/2018. Occorrerà provvedere ad un aggiornamento catastale.

Note sulla conformità catastale: non è stato controllato perché all' immobili A) non risulta nessuna planimetria catastale.





sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di pignoramento fa riferimento ad un terreno con annesso un fabbricato rurale, sito nel comune di Palazzo Adriano (Pa), in contrada Montescuro fuori dal centro storico paese a circa 6,5 km, è un'area prevalentemente a destinazione agricola il cui tessuto insediativo è costituito da case isolate destinate in parte alla conduzione dei fondi e in parte alla residenza stagionale. La zona suddetta è caratterizzata da l'assenza di servizi pubblici e di una viabilità formata principalmente da strade interpoderali facilmente raggiungibile dal centro urbano di Palazzo Adriano.

Caratteristiche zona: rurale normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato.

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: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato



Descrizione: **Terreno con Fabbricato rurale c/da Montescuro Palazzo Adriano (Pa)**

Il terreno è confinante a nord con strada Vicinale Montescuro e risulta composto da un area aperta, da una corte d'ingresso delimitato da un recinto e cancello , e di un fabbricato rurale costituito da un primo corpo di fabbrica a due elevazioni composto al piano terra di un magazzino accessibile dall'esterno, un locale di servizio per il personale, al piano primo, raggiungibile da una scala interna ad una rampa, di due locali comunicanti, adibiti a magazzino e un piccolo wc. Il secondo corpo di fabbrica a una elevazione è composto da tre ambienti: - un locale grande che ingloba un piccolo ambiente di piccola altezza con soprastante riserve idriche accessibili dal primo piano del primo corpo di fabbrica, adibiti ambedue a magazzino. - un locale comunicante (ex stalla) adibito a magazzino. - un locale accessibile solo dall'esterno , che fa parte del caseificio tradizionale ubicato nella particella 99 e 100 aliena alla procedura, dove viene usato per la stagionatura , salamoia e conservazione del prodotto finito. Il fabbricato rurale in oggetto è accessibile dalla corte delimitata da un recinto e cancello, ad uso comune di passaggio al magazzino ubicato al alla particella 100.(il magazzino alieno risulta in parte abusiva e sarà oggetto di ripristino con conseguenza chiusura del passaggio)

Detto fabbricato rurale è stato costruito in epoca antecedente al 1967 con struttura portante in muratura, solai ricostruito in tipo misto a laterizi in opera con travetto prefabbricati, e copertura in legno a falda inclinata nel corpo a due livelli. nel secondo corpo di fabbrica la copertura è di tipo misto a laterizio e travetto ferro. Le pareti interne sono intonacate e quelle esterne presentano intonaco rustico. L'immobile versa in stato pessimo di conservazione.

Superficie complessiva di circa mq 780,00

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel 1967

L'intero fabbricato è composto da 2 corpi uniti di cui uno a una elevazione e l'altro a due elevazione.

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: Nel suo complesso l'immobile pignorato si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione. Esternamente lo stato di conservazione dell'intero fabbricato è pessimo.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	finestra :tipologia: doppia anta a battente; materiale: legno; protezione: persiane apertura a battente; condizioni: ottime; porta ingresso: tipologia: a battente; materiale: legno; condizioni: pessime;
Infissi interni	tipologia: scorrevole a scomparsa; materiale: legno; condizioni: pessime
Pavim. Interna	piano terra materiale: grezzo; condizioni:pessime; piano primo materiale: piastrelle di granito; condizioni:pessime
Plafoni	piano terra: grezzo materiale: rivestimento pannelli e travi in legno; condizioni: ottime;
Rivestimento	ubicazione: angolo cucina, bagno; materiale: gesso e dipinto con idropittura; condizioni: pessimo
Rivestimento	ubicazione: magazzini materiale: gesso e dipinto con idropittura; condizioni: pessime;



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	SI

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

foto aerea fabbricato rurale





vista fabbricato rurale part. 32



ingresso corte



corte di pertinenza





locale deposito



ingresso-cucina



scala



camera



WC



camera





magazzino



vista riserva idrica



magazzino



magazzino



locale stagionatura caseificio



locale salamoia caseificio



3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

1/3 [REDACTED] Piena proprietà e 1/3 [REDACTED] Piena proprietà

In forza di atto di successione in morte di [REDACTED] nato a Palazzo Adriano (Pa) il 20/04/1927 deceduto il 31/01/2011 devoluta per testamento pubblicato con verbale n. 25188/11402 in Notar Lupo Gabriella del 13/03/2018 trascritto il 06/04/2018 ai nn. 13208/10236.

Risulta trascritta il 06/04/2018 ai nn. 13210/10238 accettazione espressa di eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi, nascente da atto Notaio Lupo Gabriella del 13/03/2018.

