
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO G.E. DOTT.SSA LAURA DI BERNARDI

Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'**Ing. Salvatore Vivirito**, nell'Esecuzione Immobiliare (E.I.) iscritta al **N. 02/2022 R.G.Es.**

promossa da (creditore procedente)

(Fall. n. 5/2017 - Tribunale di Termini Imerese)

contro (debitore esecutato)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO -

LOTTO UNICO: Appezamento di terreno con fabbricati (in parte destinati ad uso rurale ed in parte ad attività agricole), esteso catastalmente ha 108.21.38, sito nel territorio del Comune di Collesano (Pa), C.da Cella o Cerro e Munciarrati, identificato catastalmente:

Fg. 33 - Part.lle: 1-2-3-8-11-12-13-14-15-16-17-18-19-21-386-388-389-392-394-395-396-397-398-400-401-403-404-405-406 (terreni)

Fg. 33 - Part.lle 411 (magazzino Catg C/2) e 399-402-407/2 graffate (opificio Catg. D/10)

Fg 38 - Part.lle 85-110-113-114 (terreni)

(di cui all'atto di pignoramento immobiliare del 13/12/2021 - Trib. di Termini Imerese - trascritto il 31/12/2021 ai nn. 61467/48064)

- Custode giudiziario: **Avv. Vincenzo Durante**
- Esperto stimatore / C.T.U.: **Ing. Salvatore Vivirito**
 - Conferimento incarico (nomina C.T.U.): 11/03/2022
 - Giuramento C.T.U.: 18/03/2022 (telematico)
 - Primo sopralluogo - inizio operazioni: 22/04/2022 sui luoghi in Collesano (Pa)

Data udienza (ex art. 569 c.p.c.): 23/02/2023 ore 10:00

STUDIO TECNICO VIVIRITO: ING. SALVATORE VIVIRITO

Via Taormina, 6 - 90018 Termini Imerese (Pa)

Tel. 339 8373877 - @: studiovivirito@hotmail.it - P.E.C.: salvatore.vivirito@ordineingpa.it

SOMMARIO

LOTTO UNICO: Appezamento di terreno con fabbricati (in parte destinati ad uso rurale ed in parte ad attività agricole), esteso catastalmente ha 108.21.38, sito nel territorio del Comune di Collesano (Pa), C.da Cella o Cerro e Munciarrati, identificato catastalmente:	1
Fg. 33 - Part.lle: 1-2-3-8-11-12-13-14-15-16-17-18-19-21-386-388-389-392-394-395-396-397-398-400-401-403-404-405-406 (terreni)	1
Fg. 33 - Part.lle 411 (magazzino Catg C/2) e 399-402-407/2 graffate (opificio Catg. D/10)	1
Fg 38 - Part.lle 85-110-113-114 (terreni)	1
(di cui all'atto di pignoramento immobiliare del 13/12/2021 - Trib. di Termini Imerese - trascritto il 31/12/2021 ai nn. 61467/48064)	1
INCARICO	1
PREMESSA	1
CONTROLLI PRELIMINARI	1
1. Controllo documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.	1
2. Verifica della destinazione abitativa dell'immobile pignorato	2
3. Inizio operazioni (sopralluogo)	2
Precisazioni dell'Esperto/C.T.U.	2
4. Elenco beni immobili	3
DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO	4
LOTTO UNICO: Quota indivisa pari a 9995/10000 dell'appezamento di terreno con fabbricati (in parte destinati ad uso rurale ed in parte ad attività agricole), esteso catastalmente Ha 108.21.38, sito nel territorio del Comune di Collesano (Pa), C.da Cella o Cerro e Munciarrati, identificato catastalmente:	4
• Fg. 33 - Part.lle: 1-2-3-8-11-12-13-14-15-16-17-18-19-21-386-388-389-392-394-395-396-397-398-400-401-403-404-405-406 (terreni)	4
• Fg. 33 - Part.lle 411 (magazzino Catg C/2) e 399-402-407/2 graffate (opificio Catg. D/10)	4
• Fg 38 - Part.lle 85-110-113-114 (terreni)	4
(di cui all'atto di pignoramento immobiliare del 13/12/2021 - Trib. di Termini Imerese - trascritto il 31/12/2021 ai nn. 61467/48064).	4
QUESITO 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	4
Suddivisione in lotti	5
Precisazioni dell'Esperto/C.T.U.	5
QUESITO 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	5
Identificazione del bene pignorato (ubicazione, accesso e confini)	5
Estensione e Consistenza	7
Precisazioni dell'Esperto/C.T.U.	19
Precisazioni dell'Esperto/C.T.U.	23

QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	24
Rispondenza formale tra i dati catastali ed i dati indicati nell'atto di pignoramento	26
Storia catastale del bene	27
Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale	27
QUESITO 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto..	29
Prospetto sintetico	29
QUESITO 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	30
Precisazioni dell'Esperto/C.T.U.....	30
QUESITO 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	30
Precisazioni dell'Esperto/C.T.U.....	31
Precisazioni del C.T.U.	32
Destinazione urbanistica del terreno.....	32
QUESITO 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	33
Precisazioni dell'Esperto/C.T.U.....	33
QUESITO 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	33
Elenco formalità pregiudizievoli.....	33
Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:	34
QUESITO 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	34
QUESITO 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	34
QUESITO 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	34
QUESITO 12: Procedere alla valutazione dei beni.....	34
Estimo: criteri e metodi di stima	35
Metodo sintetico-comparativo	36
Calcolo superficie commerciale.....	36
Valutazione	37
RIEPILOGO VALORI - LOTTO UNICO: Prezzo base d'asta	39
Precisazioni dell'Esperto/C.T.U.....	40
RIEPILOGO VALORI - LOTTO UNICO: Prezzo base d'asta	41
RIEPILOGO QUOTE.....	42
Stima del compendio immobiliare senza la part.IIa 407/1	42
RIEPILOGO QUOTE.....	42
Stima del compendio immobiliare con la part.IIa 407/1	42
QUESITO 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	43
Precisazioni dell'Esperto/C.T.U.....	43
QUESITO 14: Acquisire le certificazioni (stato civile, ufficio anagrafe ecc...) e precisare il regime patrimoniale.....	43

ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo e relazione di primo accesso (in atti);
2. Note tecniche Esperto/C.T.U. (indennità di occupazione);
3. Copia atto di compravendita 25/07/2011;
4. Istanza - richiesta accesso atti c/o U.T.C. di Collesano;
5. Nota U.T.C. di Collesano del (Pa) del 19/10/2022;
6. Copia C.E. n. 53 del 17/10/2012;
7. Elaborati Catastali (stralcio foglio di mappa, visure e planimetrie del compendio pignorato);
8. Ispezioni ipotecarie;
9. Foto Google Earth con stralci cartografici;
10. Stralci grafici con sovrapposizioni;
11. Elaborati grafici (rilievi stato attuale dei luoghi) redatti dallo scrivente Ing. Salvatore Vivirito (C.T.U.);
12. Acquisizione dati per la stima (Valori OMI - dati Agenzia immobiliare ecc...);
13. Documentazione fotografica (stato attuale dei luoghi).



INCARICO

Con provvedimento del 11/03/2022, il sottoscritto **Ing. Vivirito Salvatore**, nato a Termini Imerese il 20/07/1975, con studio in Via Taormina n. 6, 90018 Termini Imerese, iscritto al n. 7169 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo (@: studiovivirito@hotmail.it, PEC.: salvatore.vivirito@ordineingpa.it, Cell. 339/8373877, Tel./Fax 091/8885086), veniva nominato esperto stimatore (C.T.U.) nell'E.I. N. 02/2022 R.G.Es. ed in data 18/03/2022 accettava l'incarico (con i quesiti appresso specificati), prestando il giuramento di rito in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del relativo verbale depositato telematicamente in pari data (cfr verbale di accettazione incarico ex art. 569 - c. 1 - C.P.C. in atti).

Quesiti (di cui alla Sez. 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 all'identificazione catastale del bene pignorato.
- 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 del bene o 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 (stato civile, ufficio anagrafe ecc...) e precisare il regime patrimoniale.

(cfr provvedimento di nomina)

PREMESSA

Preliminarmente lo scrivente Esperto/C.T.U., al fine di rispondere a tutti i quesiti posti (di cui al provvedimento di nomina del 11/03/2022), precisa che il presente elaborato si compone di una prima parte introduttiva (contenente il controllo della documentazione presentata dai creditori e la descrizione delle operazioni svolte) e di una seconda parte (contenente la descrizione dettagliata e la valutazione del compendio immobiliare pignorato, con risposta separata a ciascun quesito formulato dall'Ill.mo G.E.).

In ottemperanza a quanto disposto si riporta quanto appresso.

CONTROLLI PRELIMINARI

1. Controllo documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Mod. per controllo documentazione ex art. 173 bis c. 2 disp. att. c.p.c.

DOCUMENTAZIONE COMPLETA

Dagli accertamenti eseguiti in via preliminare lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa sin da subito che la **documentazione presentata dal creditore procedente risulta completa** fatta eccezione per gli elaborati

catastali (visure, planimetrie, stralci di mappa ecc...) acquisiti dallo scrivente ed alla presente allegati.

N.B. Per quanto sopra, relativamente alla verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., si rimanda al modulo di controllo redatto dallo scrivente in collaborazione con il Custode, depositato in data 13/04/2022 (in atti).

2. Verifica della destinazione abitativa dell'immobile pignorato

Il compendio immobiliare pignorato oggetto della presente è costituito da un vasto appezzamento di terreno con diversi fabbricati (capannoni) destinati prevalentemente ad attività produttiva, catastalmente identificati con la categoria D/10 (opificio), fatta eccezione per un immobile (Part.IIIa 407/1) avente destinazione residenziale (casa custode - alloggio occasionale) come appresso dettagliatamente riportato e descritto.

3. Inizio operazioni (sopralluogo)

Esaminati tutti gli atti del procedimento, tempestivamente, previo legali avvisi a tutte le parti interessate (inviati dal Custode), lo scrivente Ing. Salvatore Vivirito n.q. di esperto stimatore/C.T.U., concordemente al Custode giudiziario nominato (Avv. Vincenzo Durante), ha fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno **22/04/2022** alle ore 09:30 nel territorio del Comune di Collesano (Pa), nella C.da denominata Munciarrati, presso il compendio immobiliare pignorato de quo.

In detto giorno, sui luoghi, sono presenti:

- Avv. Vincenzo Durante n.q. di Custode;
- Sig. di legale rappresentante della . (odierna esecutata);

e previa visione del provvedimento di nomina, si è dato inizio alle operazioni peritali visionando il compendio immobiliare pignorato (appezzamento di terreno con fabbricati), prendendo appunti in separato foglio ed effettuando tutta una serie di misurazioni, rilievi e fotografie che opportunamente rilegati ed elaborati riporto in Consulenza Tecnica, che con gli allegati (stralci di mappa, visure e planimetria catastale etc...) deposito agli atti giudiziari del Tribunale di Termini Imerese (Pa) a mezzo servizio informatico (PCT), in ottemperanza a quanto disposto dall'Ill.mo G.E., entro e non oltre il termine assegnato.

Precisazioni dell'Esperto/C.T.U.

Si precisa che in relazione alla vastità del compendio pignorato de quo lo scrivente, autonomamente, in data 30/08/2022, previo avviso agli interessati, ha effettuato un secondo sopralluogo al fine di completare le operazioni peritali di rilievo.

In occasione del primo sopralluogo (22/04/2022) il Sig. rappresentava di avere avviato una trattativa per la definizione bonaria della questione.

Infine si precisa che il Sig. n.q. ha autorizzato lo scrivente Esperto /C.T.U. a trasmettere l'elaborato peritale al seguente indirizzo di posta elettronica certificata:

N.B. Per quanto sopra si rimanda al verbale di sopralluogo in atti, redatto dal Custode e sottoscritto da tutte le parti interessate intervenute, alla presente in copia allegato.

4. Elenco beni immobili

Il compendio immobiliare pignorato de quo, sito nel territorio del Comune di Collesano (Pa), C.da Munciarrati, è costituito da un vasto appezzamento di terreno con fabbricati (capannoni) e precisamente:

LOTTO UNICO

Quota indivisa pari a 9995/10000 dell'appezzamento di terreno con fabbricati (in parte destinati ad uso rurale ed in parte ad attività agricole), esteso catastalmente Ha 108.21.38, sito nel territorio del Comune di Collesano (Pa), C.da Cella o Cerro e Munciarrati, identificato catastalmente:

- **Fg. 33 - Part.lle: 1-2-3-8-11-12-13-14-15-16-17-18-19-21-386-388-389-392-394-395-396-397-398-400-401-403-404-405-406 (terreni)**
- **Fg. 33 - Part.lle 411 (magazzino Catg C/2) e 399-402-407/2 graffate (opificio Catg. D/10)**
- **Fg 38 - Part.lle 85-110-113-114 (terreni)**

(di cui all'atto di pignoramento immobiliare del 13/12/2021 - Trib. di Termini Imerese - trascritto il 31/12/2021 ai nn. 61467/48064)

N.B.: Come espressamente riportato nell'atto di pignoramento, tutte le suddette particelle risultano in ditta alla predetta " ." per 9995/10000 ed al signor nato a Palermo il 24 novembre 1947 per 5/10000, ad eccezione del fabbricato distinto al foglio 33, particelle graffate 399, 402, 407 sub. 2 che risulta ancora in testa alla Società con sede in Collesano per 9995/10000 e Muratore Stefano per 5/10000 per ineseguita voltura dell'atto per notaio del giorno 25 luglio 2011.

Analizzata la tipologia, la natura, l'estensione e la consistenza del compendio pignorato de quo, al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, lo scrivente ritiene opportuno evidenziare sin da subito che trattasi di **LOTTO UNICO**, identificato catastalmente in modo univoco ed autonomamente commerciabile.

In seguito a quanto sopra esposto lo scrivente Esperto/C.T.U., in ottemperanza a quanto disposto, procederà alla descrizione e valutazione del compendio pignorato de quo predisponendo una relazione di stima unica, con risposte separate a ciascun quesito formulato dall'Ill.mo G.E., come appresso dettagliatamente riportato.

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

RISPOSTA AI QUESITI POSTI DALL'ILL.MO G.E. DI CUI AL DECRETO DI NOMINA

LOTTO UNICO: Quota indivisa pari a 9995/10000 dell'appezzamento di terreno con fabbricati (in parte destinati ad uso rurale ed in parte ad attività agricole), esteso catastalmente Ha 108.21.38, sito nel territorio del Comune di Collesano (Pa), C.da Cella o Cerro e Munciarrati, identificato catastalmente:

- **Fg. 33 - Part.lle: 1-2-3-8-11-12-13-14-15-16-17-18-19-21-386-388-389-392-394-395-396-397-398-400-401-403-404-405-406 (terreni)**
- **Fg. 33 - Part.lle 411 (magazzino Catg C/2) e 399-402-407/2 graffate (opificio Catg. D/10)**
- **Fg 38 - Part.lle 85-110-113-114 (terreni)**

(di cui all'atto di pignoramento immobiliare del 13/12/2021 - Trib. di Termini Imerese - trascritto il 31/12/2021 ai nn. 61467/48064).

QUESITO 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Diritto indicato nell'atto di pignoramento: quota indivisa pari a 9.995/10.000 in testa a .

Diritto reale pignorato: quota indivisa pari a 9.995/10.000 in testa a . con sede legale in Palermo, Via , in persona del legale rappresentante pro-tempore Sig. nato a Palermo il 09/10/1989.

Come espressamente riportato nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile in atti, tutte le suddette particelle pignorate risultano in ditta alla predetta per 9.995/10.000 ed al signor nato a Palermo il 24/11/1947 per 5/10.000, ad eccezione del fabbricato distinto al foglio 33, particelle graffate 399, 402, 407 sub. 2 che risulta ancora in testa alla , con sede in Collesano per 9995/10000 e per 5/10000 per ineseguita voltura dell'atto per notaio del giorno 25 luglio 2011.

I beni immobili pignorati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare del 13/12/2021 - Trib. di Termini Imerese - trascritto il 31/12/2021 ai nn. 61467/48064 a favore di sono i seguenti:

LOTTO UNICO: Quota indivisa pari a 9995/10000 dell'appezzamento di terreno con fabbricati (in parte destinati ad uso rurale ed in parte ad attività agricole), esteso catastalmente Ha 108.21.38, sito nel territorio del Comune di Collesano (Pa), C.da Cella o Cerro e Munciarrati, identificato catastalmente:

- **Fg. 33 - Part.lle: 1-2-3-8-11-12-13-14-15-16-17-18-19-21-386-388-389-392-394-395-396-397-398-400-401-403-404-405-406 (terreni)**
- **Fg. 33 - Part.lle 411 (magazzino Catg C/2) e 399-402-407/2 graffate (opificio Catg. D/10)**
- **Fg 38 - Part.lle 85-110-113-114 (terreni)**

La descrizione degli immobili fornita nel pignoramento, con particolare riguardo agli identificativi catastali, risulta **corretta ed idonea** all'individuazione univoca degli stessi.

Al fine di consentire l'esatta individuazione degli immobili pignorati, lo scrivente Esperto/C.T.U. rimanda alle foto satellitari Google Earth (con l'indicazione delle coordinate geografiche del sito) ed allo stralcio del foglio di mappa catastale aggiornato (con evidenziati i relativi confini) appresso riportati.

Sulla scorta degli accertamenti espletati si evidenzia che il compendio pignorato de quo (appezzamento di terreno con fabbricati/capannoni) **NON risulta interessato da procedure di esproprio per pubblica utilità.**

Suddivisione in lotti

Analizzata la tipologia, la natura, l'estensione e la consistenza del compendio pignorato de quo (appezzamento di terreno con fabbricati/capannoni), al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, lo scrivente Esperto/C.T.U. ritiene opportuno evidenziare ulteriormente che lo stesso costituisce un **UNICO LOTTO** identificato catastalmente in modo univoco ed autonomamente commerciabile.

Precisazioni dell'Esperto/C.T.U.

Da un'attenta disamina del compendio pignorato de quo è emerso che **la part.lla 407/1 non risulta inserita nell'elenco dei beni pignorati** di cui all'atto di pignoramento immobiliare del 13/12/2021 né nella relativa trascrizione del 31/12/2021 nn. 61467/48064, né altresì nella relazione notarile (in atti). Per quanto sopra, seppur trattandosi di un immobile inserito nel contesto pignorato (di cui fa parte integrante), **lo stesso non sarà oggetto di valutazione da parte dello scrivente.** Cionondimeno, sulla scorta delle intercorse comunicazioni con l'Avv. (per il creditore procedente), tenuto conto che il suddetto immobile (part.lla 407/1) risulta di proprietà della società fallita e lo stesso fa parte dell'attivo fallimentare, lo scrivente, prudenzialmente ed al solo scopo di agevolare lo svolgimento della presente procedura, procederà alla descrizione e valutazione del bene (part.lla 407/1), riportando due specchietti riepilogativi separati (come appresso dettagliatamente riportato).

QUESITO 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

LOTTO UNICO: Quota indivisa pari a 9995/10000 dell'appezzamento di terreno con fabbricati (in parte destinati ad uso rurale ed in parte ad attività agricole), esteso catastalmente Ha 108.21.38, sito nel territorio del Comune di Collesano (Pa), C.da Cella o Cerro e Munciaratti, identificato catastalmente:

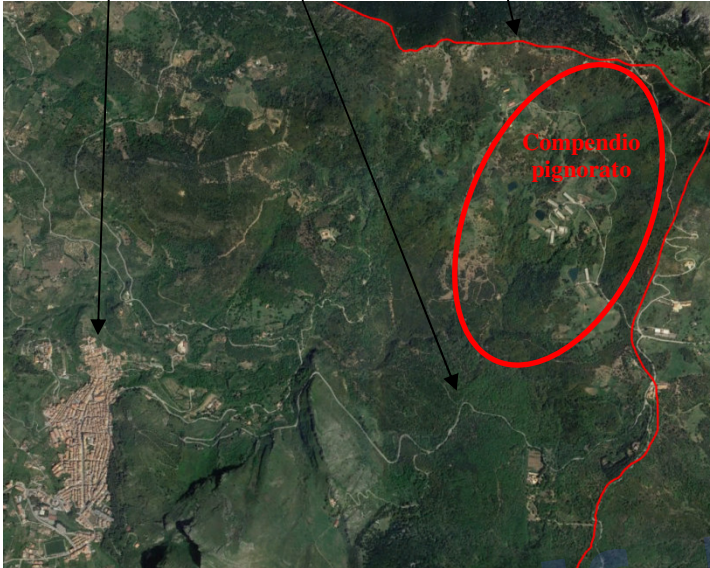
- Fg. 33 - Part.lla: 1-2-3-8-11-12-13-14-15-16-17-18-19-21-386-388-389-392-394-395-396-397-398-400-401-403-404-405-406 (terreni)
- Fg. 33 - Part.lla 411 (magazzino Catg C/2) e 399-402-407/2 graffate (opificio Catg. D/10)
- Fg 38 - Part.lla 85-110-113-114 (terreni)

Identificazione del bene pignorato (ubicazione, accesso e confini)

Il compendio pignorato de quo trovasi ubicato, come detto, nel territorio del Comune di Collesano (Pa), in parte nella contrada "Cella di Fico" ed in parte nella contrada "Munciaratti". Posto nella zona esterna e periferica del territorio (Nord-Nord/Est), a circa 7,50 km dal centro abitato di Collesano, in prossimità del

confine con i limitrofi territori dei Comuni di Gratteri (a Nord) e Isnello (a Est), vi si accede da una stradella interpodereale che si dirama dalla limitrofa e sottostante S.P. n. 09, in prossimità del bivio per Isnello (cfr foto Google Earth con ubicazione del sito). Al riguardo si precisa sin da subito che in considerazione dell'estensione dell'appezzamento di terreno (Ha 108.21.38) lo scrivente si limiterà a riportare solo alcune foto Google Earth e stralci catastali in scala ridotta, rimandando agli elaborati grafici.

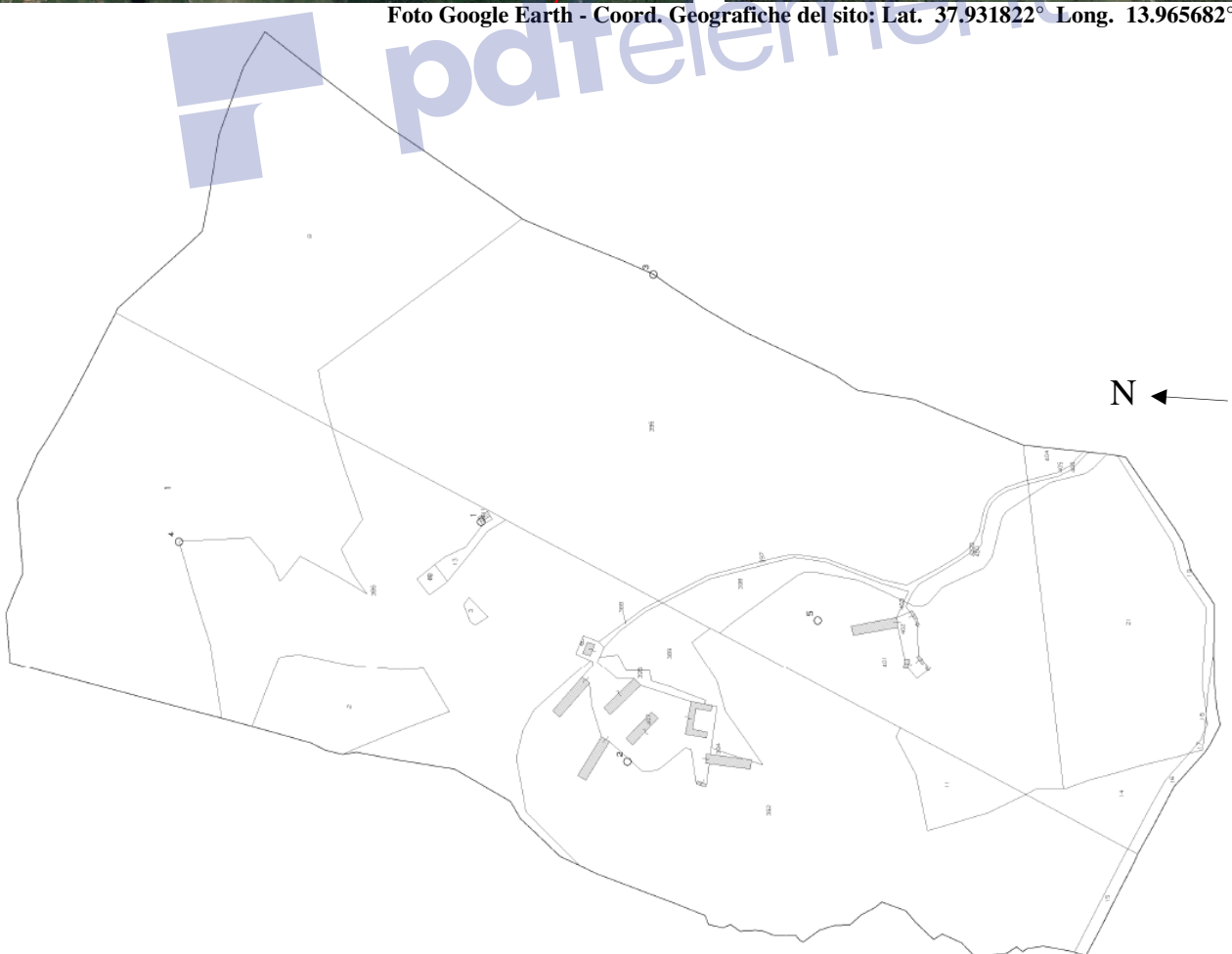
Comune di Collesano S.P. N. 9 Confine territorio Collesano