Al sig. [REDACTED] la quota propria pertinenza degli immobili era pervenuta giusto decreto di acquisto per usucapione emesso dal Tribunale di Termini Imerese il 05/04/2003 rep. n. 37/2003 trascritto il 14/11/2003 ai nn. 46860/33336

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 09/2009 del 28/10/2009

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia per lavori la realizzazione di un Caseificio Aziendale Tradizionale

Oggetto: adeguamento tecnico e igienico sanitario affinché possa essere utilizzato come caseificio con miglioramento della struttura già esistente

Abitabilità/agibilità in data 13/01/2011 al n. 1

4.1 Conformità edilizia:**Fabbricato rurale di cui al punto Corpo 1)**

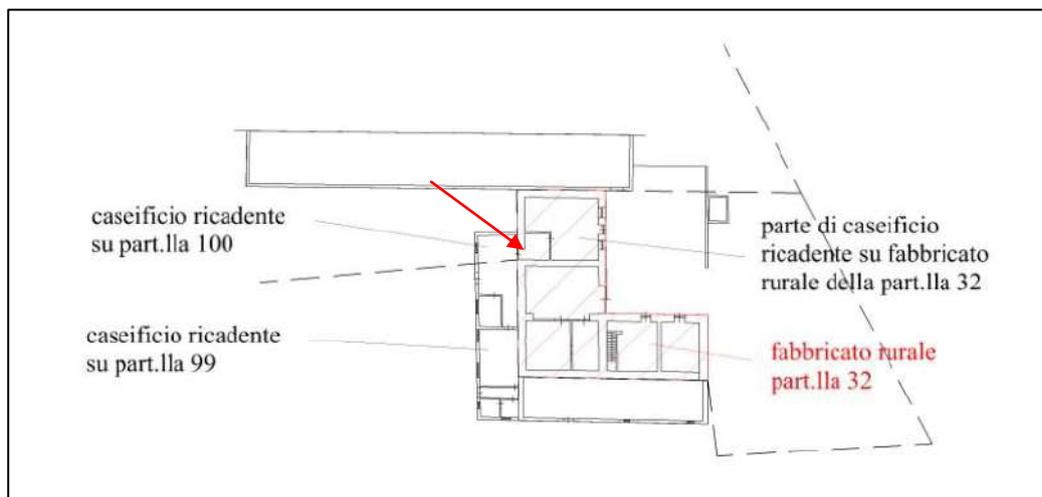
Note sulla conformità edilizia:

Dalla verifica effettuata presso gli uffici Comunali di Palazzo Adriano, si evince che l'immobile è stato oggetto di adeguamento tecnico normativo di una porzione di fabbricato esistente da utilizzare come caseificio aziendale tradizionale, a seguito di Autorizzazione edilizia n. 09/2009 del 28/10/2009 con successivo rilascio del Certificato di Abitabilità e/o Agibilità n.1 del 13/01/2011

Da una sovrapposizione dei grafici allegati al progetto con le sagome risultanti dagli estratti di mappa catastale, e lo stato dei luoghi, il sottoscritto C.T.U. ha potuto rilevare la presenza di difformità in quanto il progetto approvato ricade su una piccola porzione del fabbricato preesistente sulla particella 32. Il resto del progetto ricade invece sulle particelle 100 e 99 risultanti alieni alla procedura di pignoramento. Si accerta dunque che l'Autorizzazione Edilizia si base su una rappresentazione grafica del fabbricato preesistente che non è regolare e di un'errata indicazione catastale dell'area aerea di intervento di progetto.

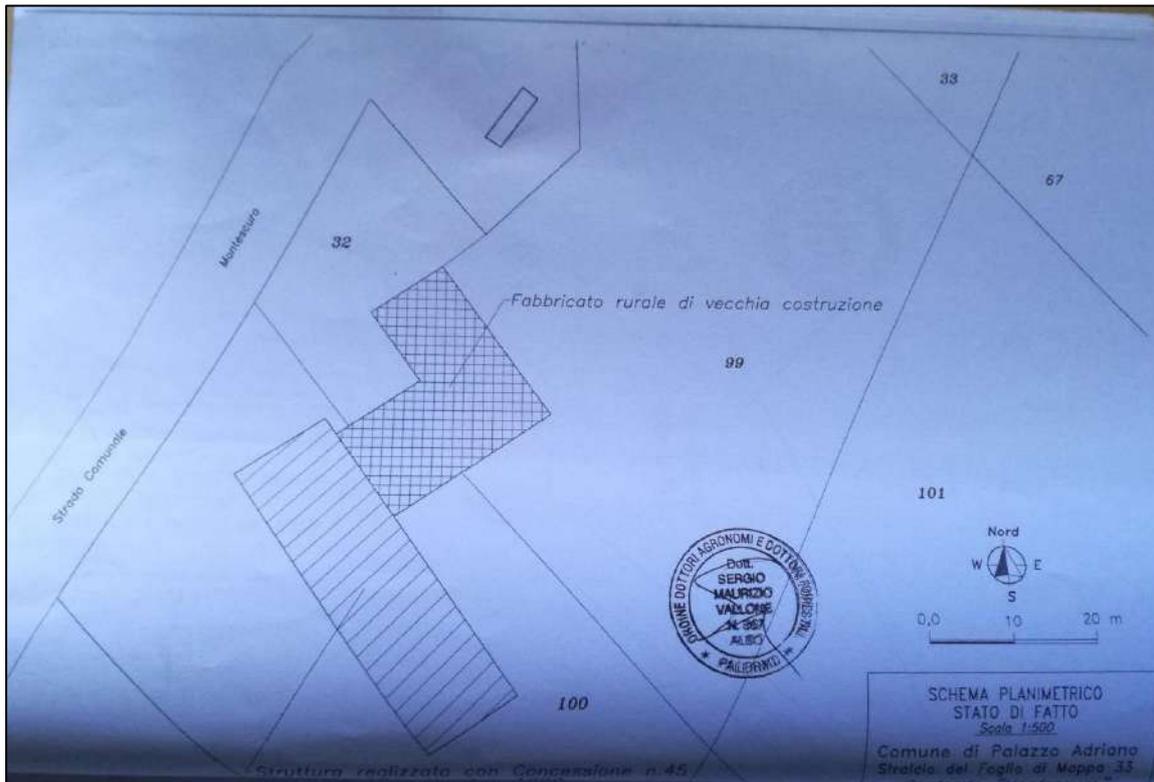
Sarà necessario eliminare la porta tra la zona stagionatura che insiste nella part. 32 con il resto del caseificio ricadente nella part. 100 e 99 alieno alla procedura

indicato con freccia rossa la porta di comunicazione da eliminare

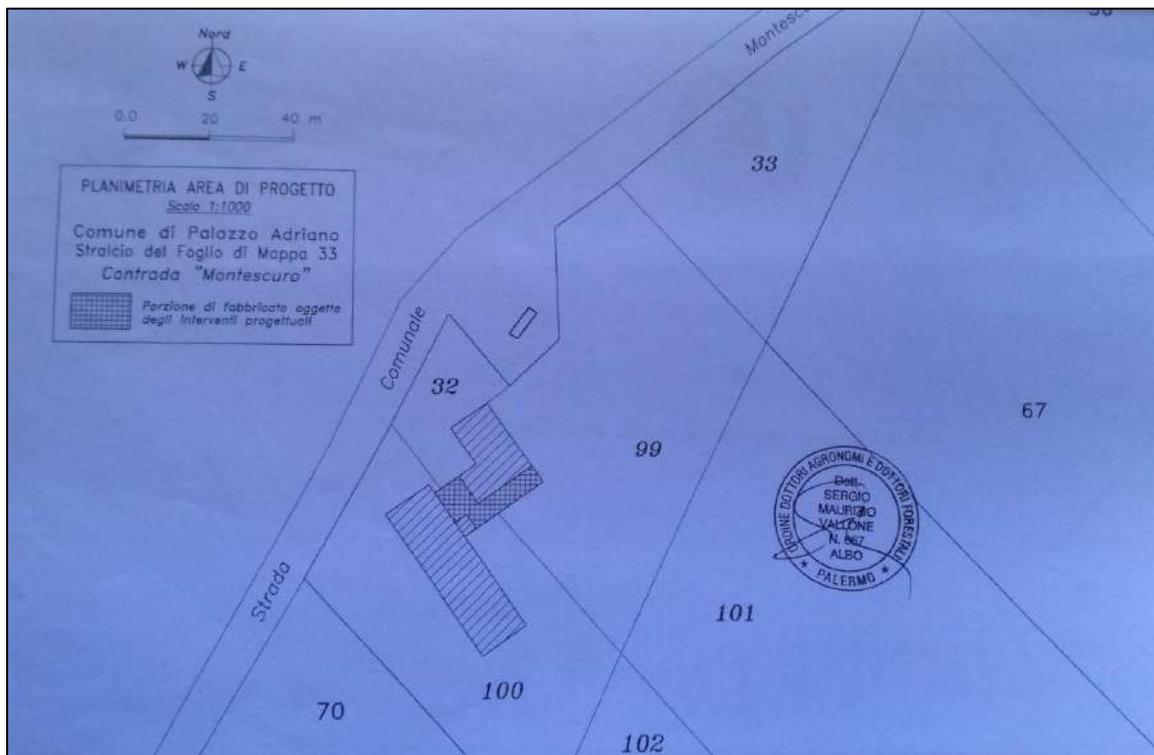


Estratto progetto realizzazione caseificio aziendale tradizionale presentato al comune di Palazzo Adriano e autorizzato con Autorizzazione Edilizia N.09/2009 del 28/10/2009.