Zona con ubicati i fabbricati/capannoni



Foto Google Earth - Coord. Geografiche del sito: Lat. 37.931822° Long. 13.965682°



Stralcio foglio di mappa catastale (foglio 33)



Sovrapposizione foto Google Earth e foglio di mappa catastale limitatamente alla zona con ubicati i fabbricati/capannoni

Estensione e Consistenza

Tab. Computo superfici

Piano	Destinazione ²	Sup. netta	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. convenzionale commerciale ¹	Altezza h
P.T.	Part.lla 407/2 (D/10) Corpo A	715,00 mq	760,00 mq	1,00	760,00 mq	3,95÷6,00 m
P.T.	Part.lla 407/2 (D/10) Corpo B	715,00 mq	760,00 mq	1,00	760,00 mq	4,10÷6,10 m
P.T.	Part.lla 407/2 (D/10) Corpo C	670,00 mq	710,00 mq	1,00	710,00 mq	4,10÷6,10 m
P.T.	Part.lla 407/2 (D/10) Corpo D	580,00 mq	620,00 mq	1,00	620,00 mq	4,00÷5,50 m
P.T.	Part.lla 407/2 (D/10) Corpo E	45,00 mq	55,00 mq	1,00	55,00 mq	4,10÷6,15 m
P.T.	Part.lla 407/2 (D/10) Corpo F	715,00 mq	760,00 mq	1,00	760,00 mq	4,10÷6,10 m
P.T.	Part.lla 407/2 (D/10) Corpo G	670,00 mq	720,00 mq	1,00	720,00 mq	4,10÷5,50 m
P.T.	Part.lla 407/2 (D/10) Corpo H	715,00 mq	760,00 mq	1,00	760,00 mq	3,80÷5,80 m
P.T.	Part.lla 407/2 (D/10) Corpo I	45,00 mq	55,00 mq	1,00	55,00 mq	3,45÷5,50 m
P.T.	Part.lla 407/2 (D/10) Corpo L	15,00 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq	2,80÷3,15 m
P.T.	Part.lla 407/2 (D/10) Corpo M	45,00 mq	55,00 mq	1,00	55,00 mq	3,45÷5,50 m
P.T.	Part.lla 407/2 (D/10) Corpo N	15,00 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq	nd
P.T.	Part.lla 407/2 (D/10) Corpo O	45,00 mq	55,00 mq	1,00	55,00 mq	3,75÷5,80 m
P.T.	Part.lla 407/2 (D/10) Corpo P	18,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	2,20 m

P.T.	Part.Illa 411 (C/2) Magazzino	70,00 mq	95,00 mq	1,00	95,00 mq	2,90÷4,80 m
Totale sup. convenzionale/commerciale (in c.t.)					5.463,00 mq	
P.T.	Part.Illa 407/1 (A/2) Appartamento	150,00 mq	170,00 mq	1,00	170,00 mq	3,00 m
Totale sup. convenzionale/commerciale (in c.t.)					170,00 mq	

⁽¹⁾ Secondo le indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio, D.L. N. 114 del 31/03/1998 e ss.mm.ii., per il calcolo della superficie commerciale nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), si considera la somma:

- delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte- sottotetto, box, ecc.).

Mansarde (altezza media minima mt 2,40): 75%

Sottotetti non abitabili - mansarda (altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50): 35%

Soppalchi abitabili con finiture analoghe ai vani principali (altezza media minima mt 2,40): 80%

Soppalchi non abitabili: 15%

⁽²⁾ Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti, 35% dei balconi e terrazze coperti (dove per coperto si intende chiuso su tre lati), 35% dei patii e porticati, 60%-80% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini di ville e villini. Per i portici, patii, terrazze, logge, balconi, lastrici solari i coefficienti correttivi di cui sopra si applicano fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%; per corti e cortili, giardini e aree di pertinenza di "ville e villini", i coefficienti correttivi di cui sopra si applicano fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%.

N.B.: Ai sensi del D.L. n. 114 del 31/03/1998, nel caso di immobili aventi destinazione d'uso commerciale (es. esercizi di vicinato), il parametro unitario di riferimento è il mq commerciale e la superficie commerciale (fermo restando quanto sopra indicato), si determina applicando ai locali accessori la riduzione del 50% (se comunicanti con i locali principali, allo stesso livello e/o collegati da scala interna) o del 25% (se non comunicanti con i locali principali). La superficie delle aree scoperte di pertinenza esclusiva viene computa al 20%.

Il compendio immobiliare bene non è comodamente divisibile



Foto Google Earth



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5

Il compendio immobiliare oggetto della presente trovasi ubicato, come detto, nel territorio del Comune di Collesano (Pa), in parte nella contrada "Cella di Fico" ed in parte nella contrada "Munciarrati". Posto nella zona esterna e periferica del territorio, a pochi chilometri dal centro abitato di Collesano e del limitrofo

Comune di Isnello, nonché nelle vicinanze delle località Piano Zucchi e Piano Battaglia, trattasi di un vasto appezzamento di terreno avente una estensione catastale complessiva di Ha 108.21.38, con ivi ubicati diversi corpi di fabbrica (capannoni) dislocati pressoché nella zona centrale (cfr foto Google Earth). Il detto fondo sorge negli anni 70' come un insediamento di natura agricola-zootecnica su iniziativa della Agravicola Siciliana, originaria proprietaria dei beni. Da un punto di vista geografico - paesaggistico l'intera zona rientra nel tipico contesto agro-pastorale caratterizzato da una copertura frastagliata e non uniforme, con varie essenza boschive distribuite a macchia di leopardo, oltre a piantumazioni varie. Si segnala la presenza di tre invasi-bacini d'acqua di modeste dimensioni (foto 6), con una vegetazione caratterizzata essenzialmente da alberi ad alto fusto e da fitte macchie ed essenze arboree varie aventi funzione di contenimento del terreno. Alle varie essenze boschive si alternano vaste zone incolte e/o occupate da vegetazione spontanea, con zone destinate a pascolo.



Foto 6



Foto 7



Foto 8

Percorrendo la stradella interpodereale che si dirama dalla limitrofa e sottostante S.P. n. 09, in prossimità del bivio per Isnello, ci si immette attraverso un cancello di ferro a due ante in uno slargo (foto 9) dove trovasi ubicato il corpo di fabbrica individuato dalla part.Illa 407/1 (ndr come detto non inserita nel pignoramento ed oggetto di valutazione separata) da dove si snoda una stradella interna di circolazione, in parte in terra ed in parte in battuto di cemento, che consente di raggiungere i vari capannoni disposti a valle (foto 10-11).



Foto 9



Foto 10



Foto 11

Al fine di meglio descrivere l'intero compendio pignorato de quo, lo scrivente procederà ad individuare singolarmente i vari corpi di fabbricati (capannoni) ivi collocati, descrivendone l'attuale consistenza-stato d'uso (cfr foto ed elaborati grafici allegati).

- **Corpo A:** posto nella zona centrale e pianeggiante, trattasi di un capannone di forma rettangolare avente struttura portante in acciaio, con pareti di tomagno in muratura e copertura a doppia falda (tetto) costituita da arcarecci con soprastante pannellatura di lastre di fibrocemento. Allo stato attuale detto immobile risulta separato internamente in due zone: la prima destinata essenzialmente ad officina, con un servizio igienico (W.C.) alla buona, posto in prossimità dell'ingresso, ed un ufficio entrando sulla destra; la seconda parte, contigua e comunicante la precedente, risulta destinata essenzialmente a magazzino-deposito. Relativamente all'attuale consistenza si evidenzia che le pareti si presentano solo parzialmente rifinite (sia internamente che esternamente); il pavimento è in battuto cementizio; gli infissi esterni (finestre-luci) risultano in massima parte prive di vetri ed oscurate con pannellature di varia natura. E' dotato di impianto elettrico (in massima parte fuori traccia) e di impianto idrico-scarico, tutti da revisionare ed adeguare alle normative vigenti. Privo di particolari finiture, sia internamente che esternamente, l'immobile de quo si presenta allo stato attuale in sufficienti - scarse condizioni di conservazione e manutenzione (in relazione all'uso cui è destinato).

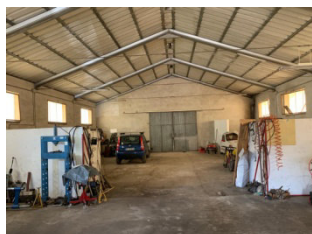
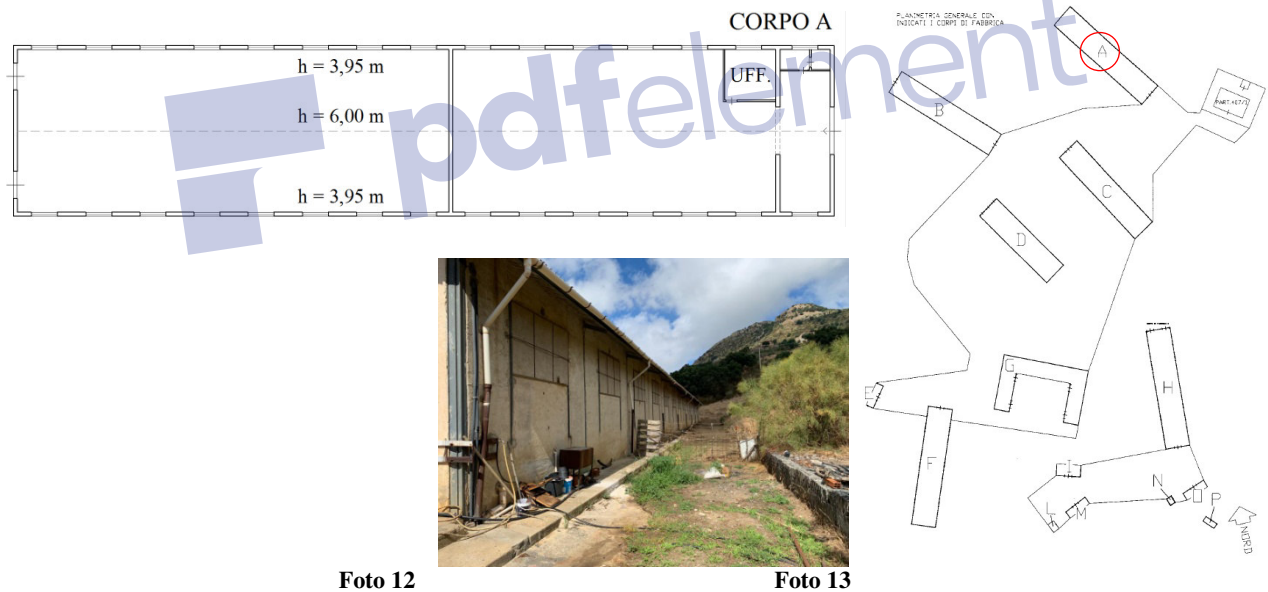


Foto 14

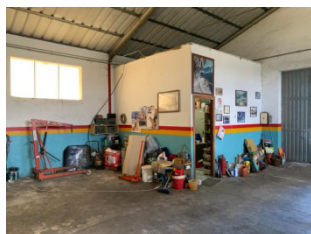


Foto 15



Foto 16

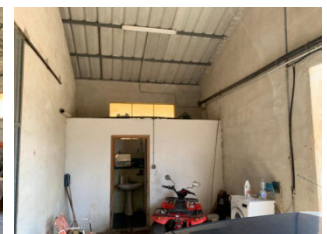


Foto 17

- **Corpo B:** analogamente al precedente, trattasi di un capannone di forma rettangolare avente struttura portante in acciaio, con pareti di tomagno in muratura e copertura a doppia falda (tetto) costituita da arcarecci con soprastante pannellatura di lastre di fibrocemento. Allo stato attuale detto immobile risulta separato internamente in più zone con diverse postazioni per il ricovero di animali. Relativamente all'attuale

consistenza si rileva che le pareti si presentano solo parzialmente rifinite (sia internamente che esternamente); il pavimento è in battuto cementizio; gli infissi esterni (finestre-luci) risultano in massima parte prive di vetri ed oscurate con pannellature di varia natura. E' dotato di impianto elettrico (in massima parte fuori traccia) e di impianto idrico-scarico, tutti non funzionanti, da revisionare ed adeguare alle normative vigenti. Privo di qualsiasi finitura, sia internamente che esternamente, l'immobile de quo si presenta allo stato attuale in pessime condizioni di conservazione e manutenzione (in relazione all'uso cui è destinato), risultando in massima parte grezzo ed abbandonato da anni, interessato da diffusi fenomeni di infiltrazione necessitando, nel suo complesso, di importanti interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione, anche sotto il profilo strutturale.