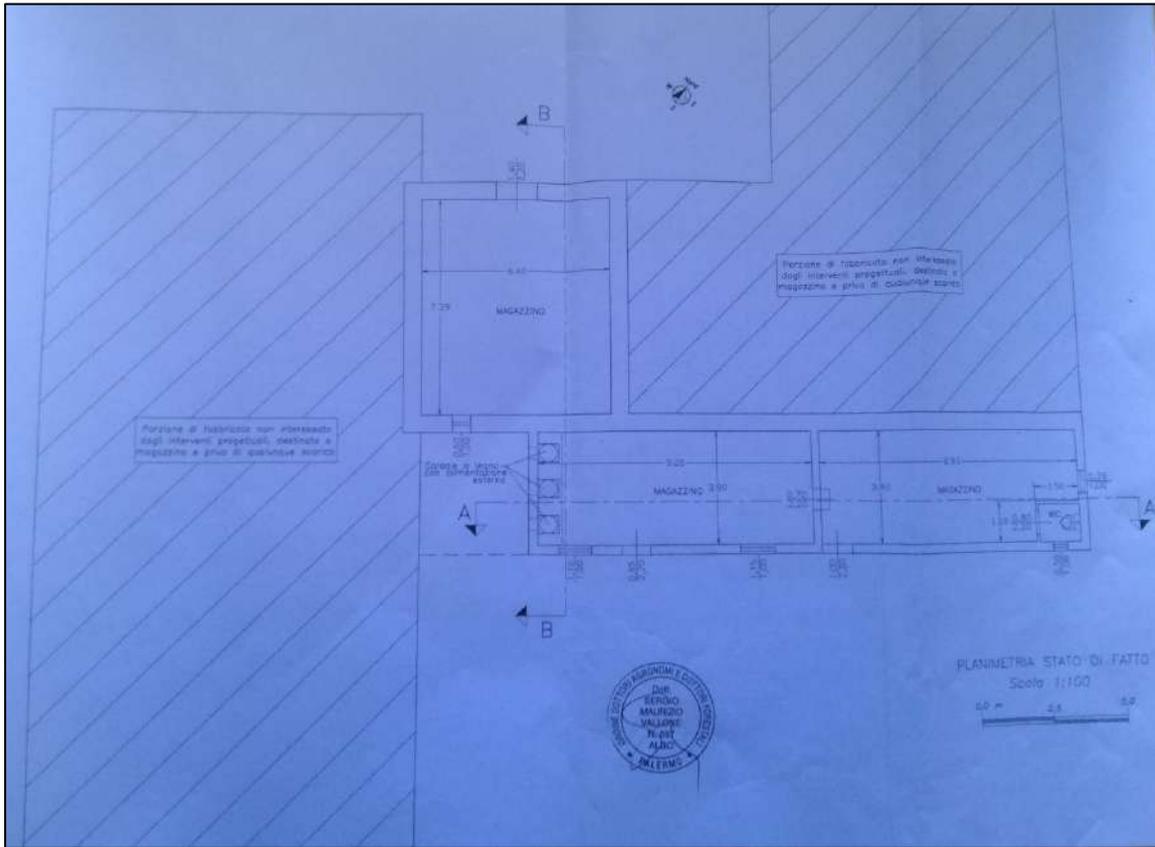
Schema planimetria (progetto presentato)



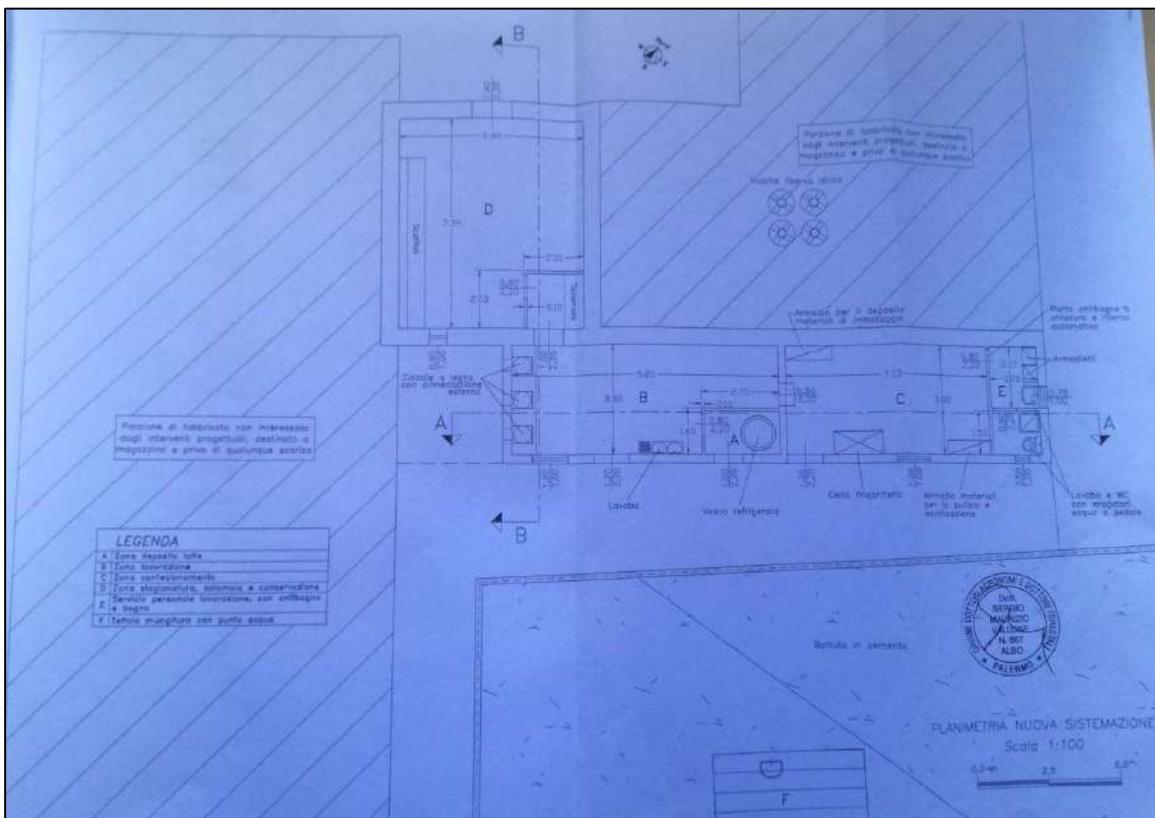
planimetria area di progetto(progetto presentato)



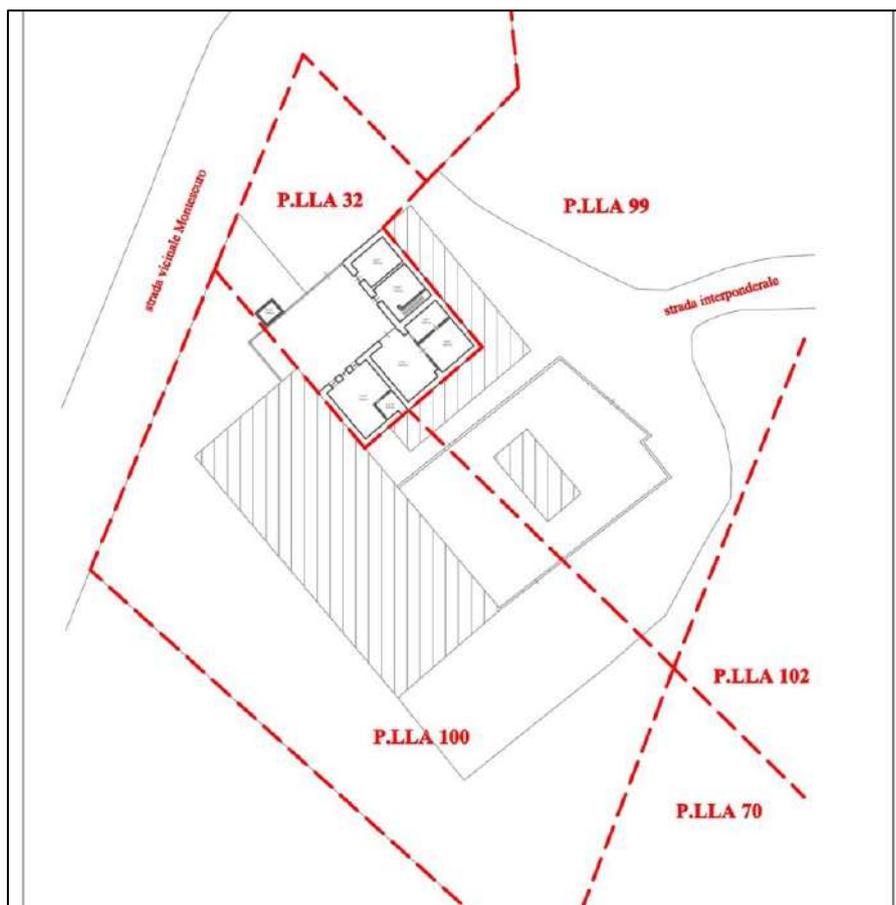
planimetria stato di fatto(progetto presentato)



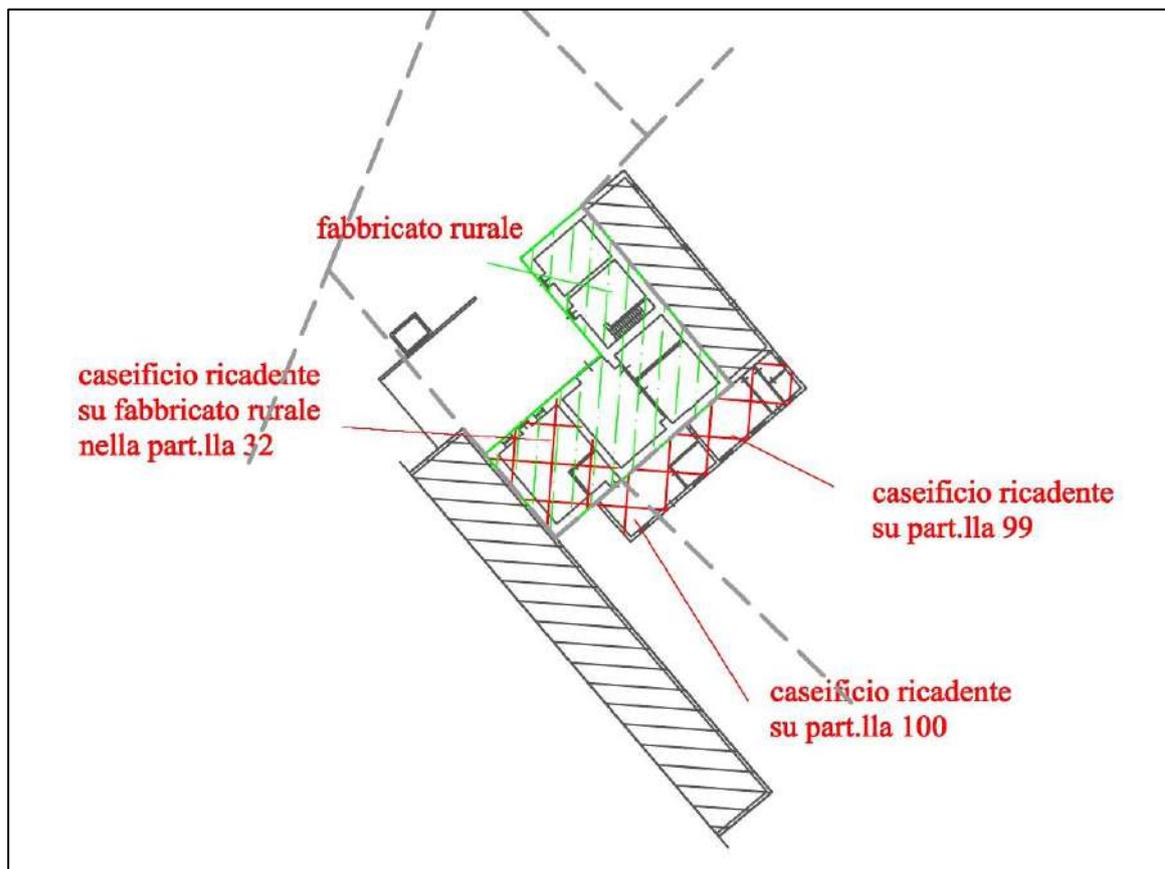
planimetria nuova sistemazione(progetto presentato)



rappresentazione dei confini della particella 32.