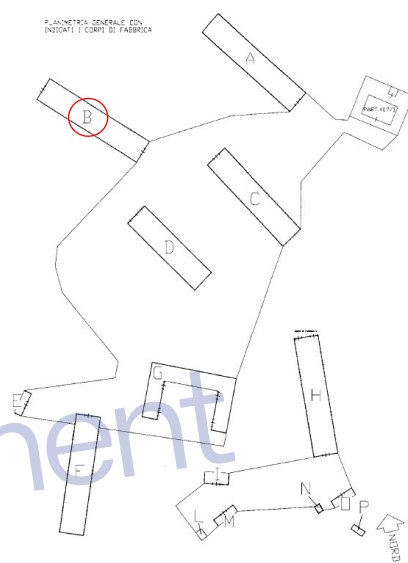
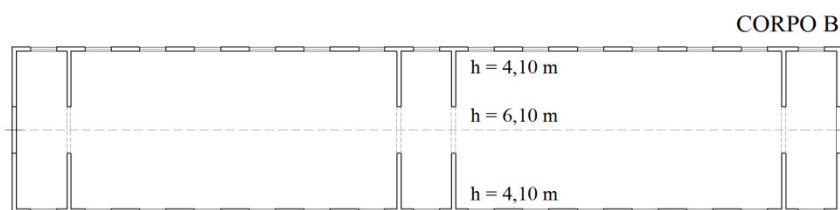


Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22

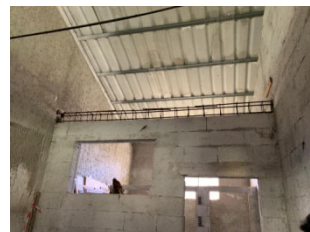


Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26

- **Corpo C:** analogamente al precedente, trattasi di un capannone di forma rettangolare avente struttura portante in acciaio, con pareti di tompagno in muratura e copertura a doppia falda (tetto) costituita da arcarecci con soprastante pannellatura di lastre di fibrocemento. Allo stato attuale detto immobile risulta separato internamente in più zone con diverse postazioni per il ricovero di animali (porcilaia) con celle

destinate alla procreazione ed alla nascita (sala nascita). Relativamente all'attuale consistenza si rileva che le pareti si presentano solo parzialmente rifinite (sia internamente che esternamente); il pavimento è in parte rivestito da mattoni ed in parte in battuto cementizio; gli infissi esterni (finestre-luci) risultano in massima parte prive di vetri ed oscurate con pannellature di varia natura. E' dotato di impianto elettrico (in massima parte fuori traccia) e di impianto idrico-scarico, non funzionanti, tutti da revisionare ed adeguare alle normative vigenti. Privo di qualsiasi finitura, sia internamente che esternamente, l'immobile de quo si presenta allo stato attuale in scarse - sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione (in relazione all'uso cui è destinato).



- **Corpo D:** analogamente al precedente, trattasi di un capannone di forma rettangolare avente struttura portante in acciaio, con pareti di tomagno in muratura e copertura a doppia falda (tetto) costituita da arcarecci con soprastante pannellatura di lastre di fibrocemento. Allo stato attuale detto immobile risulta costituito da un unico grande ambiente destinato al ricovero di animali, con celle e mangiatori, oltre ad una zona chiusa e separata, con ivi ubicata una pilozza. Relativamente all'attuale consistenza si rileva che le pareti si presentano solo parzialmente rifinite (sia internamente che esternamente); il pavimento è in battuto

cementizio; gli infissi esterni (finestre-luci) risultano in massima parte prive di vetri ed oscurate con pannellature di varia natura. E' munito di 6 grandi accessi distribuiti tre per ogni lato corto, costituiti da ampie porte di ferro a due ante. E' dotato di impianto elettrico (in massima parte fuori traccia) e di impianto idrico-scarico, tutti non funzionanti, da revisionare ed adeguare alle normative vigenti. Privo di qualsiasi finitura, sia internamente che esternamente, l'immobile de quo si presenta allo stato attuale in scarse - sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione (in relazione all'uso cui è destinato).



- **Corpo E:** posto nella parte più esterna e marginale, trattasi di un capannone di forma rettangolare di modeste dimensioni, aventi caratteristiche strutturali analoghe ai precedenti, con struttura portante in acciaio, pareti di tomagno in muratura e copertura a doppia falda (tetto) costituita da arcarecci con soprastante pannellatura di lastre di fibrocemento. Privo di qualsiasi finitura, sia internamente che esternamente, l'immobile de quo si presenta allo stato attuale in pessime condizioni di conservazione e manutenzione (in relazione all'uso cui è destinato), risultando in massima parte grezzo ed abbandonato da anni, interessato da diffusi fenomeni di infiltrazione necessitando, nel suo complesso, di importanti interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione, anche sotto il profilo strutturale.



Foto 47



Foto 48

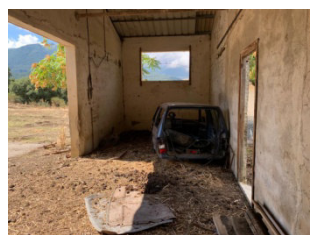
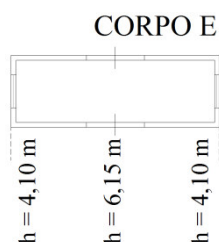
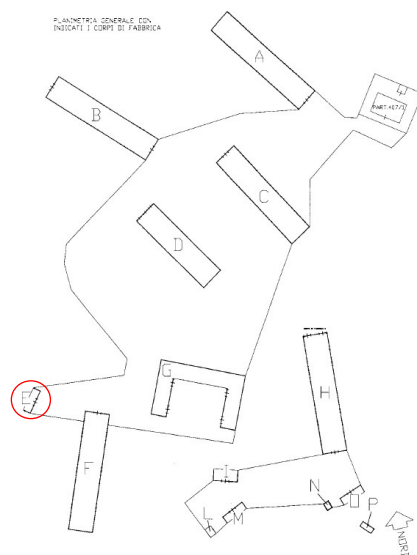


Foto 49



Foto 50



- **Corpo F:** analogamente ai precedenti, trattasi di un capannone di forma rettangolare avente struttura portante in acciaio, con pareti di tomagno in muratura e copertura a doppia falda (tetto) costituita da arcarecci con soprastante pannellatura di lastre di fibrocemento. Allo stato attuale detto immobile risulta costituito da un unico grande ambiente destinato a magazzino, con ivi collocate tutta una serie di balle di fieno disposte in più blocchi da terra sino al soffitto. Relativamente all'attuale consistenza si rileva che le pareti si presentano solo parzialmente rifinite (sia internamente che esternamente); il pavimento è in battuto cementizio; gli infissi esterni (finestre-luci) risultano in massima parte privi di vetri ed oscurati parzialmente con pannellature di varia natura. E' privo di qualsiasi dotazione impiantistica. Privo di qualsiasi finitura, sia internamente che esternamente, l'immobile de quo si presenta allo stato attuale in scarse condizioni di conservazione e manutenzione (in relazione all'uso cui è destinato) necessitando, nel suo complesso, di importanti interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione, anche sotto il profilo strutturale.

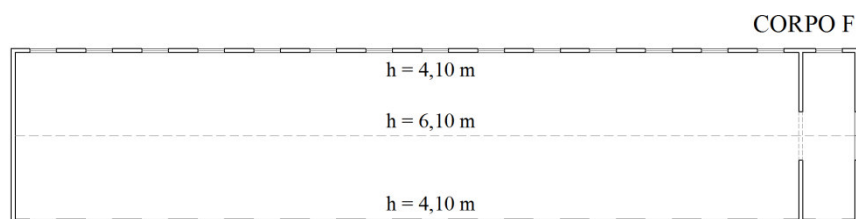


Foto 51



Foto 52

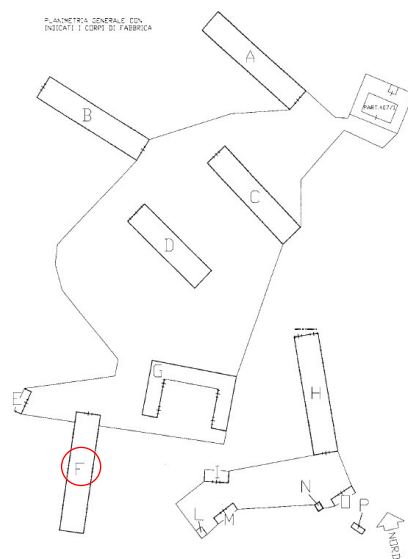




Foto 53

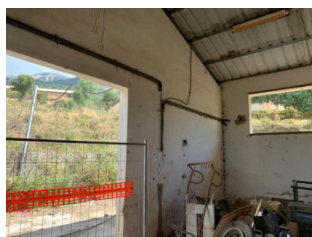


Foto 54

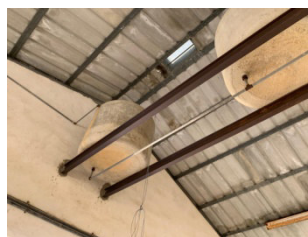


Foto 55



Foto 56



Foto 57



Foto 58



Foto 59



Foto 60

- **Corpo G:** diverso (per forma) da tutti gli altri, trattasi di un capannone a forma di ferro di cavallo, avente struttura portante in acciaio, con pareti di tomagno in muratura e copertura a doppia falda (tetto) costituita da arcarecci con soprastante pannellatura di lastre di fibrocemento. Allo stato attuale detto immobile risulta suddiviso internamente in diversi ambienti, con varie zone destinate al ricovero di animali (ovile). Relativamente all'attuale consistenza si rileva che le pareti si presentano solo parzialmente rifinite (sia internamente che esternamente); il pavimento è in battuto cementizio; gli infissi esterni (finestre-luci) risultano in massima parte prive di vetri ed oscurate con pannellature di varia natura. E' dotato di impianto elettrico (in massima parte fuori traccia) non funzionante e da revisionare ed adeguare alle normative vigenti. Privo di qualsiasi finitura, sia internamente che esternamente, l'immobile de quo si presenta allo stato attuale in scarse - sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione (in relazione all'uso cui è destinato) necessitando, nel suo complesso, di importanti interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione, anche sotto il profilo strutturale.

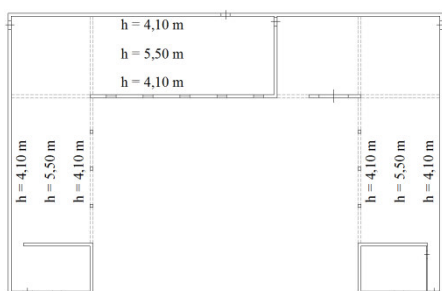


Foto 61



Foto 62

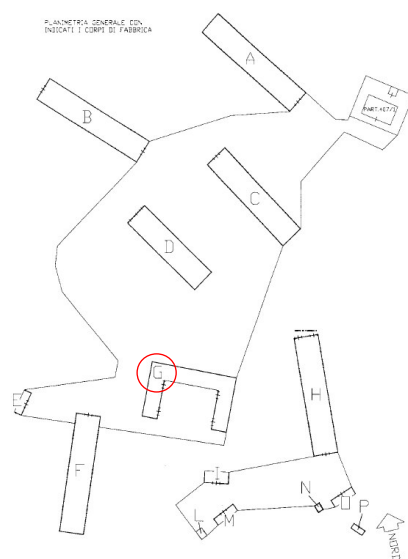


Foto 63



Foto 64



Foto 65



Foto 66



Foto 67

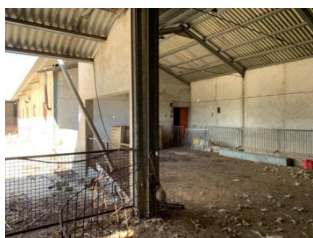


Foto 68



Foto 69



Foto 70

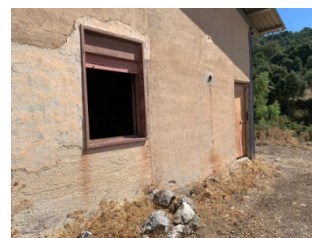


Foto 71

- **Corpo H:** analogamente ai precedenti, trattasi di un capannone di forma rettangolare avente struttura portante in acciaio, con pareti di tomagno in muratura e copertura a doppia falda (tetto) costituita da arcarecci con soprastante pannellatura di lastre di fibrocemento. Allo stato attuale detto immobile risulta costituito da un unico grande ambiente destinato a magazzino, con ivi collocate tutta una serie di pedane con materiale di vario genere. Relativamente all'attuale consistenza si rileva che le pareti si presentano solo parzialmente rifinite (sia internamente che esternamente); il pavimento è in battuto cementizio; gli infissi esterni (finestre-luci) risultano in massima parte privi di vetri ed oscurati parzialmente con pannellature di varia natura. E' privo di qualsiasi dotazione impiantistica. Privo di qualsiasi finitura, sia internamente che esternamente, l'immobile de quo si presenta allo stato attuale in scarse condizioni di conservazione e manutenzione (in relazione all'uso cui è destinato) necessitando, nel suo complesso, di importanti interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione, anche sotto il profilo strutturale.