fabbricato rurale nella particella 32 (tratteggiato in verde)



**4.2: Conformità urbanistica:
Fabbricato rurale di cui al punto Corpo A)**

Strumento urbanistico Adottato:	PRG
In forza della delibera:	Approvato con D.D.G. n.851/DRU del 23/10/2002 revisione del PRG adottato con delibera della commissione straordinaria n.24 del 18/11/2018
Zona omogenea:	E1 (parti di territorio destinate ad uso agricolo)
Norme tecniche di attuazione	vedasi Certificato di destinazione Urbanistica prot. 3815 del 14/apr. 2021
Immobile sottoposto a vincoli di carattere urbanistico	si
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	no
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	no
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 mc/mq
Rapporto di copertura:	1/10
Altezza massima ammessa:	fabbricati destinati ad uso abitativo 7.20 ml con non più di due piani fuori terra costruzioni al servizio fondo agricolo 6,00 ml con unica elevazione fuori terra

5. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A)

Fabbricato rurale sito in Palazzo Adriano (Pa) c/da Montescuro s.n.c.

Occupato dal caseificio aziendale tradizionale a capo al sig. De Marco Isidoro.

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:

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Unicredit s.p.a. e per essa DoBank s.p.a. contro [redacted] in persona del legale rappresentante pro tempore, nonché i sig.ri [redacted] del 08/10/2018 notificato il 29/01/2018, trascritto a in data 22/01/2019 ai nn.2784/2107;

6.2.3 Altre trascrizioni:

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.

6.3 Misure Penali

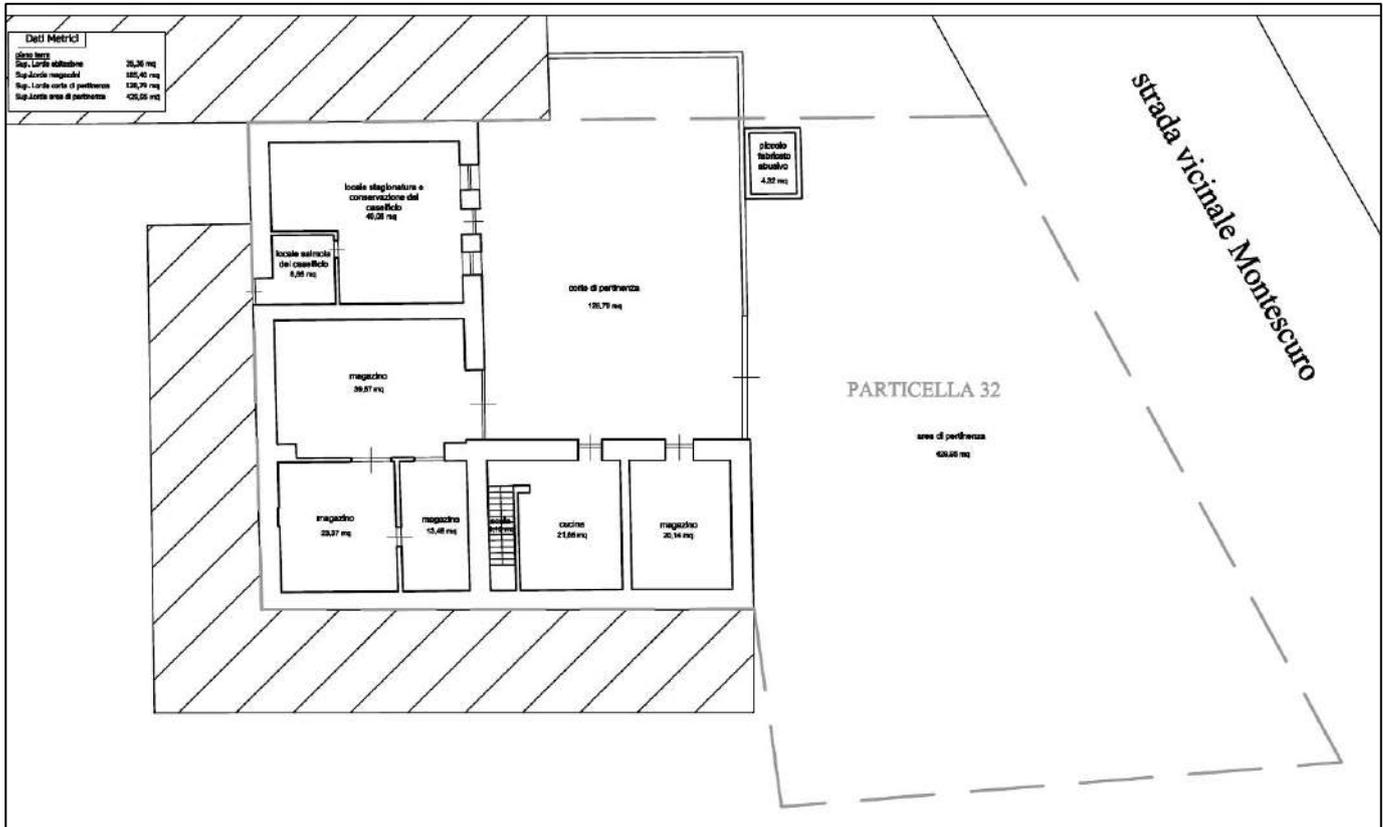
Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