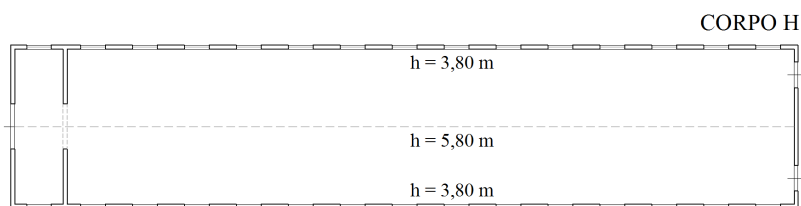


Foto 72



Foto 73

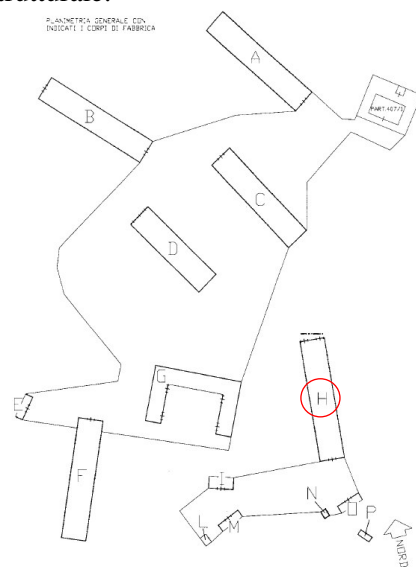


Foto 74



Foto 75



Foto 76

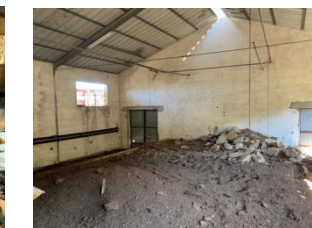


Foto 77

- **Corpo I:** posto nella parte più a Sud, trattasi di un capannone di forma rettangolare di modeste dimensioni, aventi caratteristiche strutturali analoghe ai precedenti, con struttura portante in acciaio, pareti di tomagno in muratura e copertura a doppia falda (tetto) costituita da arcarecci con soprastante pannellatura di lastre di fibrocemento. Privo di qualsiasi finitura, sia internamente che esternamente, l'immobile de quo si presenta allo stato attuale in pessime condizioni di conservazione e manutenzione (in relazione all'uso cui è destinato), risultando in massima parte grezzo ed abbandonato da anni, nonché in massima parte diruto necessitando, nel suo complesso, di importanti interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione, anche sotto il profilo strutturale.



Foto 78

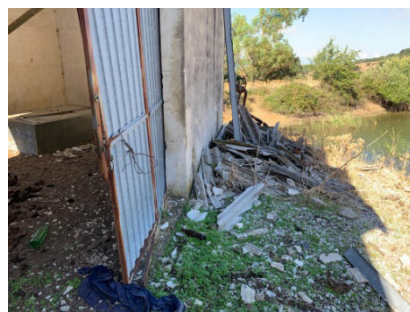


Foto 79

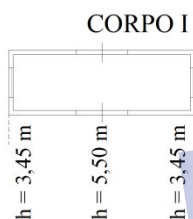
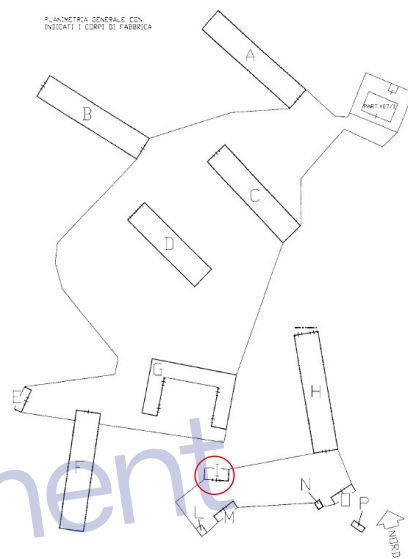


Foto 80



Foto 81



- **Corpo L:** posto nelle vicinanze del precedente trattasi di un manufatto di modeste dimensioni privo di qualsiasi finitura, sia internamente che esternamente, allo stato attuale in scarse condizioni di conservazione e manutenzione (in relazione all'uso cui è destinato), risultando in massima parte grezzo ed abbandonato da anni, necessitando, nel suo complesso, di importanti interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione, anche sotto il profilo strutturale.

CORPO L

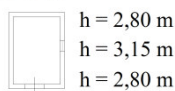


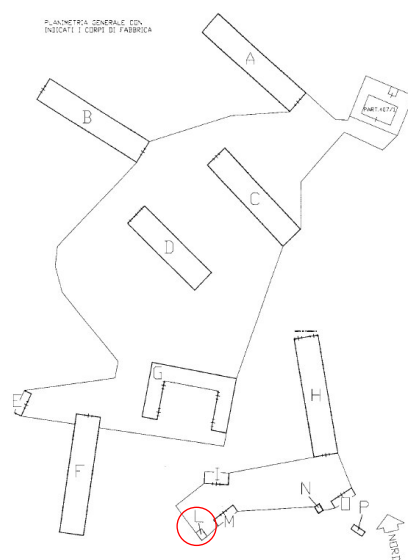
Foto 82



Foto 83



Foto 84



- **Corpo M:** analogamente ai precedenti, trattasi di un capannone di forma rettangolare di modeste dimensioni, aventi caratteristiche strutturali analoghe ai precedenti, con struttura portante in acciaio, pareti di tomagno in muratura e copertura a doppia falda (tetto) costituita da arcarecci con soprastante pannellatura di lastre di fibrocemento. Privo di qualsiasi finitura, sia internamente che esternamente, l'immobile de quo si presenta allo stato attuale in pessime condizioni di conservazione e manutenzione (in relazione all'uso cui è destinato), risultando in massima parte grezzo ed abbandonato da anni, nonché in massima parte diruto necessitando, nel suo complesso, di importanti interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione, anche sotto il profilo strutturale.



Foto 85



Foto 86

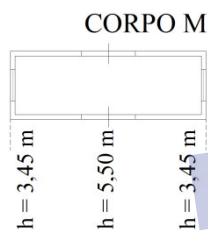
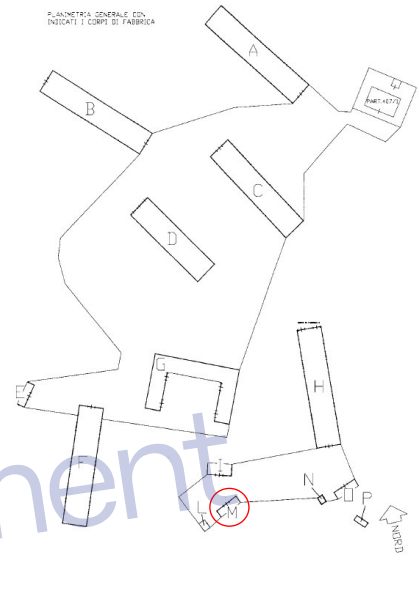


Foto 87



Foto 88



- **Corpo N:** analogamente al corpo L trattasi di un manufatto di modeste dimensioni privo di qualsiasi finitura, sia internamente che esternamente, allo stato attuale in scarse condizioni di conservazione e manutenzione (in relazione all'uso cui è destinato), necessitando, nel suo complesso, di interventi di manutenzione straordinaria.

CORPO N

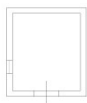


Foto 89



Foto 90

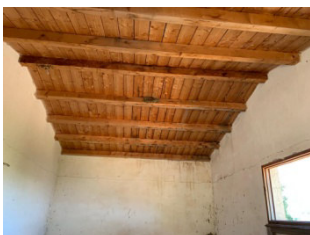


Foto 91

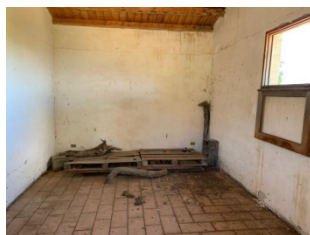
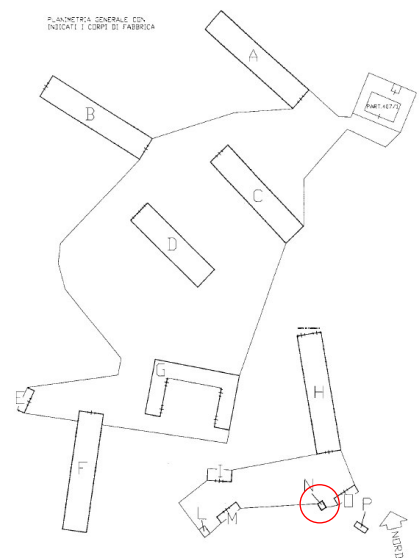


Foto 92



Foto 93



- **Corpo O:** adiacente il precedente, trattasi di un capannone di forma rettangolare di modeste dimensioni, aventi caratteristiche strutturali analoghe ai precedenti, con struttura portante in acciaio, pareti di tomagno

in muratura e copertura a doppia falda (tetto) costituita da arcarecci con soprastante pannellatura di lastre di fibrocemento. Privo di qualsiasi finitura, sia internamente che esternamente, l'immobile de quo si presenta allo stato attuale in pessime condizioni di conservazione e manutenzione (in relazione all'uso cui è destinato), risultando in massima parte grezzo ed abbandonato da anni, nonché in massima parte diruto necessitando, nel suo complesso, di importanti interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione, anche sotto il profilo strutturale.

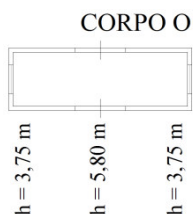


Foto 94



Foto 95

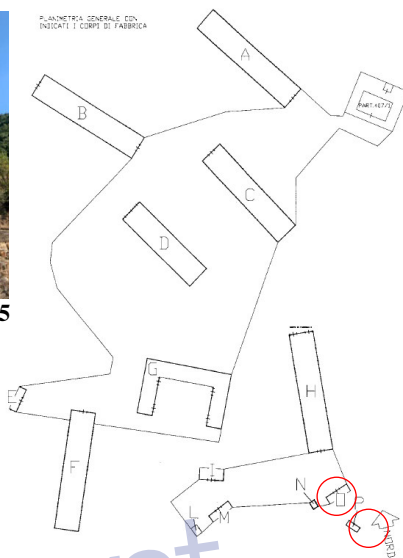


Foto 96

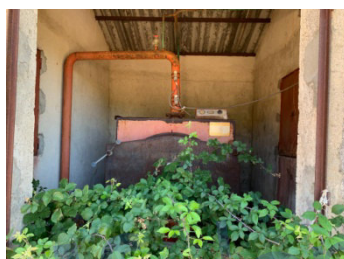


Foto 97

- **Corpo P** : trattasi di una cabina servizi posto lungo la strada interna di collegamento.

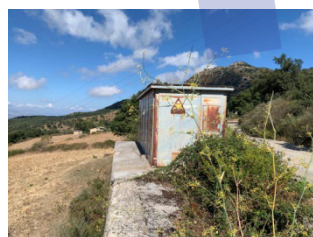


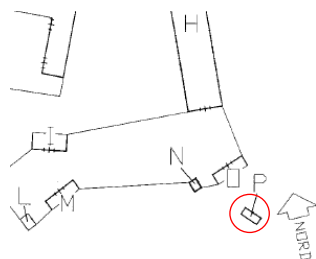
Foto 98



Foto 99



Foto 100



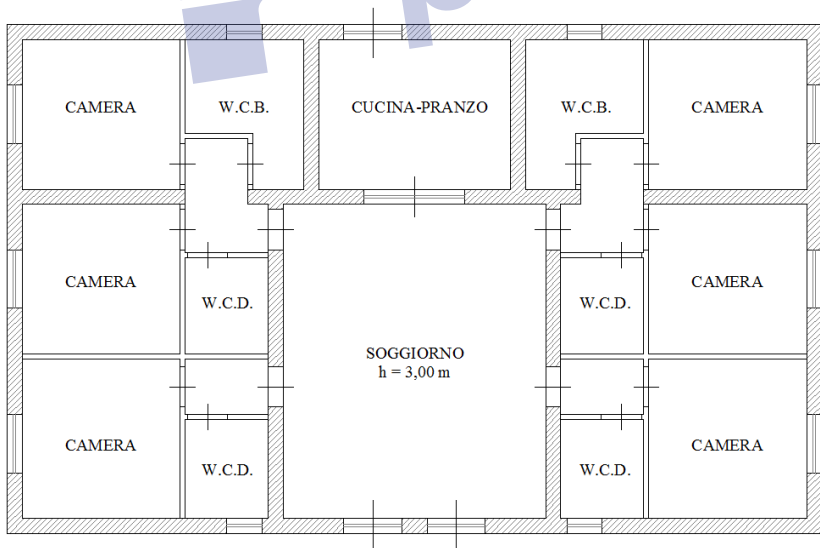
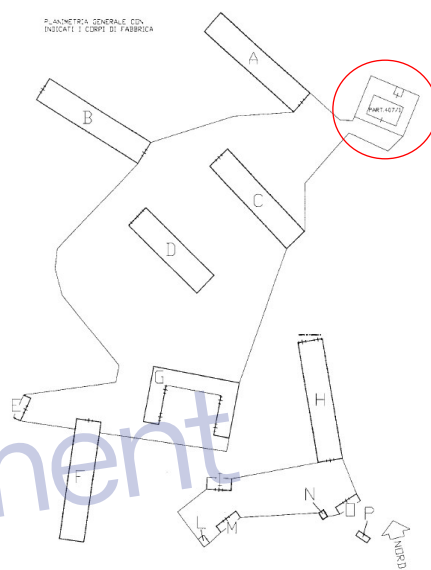
I fabbricati-manufatti sopra individuati e descritti (Fig. 33 - Part.IIIa 407/2) facenti parte del compendio pignorato de quo, costituiti nel loro insieme da diversi capannoni a servizio dell'attività originariamente svolta (insediamento produttivo di natura agricola-zootecnica), allo stato attuale si presentano complessivamente in pessimo stato di conservazione risultando in massima parte abbandonati e/o non utilizzati, necessitando di interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione, con interessamento delle parti strutturali (in particolare di tutte le coperture) e di tutti gli impianti tecnologici.

Precisazioni dell'Esperto/C.T.U.

Sulla scorta degli accertamenti espletati lo scrivente precisa ulteriormente che la part.IIIa 407/1 non risulta inserita nell'elenco dei beni pignorati di cui all'atto di pignoramento immobiliare del 13/12/2021 né nella relativa trascrizione del 31/12/2021 nn. 61467/48064, né altresì nella relazione notarile (in atti). Per quanto

sopra, seppur trattandosi di un immobile inserito nel contesto pignorato (di cui fa parte integrante), lo stesso non sarà oggetto di valutazione da parte dello scrivente. Cionondimeno, sulla scorta delle intercorse comunicazioni con l'Avv. (per il creditore procedente), tenuto conto che il suddetto immobile (part.Ila 407/1) risulta di proprietà della società fallita e lo stesso fa parte dell'attivo fallimentare, lo scrivente Esperto/C.T.U., prudenzialmente ed al solo scopo di agevolare lo svolgimento della presente procedura, procederà ugualmente alla descrizione e valutazione del bene (part.Ila 407/1), riportando in conclusione due specchietti riepilogativi separati con i relativi valori (prezzo base d'asta), come appresso dettagliatamente riportato.

- Part.Ila 407/1: posto nella zona più a Nord, in corrispondenza dello spiazzo di manovra antistante il cancello che immette all'interno del fondo de quo, trattasi di un immobile indipendente destinato a civile abitazione (appartamento), costituito da una elevazione f.t. (piano terra), oltre ad un locale sotto tetto non accessibile. Avente struttura di tipo misto in c.a. con pareti (tompagni) in muratura e tetto a doppia falda, l'immobile de quo risulta suddiviso internamente in diversi ambienti, precisamente: una zona giorno posta centralmente con un ampio soggiorno, comunicante con la cucina-pranzo, e due zone notte speculari, ognuna con tre camere da letto e tre servizi igienici separati (cfr elaborato grafico raffigurante lo stato attuale dei luoghi).



PIANTA PIANO TERRA



Foto 101



Foto 102



Foto 103



Foto 104



Foto 105



Foto 106

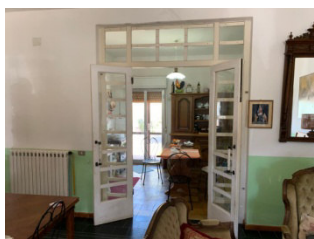


Foto 107

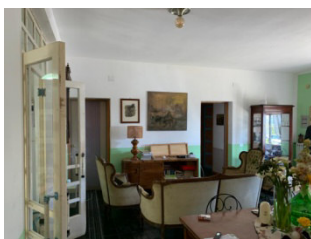


Foto 108

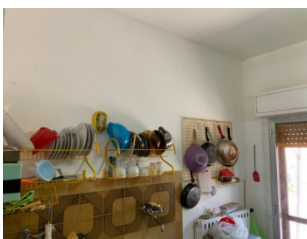


Foto 109

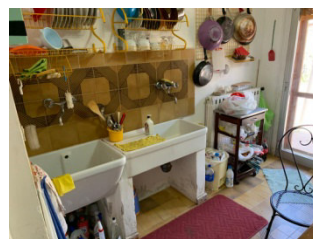


Foto 110

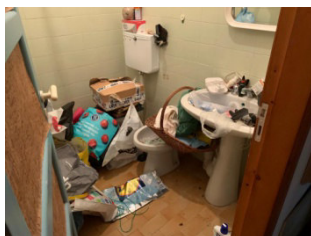


Foto 111



Foto 112



Foto 113

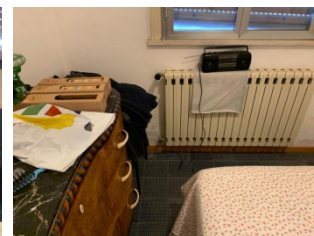


Foto 114



Foto 115



Foto 116

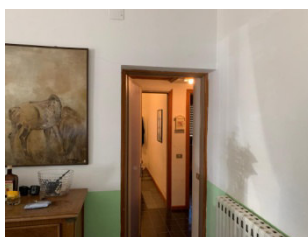


Foto 117



Foto 118

L'immobile si presenta con il pavimento rivestito da mattoni di forma quadrata di diversa forma e consistenza; le pareti ed il soffitto (intradosso solaio) sono intonacate e tinteggiate con colori chiari; gli infissi interni (porte) sono in legno, alla buona; gli infissi esterni (finestre) sono in alluminio, di antico impianto, con vetri semplici ed avvolgibili di plastica. I servizi igienici hanno le pareti piastrellate e risultano dotati di tutti i pezzi sanitari (vaso igienico, bidet e vasca da bagno o doccia). Si precisa che il locale sottotetto non è stato visionato in quanto privo di accesso diretto, fatta eccezione per una botola collocata a soffitto (foto 119) che in sede di sopralluogo non è stato possibile aprire. Relativamente alle dotazioni impiantistiche si evidenzia che l'immobile de quo è dotato di impianto di riscaldamento originariamente alimentato a legna ed a gasolio, allo stato attuale non funzionante. E' dotato di tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario e di scarico), tutti sotto traccia e funzionanti, da revisionare ed adeguare alle normative vigenti. Infine, per completezza espositiva, si precisa che nello spiazzo retrostante al fabbricato trovasi ubicato un manufatto di modeste dimensioni destinato a locale tecnico, oggi in disuso (foto 120).

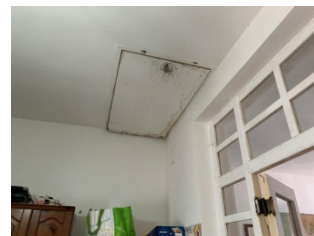


Foto 119



Foto 120

Destinato a civile abitazione (così come catastalmente identificato) l'immobile de quo (part.lla 407/1) seppur privo di particolari finiture, sia internamente che esternamente, si presenta completo e rifinito, risultando, nel suo complesso, in **normali-sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione** (stante l'uso cui è destinato), necessitando di interventi di manutenzione ordinaria, finalizzati essenzialmente ad eliminare alcuni fenomeni di infiltrazione - umidità, alla pulizia e tinteggiatura delle pareti nonché ad adeguare tutti gli impianti alle vigenti normative.

- Descrizione del terreno: il compendio immobiliare oggetto della presente risulta costituito, come detto, da un vasto appezzamento di terreno avente una estensione catastale complessiva di Ha 108.21.38, con ivi ubicati diversi corpi di fabbrica (sopra descritti). Sulla scorta delle informazioni acquisite lo scrivente precisa ulteriormente che il detto fondo sorge negli anni 70' come un insediamento di natura agricola-zootecnica su iniziativa della , originaria proprietaria di tutti i beni. Collocato in un contesto geografico di tipo agro-pastorale, all'interno del fondo trovasi una diversità di essenze boschive distribuite a macchia di leopardo, oltre a piantumazioni varie. Nelle zone più aspre ed accidentate il terreno risulta incolto e ricoperto da erbe infestanti. All'interno del fondo trovasi tre invasi-bacini d'acqua di modeste dimensioni (foto 6), con una vegetazione caratterizzata essenzialmente da alberi ad alto fusto e da fitte macchie ed essenze arboree varie aventi funzione di contenimento del terreno. Alle varie essenze boschive si alternano vaste zone incolte e/o occupate da vegetazione spontanea, con zone destinate a pascolo.



Foto 121



Foto 122

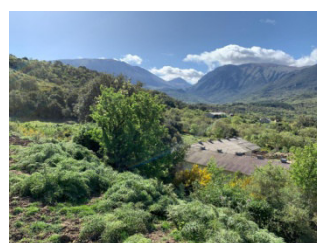


Foto 123

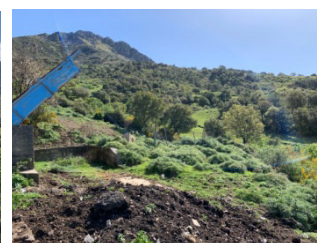


Foto 124

Nella parte più a Nord, su un "pianoro" che di fatto sovrasta l'intero fondo, trovasi un fabbricato rurale di antico impianto, identificato catastalmente nel

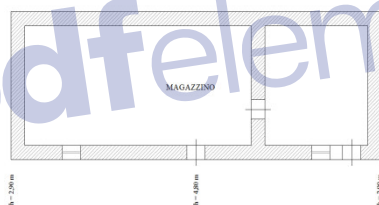


Fig. 33 - Part.IIa 411. Accessibile attraverso una stradella sterrata che si dirama dalla sottostante strada di accesso al fondo, trattasi di un fabbricato ad una elevazione fuori terra, avente struttura portante in muratura e copertura-tetto a doppia falda (verosimilmente in legno), con soprastante manto di copertura (tegole-coppi). Destinato a magazzino - locale deposito detto immobile si presenta



internamente suddiviso in due ambienti, rifiniti alla buona con le pareti gessate, l'intradosso solaio (soffitto) rivestito da controsoffitto di legno (alla buona) e pavimento in battuto, privo di mattoni di rivestimento. Privo di particolari finiture (sia internamente che esternamente), detto immobile si presenta, nel suo complesso, in **scarse condizioni di conservazione e manutenzione** (stante l'uso cui è destinato), necessitando di interventi di manutenzione.



Foto 125



Foto 126

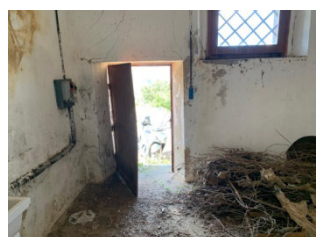


Foto 127

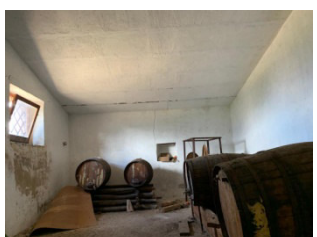


Foto 128

Precisazioni dell'Esperto/C.T.U.

Sulla scorta degli accertamenti espletati lo scrivente Esperto/C.T.U. ritiene doveroso precisare ulteriormente che il fondo pignorato in oggetto, in uso e possesso della società odierna esecutata, allo stato attuale, si presenta, nel suo complesso, abbandonato e solo parzialmente utilizzato, fatta eccezione per alcuni capannoni (es. corpo A) e/o per il corpo destinato ad abitazione (407/1) che come detto risulta escluso dalla presente procedura in quanto non inserito nel pignoramento (con le precisazioni sopra riportate). Analogamente si evidenzia che tutti i capannoni (opificio), allo stato attuale, si presentano in scarso-pessimo stato di conservazione, con importanti e diffusi degradi che interessano le strutture ed in particolare le coperture, necessitando di importanti interventi di ristrutturazione. In merito alle coperture dei capannoni corre l'obbligo evidenziare ulteriormente che le stesse sono costituite da pannellature di fibrocemento per le quali sarà necessario procedere ad un adeguato trattamento e conferimento a discarica nel rispetto delle vigenti normative per il trattamento-bonifica-smaltimento di materiali nocivi (amianto-ernit).