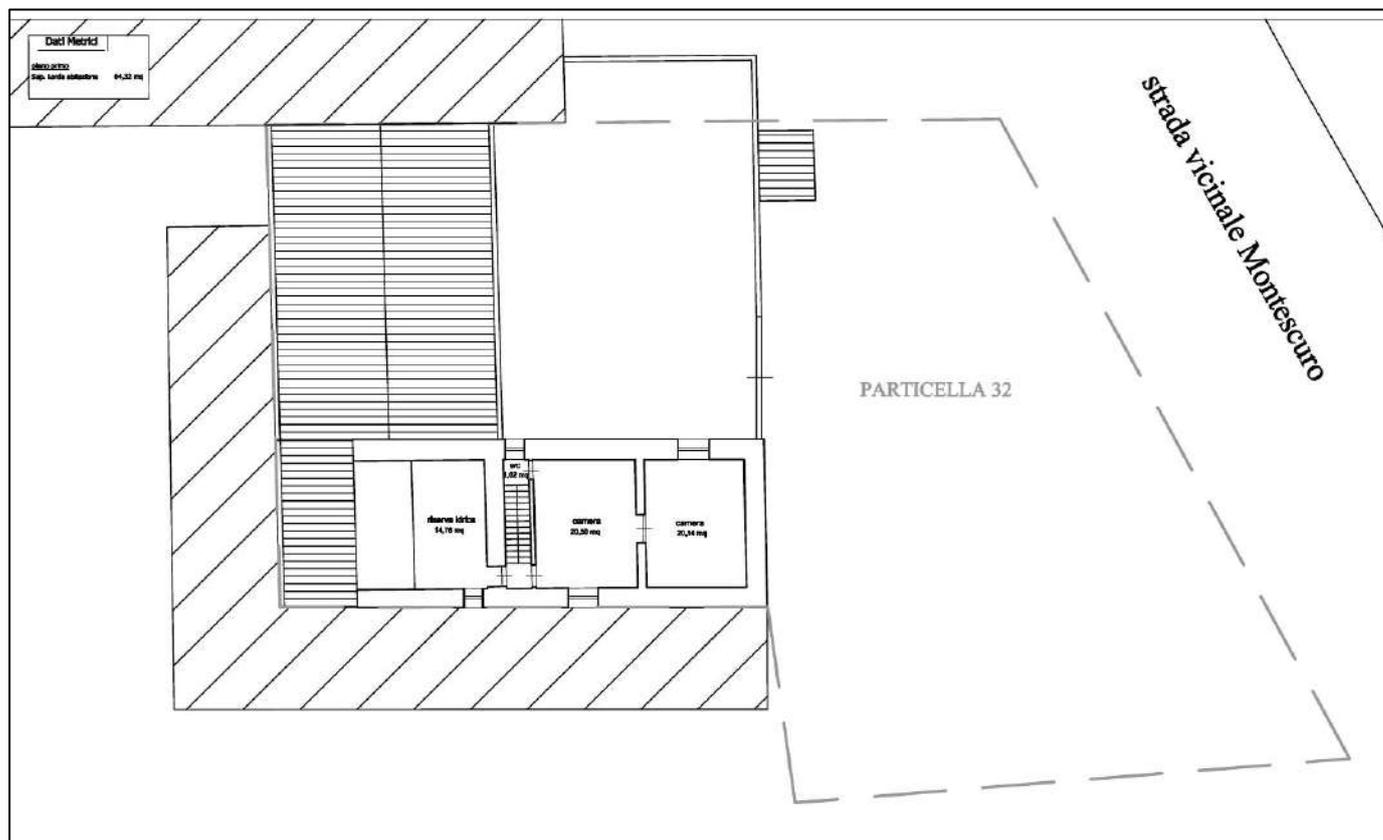
Spese di gestione condominiale:nessuna

Fabbricato rurale di cui al punto Corpo 1)

PIANTA RILIEVO FABBRICATO RURALE PARTICELLA 32 PIANO TERRA



PIANTA RILIEVO FABBRICATO RURALE PARTICELLA 32 PIANO PRIMO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale del fabbricato rurale identificato al foglio 33 part.cella 32, è stata calcolata secondo Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nel quale si evince che quest'ultima è data dalla sommatoria della superficie dei vani principali ed accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, più la superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo a servizio dell'unità immobiliare comunicanti con i vani principali e accessori diretti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
fabbricato rurale abitazione	sup. lorda di pavimento	mq 99,68	1,00	mq 99,68
fabbricato rurale magazzini	sup. lorda di pavimento	mq 185,40	1,00	mq 185,40
corte di pertinenza di uso esclusivo fabbricato rurale	sup. lorda di pavimento	mq 128,79	0,10	mq 12,88
terreno di pertinenza di uso esclusivo fabbricato rurale	sup. lorda di pavimento	mq 429,95	0,10	mq 42,99
Totale				mq 340,95



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1:**8.1 Criterio di stima:**

La finalità della presente valutazione è quella di conoscere il più probabile valore venale dell'immobile oggetto di stima, cioè il valore che esso può assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alle leggi della domanda e dell'offerta. Si intende cioè ricercare il più probabile valore attribuito al bene immobile da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Tenuto conto dell'oscillazione dei canoni di locazione, causata dall'attuale momento di crisi del mercato immobiliare, non si è ritenuto opportuno applicare il metodo della capitalizzazione del reddito, in quanto, avendo tale metodo come parametri di riferimento oltre al canone stesso di locazione, il tasso di capitalizzazione del reddito presunto, di difficile determinazione, non si otterrebbero valori di mercato attendibili e congrui.