Infine si precisa che tutti gli immobili sopra descritti sono privi di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) evidenziando che per i capannoni-manufatti sopra descritti (opificio - catg. D/10) lo stesso non risulta obbligatorio stante l'uso cui sono destinati e/o lo stato in cui si trovano.

Tab. stato conservativo fabbricati

Bene	Destinazione	Sup. commerciale	Qualità finiture	Stato conservativo	Note
Part.IIa 407/2	Capannoni-Magazzini (Catg. D/10 - opificio) Corpi A-B-C-D-E-F- G-H-I-L-M-N-O-P	5.368 mq	Scarso	Scarso/Pessimo	Giudizio complessivo: PESSIMO (allo stato attuale i capannoni pignorati risultano in massima parte abbandonati e/o non utilizzati, privi di finiture sia internamente che esternamente, con evidenti e diffusi degradi-dissesti)
Part.IIa 407/1	Immobile di civile abitazione (Catg. A/2)	170 mq	Normale/Sufficiente	Normale/Sufficiente	Giudizio complessivo: SUFFICIENTE (allo stato attuale trattasi di un immobile destinato ad abitazione - alloggio)
Part.IIa 411	Fabbricato rurale (magazzino Catg. C/2)	95 mq	Scarso	Scarso	Giudizio complessivo: SCARSO (allo stato attuale trattasi di un fabbricato rurale privo di particolari finiture sia internamente che esternamente)
Impianti (elettrico, idrico, scarico ecc..)			Scarso/Pessimo	Scarso/Pessimo	Giudizio complessivo PESSIMO (tutti gli impianti, dove presenti, sono da revisionare ed adeguare alle normative vigenti)

Valori di riferimento: ottimo - buono - normale/sufficiente - mediocre - scarso - pessimo

QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Il compendio immobiliare pignorato de quo (appezzamento di terreno con fabbricati/capannoni) è riportato nel Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Collesano (Pa), in testa a:

- . (proprietà per 9995/10000)
- (5/10000)

Fg. 33 - Part.lla: 1-2-3-8-11-12-13-14-15-16-17-18-19-21-386-388-389-392-394-395-396-397-398-400-401-403-404-405-406 (terreni)

Fg. 33 - Part.lla 411 (magazzino Catg C/2)

Fg 38 - Part.lla 85-110-113-114 (terreni)

Tab. dati catastali (fabbricati)

CATASTO FABBRICATI: COMUNE DI COLLESANO (PA)											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
Sez.	Fg.	Part.lla	Sub.	Zona Cens.	Catg.*	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita €	Piano	Dati
	33	411			C/2	3	66 mq	71 mq	119,30	P.T.	C.da Munciarrati

* C/2 - Magazzino - locale deposito

Tab. dati catastali (terreni)

CATASTO FABBRICATI: COMUNE DI COLLESANO (PA)											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
Sez.	Fg.	Part.IIa	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito €		
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario	
33		1		Pasc. arb.	2	14	39	48	223,03	74,34	
		2	AA	Seminativo	4	00	02	48	0,38	0,13	
			AB	Pascolo	2	02	23	34	28,84	11,53	
		3		Pasc. arb.	2	00	06	07	0,94	0,31	
		8	AA	Pascolo	2	00	00	12	0,02	0,01	
			AB	Pasc. arb.	2	12	52	40	194,04	64,68	
		11		Seminativo	1	01	00	58	62,33	20,78	
		12		Pasc. arb.	2	00	08	42	1,30	0,43	
		13		Pascolo	2	00	01	72	0,22	0,09	
				Pasc. arb.	2	00	14	51	2,25	0,75	
		14		Seminativo	1	01	06	19	65,81	21,94	
		15	AA	Bosco ceduo	1	00	12	57	0,78	0,39	
			AB	Pasc. arb.	2	00	11	88	1,84	0,61	
		16		Seminativo	1	00	36	07	22,35	7,45	
		17	AA	Pascolo	2	00	01	77	0,23	0,09	
			AB	Seminativo	1	00	00	43	0,27	0,09	
		18	AA	Pasc. arb.	2	00	00	23	0,04	0,01	
			AB	Bosco ceduo	1	00	00	10	0,01	0,01	
		19	AA	Seminativo	4	00	06	49	1,01	0,34	
			AB	Pascolo	2	00	32	51	4,20	1,68	

		21	AA	Seminativo	4	05	02	36	77,83	25,94	
			AB	Pasc. arb.	2	02	40	59	37,28	12,43	
		386		Pascolo	2	12	99	85	167,83	67,13	
		388		Pascolo	2	00	05	45	0,70	0,28	
		389		Pascolo	2	01	32	98	17,17	6,87	
		392		Bosco ceduo	1	17	16	82	106,40	53,20	
		394		Bosco ceduo	1	00	01	69	0,10	0,05	
		395		Bosco ceduo	1	00	14	53	0,90	0,45	
		396		Pascolo	2	25	83	27	333,54	133,41	
		397		Pascolo	2	00	31	21	4,03	1,61	
		398		Pascolo	2	01	06	35	13,73	5,49	
		400	AA	Pascolo	2	00	06	18	0,80	0,32	
			AB	Pasc. arb.	2	00	47	00	7,28	2,43	
		401		Seminativo	4	07	80	30	120,90	40,30	
		403	AA	Pascolo	2	00	00	95	0,12	0,05	
			AB	Pasc. arb.	2	00	00	50	0,08	0,03	
		404		Pasc. arb.	2	00	22	56	3,50	1,17	
		405		Pascolo	2	00	04	24	0,55	0,22	
		406	AA	Seminativo	4	00	06	77	1,05	0,35	
			AB	Pascolo	2	00	06	43	0,83	0,33	
Sup. totale terreni Fg. 33 107 67 39 pari a 1.076.739 mq											
	38	85	AA	Bosco ceduo	1	00	12	76	0,79	0,40	
			AB	Pascolo	3	00	15	97	1,07	0,66	
		110		Bosco ceduo	1	00	01	08	0,07	0,03	
		113	AA	Bosco ceduo	1	00	15	51	0,96	0,48	
			AB	Pascolo	3	00	06	84	0,46	0,28	
		114		Pascolo	3	00	01	83	0,12	0,08	
Sup. totale terreni Fg. 38 00 53 99 pari a 5.399 mq											

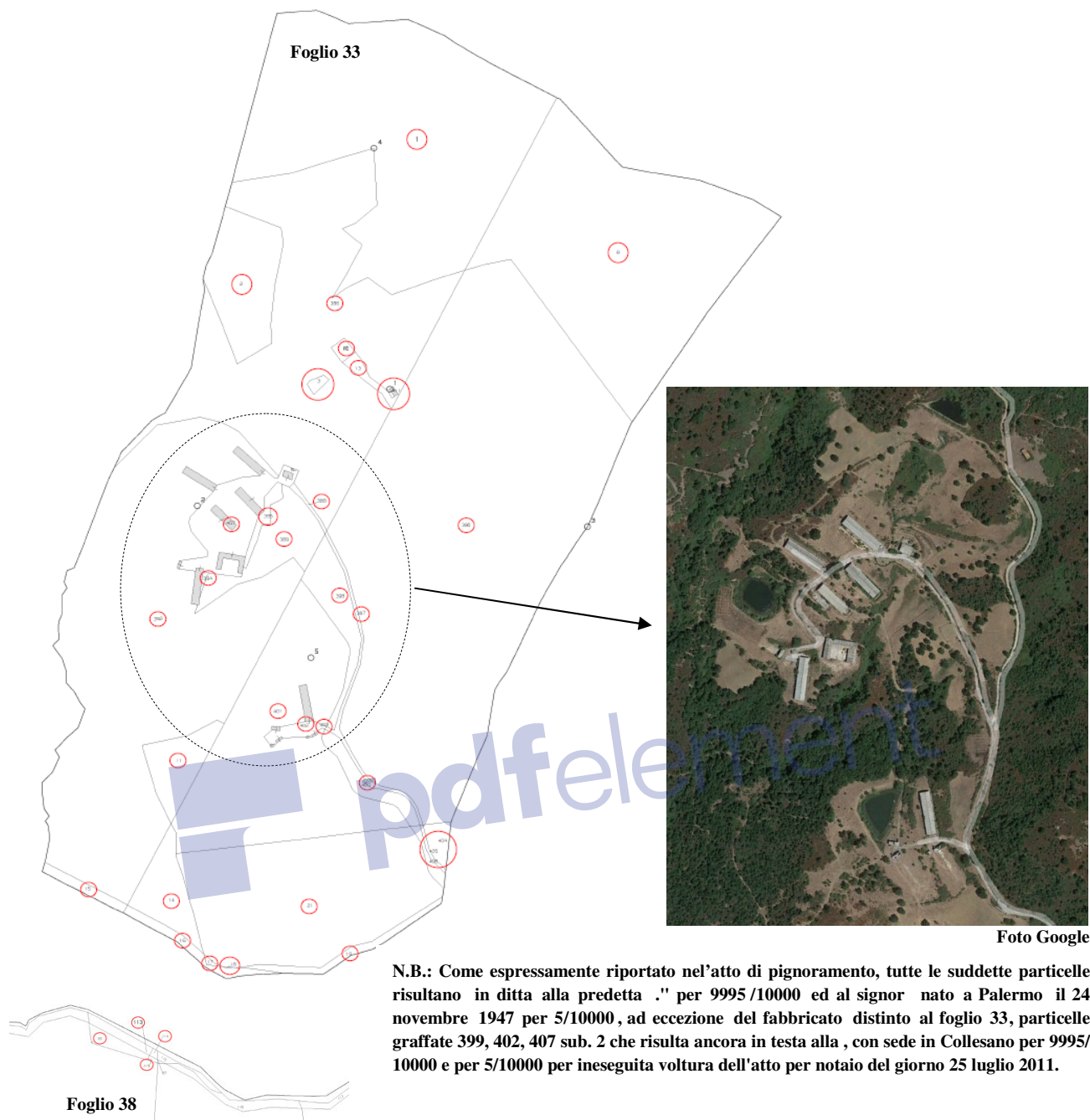
- (proprietà per 9995/10000) • (5/10000)

Fg. 33 - Part.ile 399-402-407/2 graffate (opificio Catg. D/10)

Tab. dati catastali (fabbricati)

CATASTO FABBRICATI: COMUNE DI COLLESANO (PA)											
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
Sez.	Fg.	Part.lla	Sub.	Zona Cens.	Catg.*	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita €	Piano	Dati
	33	399			D/10						C.da Munciarati
		402									
		407	2								

* D/10 - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole (opificio)



Rispondenza formale tra i dati catastali ed i dati indicati nell'atto di pignoramento