Dunque nel caso di fabbricato rurale si è ritenuto opportuno, vista la tipologia del bene in esame, procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato tramite l'applicazione del metodo sintetico-comparativo per confronto diretto, attraverso cioè la comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili nella medesima zona e per i quali siano noti i valori di mercato alla data cui è riferita la stima.

Nel caso di terreni è risultato difficile avere prezzi di terreni simili, il C.T.U. ha utilizzato la Banca Dati Valori Agricoli edizione EXEO

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Comune Palazzo Adriano (Pa);
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Comune Palermo;
 Ufficio tecnico di Comune Palazzo Adriano (Pa);
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
 niente

Altre fonti di informazione: Quotazione Borsino Immobiliare
 Osservatorio del Mercato Immobiliare
 Immobiliare.it.

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

Per la determinazione del valore la mq del fabbricato rurale è stata svolta una indagine di mercato finalizzata alla ricerca di quotazioni immobiliari e prezzi di offerta di beni con caratteristiche simili agli immobili oggetto di stima, consultando le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio ed le quotazioni del Borsino Immobiliare.

A seguito all'analisi delle banche dati O.M.I. in ordine alle contrattazioni relative a fabbricati simili, ubicati in zona Extraurbana/zone rurali Comune Palazzo Adriano (Pa), tenuto conto delle caratteristiche ubicazione e consistenza dei beni oggetto di stima, si è riscontrato per la tipologia:
 abitazione di tipo economico zona rurale un valore unitario al mq compreso tra **€ 210,00** ed **€ 305,00**.
 magazzini un valore unitario al mq compreso tra **€ 140,00** ed **€ 200,00**

Quotazione del Borsino Immobiliare:

Abitazioni in stabili in qualità inferiore alla media della zona:
 valore minimo: **€/mq 196,81** valore medio: **€/mq 241,05** valore massimo: **€/mq 285,28**

Magazzino in stabili in qualità inferiore alla media della zona:
 valore minimo: **€/mq 87,22** valore medio: **€/mq 125,93** valore massimo: **€/mq 164,64**



Questi valori vanno corretti con opportuni coefficienti correttivi "K" che tengono conto della tipologia, della demografia, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile pignorato.

Tenuto conto che i valori immobiliari reperiti presso la banca dati O.M.I. corrispondono a compravendite realmente avvenute, mentre i valori reperiti presso le agenzie immobiliari sono riferiti a richieste di prezzo di vendita, si ritiene opportuno ridurre queste ultime di una aliquota pari al 20 % al fine di renderle più vicine al reale prezzo di vendita finale.

Dai dati sopra riportati effettuando una media tra il valore massimo corretto fornito dall' O.M.I. ed i valori massimo corretto ricavato dal borsino immobiliare si ricava un valore unitario minimo pari a **188,43 €/mq** per la tipologia abitazione tipo economico zona rurale

159,50 €/mq per la tipologia magazzino zona rurale

8.3 Valutazione corpo 1):

Fabbricato rurale :Abitazione zona rurale

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 68.995,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
fabbricato rurale abitazione	mq 99,68	€ 188,43	€ 18.782,70
fabbricato rurale magazzini	mq 185,40	€ 159,50	€ 29.571,30
corte di pertinenza esclusivo fabbricato rurale	mq 12,88	€ 188,43	€ 2.426,98
area di pertinenza esclusivo fabbricato rurale	mq 42,99	€ 188,43	€ 8.100,60
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 58.881,58
Valore corpo			€ 58.881,58
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 58.881,58
Valore complessivo diritto e quota			€ 39.254,39

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio pondera- le</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Corpo 1)	fabbricato rura- le + magazzini	mq 340,95	€ 58.881,58	€ 39.254,39
Totale				€ 39.254,39



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 5.888,16
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel bien- nio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Attestazione Prestazione Energetica A.P.E.	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del Lotto Unico:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 33.366,23

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 33.366,23**

Allegati

- 1- Verbale delle operazioni peritali
- 2-Elaborati Catastali Immobile
visura storica per immobile foglio 33 particella 32
estratto di mappa foglio 33 part. 32
- 3 – Planimetria di rilievo stato di fatto
- 4- Documentazione fotografica
- 5.-Atto Pubblicazione di testamento e acquiescenza a testamento del 13/03/2018 in Notar Gabriela Lupo in Palermo, trascritto il 06/04/2018 ai numeri 13208/10236
- 6- Progetto per la realizzazione di un caseificio aziendale tradizionale in Contrada Montescuro
- 7- Autorizzazione edilizia N. 09/2009 del 28/10/2009
- 8- Certificato di Abitabilità e/o Agibilità N. 01 del 13/01/2011
- 9- Certificato di destinazione urbanistica prot. n. 3815 del 14/04/2021

Data generazione:
12-12-2021

L'Esperto alla stima
Arch. CALOGERO BUTTICE'