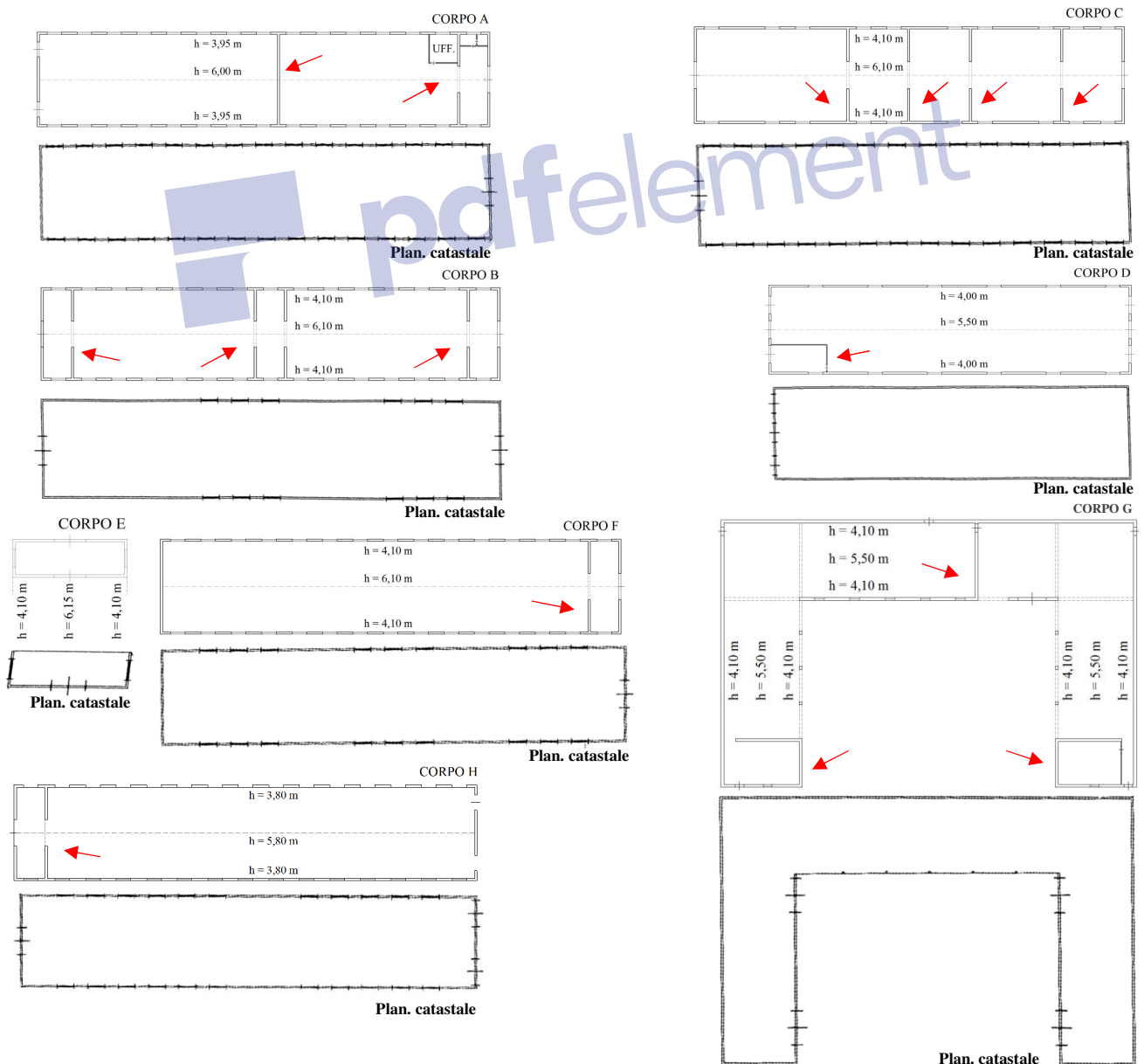
Sulla scorta degli accertamenti espletati lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa ed evidenzia che i dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano **conformi** con i dati catastali del compendio pignorato consistente, come detto, in un vasto appezzamento di terreno di oltre 100 Ha con ivi ubicati diversi manufatti - capannoni (opificio) già destinato ad insediamento di natura agricola-zootecnica, oggi in massima parte in disuso ed in stato di abbandono. Al riguardo si precisa ulteriormente che il corpo destinato ad alloggi - abitazione (part.Ila 407/1) risulta escluso dalla presente procedura in quanto non inserito nel pignoramento (con le precisazioni sopra riportate).

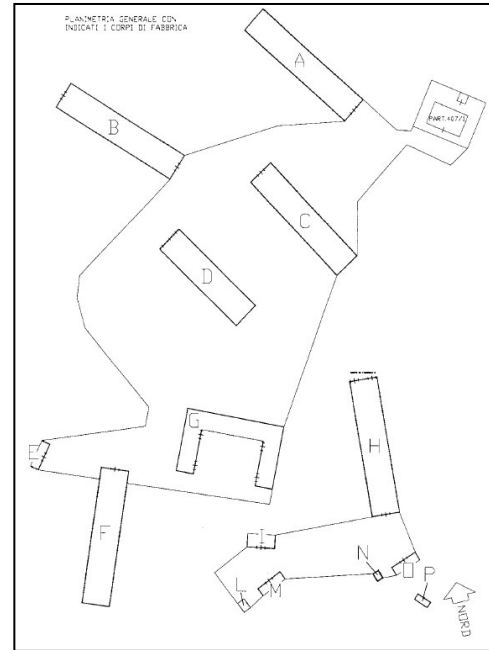
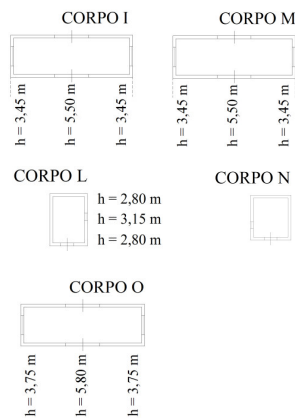
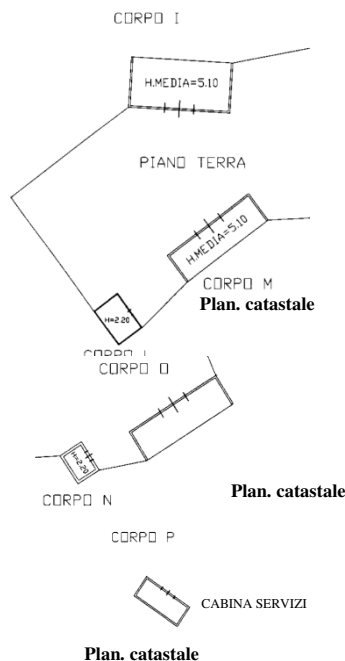
Storia catastale del bene

Dall'esame della documentazione catastale richiesta ed acquisita si evince che il compendio pignorato de quo (lotto unico), allo stato attuale, risulta in ditta alla predetta " per 9995/10000 ed al signor nato a Palermo il 24 novembre 1947 per 5/10000, ad eccezione del fabbricato distinto al foglio 33, particelle graffate 399, 402, 407 sub. 2 che risulta ancora in testa alla con sede in Collesano per 9995/10000 e per 5/10000 per ineseguita voltura dell'atto per notaio del giorno 25 luglio 2011. Ancora, dall'esame della visura catastale storica (alla presente allegata) si evincono i seguenti intestatari catastali.

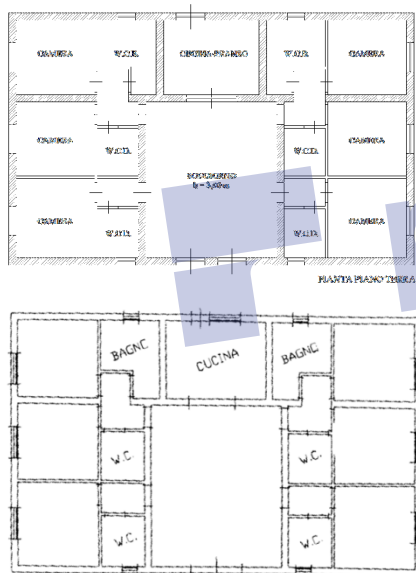
Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale

- **Conformità catastale: SI (parziale)**
- **Data planimetrie catastali: 22/06/2009 e 19/07/2011**
- **Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione ambienti interni**
- **Regolarizzabili mediante: D.O.C.F.A.**
- **Oneri per la regolarizzazione catastale: vedi riepilogo riportato a pag. 18 (oneri a carico dell'aggiudicatario)**

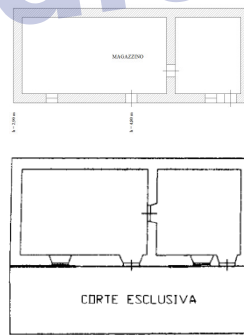




Insieme planimetrico con fabbricati (Fig. 33 - Part.IIa 407/2)



Plan. catastale



Plan. catastale



Foto Google Earth

In ottemperanza a quanto disposto lo scrivente Esperto/C.T.U. ha richiesto ed acquisito la necessaria documentazione catastale (visure, stralci fogli di mappa, planimetrie catastale ecc...) relativa al compendio pignorato de quo (appezzamento di terreno con fabbricati), rilevando che la stessa **risulta in massima parte congrua** con quanto riscontrato in sede di sopralluogo (stato di fatto), fatta eccezione per alcune difformità inerenti l'attuale distribuzione interna dei manufatti - capannoni (opifici - catg. D/10). Come facilmente riscontrabile da un confronto visivo tra le planimetrie catastali ed i rilievi dello stato dei luoghi effettuati dallo scrivente (sopra riportati ed alla presente allegati), allo stato attuale non risultano realizzate le varie tramezzature e/o divisioni interne, oltre ad alcune difformità in merito alle aperture-finestre ed alle porte d'accesso (cfr elaborati grafici e documentazione fotografica allegata).

In relazione all'effettivo stato dei luoghi e tenuto conto delle attuali condizioni cui versano i cespiti pignorati, si precisa ulteriormente che l'esecuzione del prospettato aggiornamento catastale (D.O.C.F.A.), è subordinato

alla preventiva regolarizzazione sotto il profilo urbanistico - edilizio (S.C.I.A o P.d.C in sanzione come meglio indicato in risposta al quesito n. 6 “regolarità edilizia”, appresso riportato).

QUESITO 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

In ottemperanza a quanto disposto lo scrivente Esperto/C.T.U. riporta per compendio pignorato de quo (lotto unico) il seguente prospetto sintetico-riepilogativo, precisando che i dati contenuti nello stesso saranno riportati nella **scheda sinottica** (predisposta dallo scrivente in formato omissis per la pubblicità), depositata telematicamente come file separato.

Prospetto sintetico

LOTTO UNICO: Quota indivisa pari a 9995/10000 dell’appezzamento di terreno con fabbricati (in parte destinati ad uso rurale ed in parte ad attività agricole), esteso catastalmente Ha 108.21.38, sito nel territorio del Comune di Collesano (Pa), C.da Cella o Cerro e Munciarrati, identificato catastalmente:

- **Fg. 33 - Part.lle: 1-2-3-8-11-12-13-14-15-16-17-18-19-21-386-388-389-392-394-395-396-397-398-400-401-403-404-405-406 (terreni)**
- **Fg. 33 - Part.lle 411 (magazzino Catg C/2) e 399-402-407/2 graffate (opificio Catg. D/10)**
- **Fg 38 - Part.lle 85-110-113-114 (terreni)**
- Il diritto reale pignorato è quota indivisa pari a 9.995/10.000 in testa a

N.B.: Come espressamente riportato nell’atto di pignoramento e nella certificazione notarile in atti, tutte le suddette particelle pignorate risultano in ditta alla predetta " per 9.995/10.000 ed al signor nato a Palermo il 24/11/1947 per 5/10.000, ad eccezione del fabbricato distinto al foglio 33, particelle graffate 399, 402, 407 sub. 2 che risulta ancora in testa alla con sede in Collesano per 9995/10000 e per 5/10000 per ineseguita voltura dell’atto per notaio del giorno 25 luglio 2011.

- Il compendio immobiliare oggetto della presente trovasi ubicato nel territorio del Comune di Collesano (Pa), in parte nella contrada “Cella di Fico” ed in parte nella contrada “Munciarrati”. Posto nella zona esterna e periferica del territorio, a pochi chilometri dal centro abitato di Collesano e del limitrofo Comune di Isnello, nonché nelle vicinanze delle località Piano Zucchi e Piano Battaglia, trattasi di un vasto appezzamento di terreno avente una estensione catastale complessiva di Ha 108.21.38, con ivi ubicati diversi corpi di fabbrica (capannoni) dislocati pressoché nella zona centrale (cfr foto Google Earth).
- E’ identificato catastalmente:

Fg. 33 - Part.lle: 1-2-3-8-11-12-13-14-15-16-17-18-19-21-386-388-389-392-394-395-396-397-398-400-401-403-404-405-406 (terreni)

Fg. 33 - Part.lle 411 (magazzino Catg C/2) e 399-402-407/2 graffate (opificio Catg. D/10)

Fg 38 - Part.lle 85-110-113-114 (terreni)

- **Il descritto stato dei luoghi corrisponde in massima parte alla consistenza catastale**, fatta eccezione per alcune difformità inerenti essenzialmente la diversa distribuzione interna dei capannoni - manufatti.
- I capannoni - manufatti facenti parte del compendio immobiliare pignorato in oggetto sono stati

realizzati in parte in data anteriore al 01/09/1967 ed in parte in forza della **Licenza Edilizia n. 4/71 del 13/02/1971**, della **Licenza Edilizia n. 3/74 del 08/03/1974**, della **Concessione Edilizia n. 18/82 del 08/11/1982** e della **Concessione Edilizia n. 36/84 del 20/12/1984**, titoli tutti rilasciati dal Comune di Collesano. Cionondimeno si precisa che in seguito ai numerosi accessi effettuati dallo scrivente presso l'U.T.C. di Collesano, non è stato possibile reperire nessuno dei titoli di cui sopra e pertanto non è stato possibile effettuare i relativi confronti ed accertamenti inerenti la verifica della regolarità urbanistica.

- **Stato attuale dei luoghi: pessimo stato di conservazione e manutenzione**
- **Possesso - uso:** il compendio pignorato, destinato come detto ad attività agricola, allo stato attuale risulta nel possesso della società esecutata.
- **Prezzo base d'asta: € 1.328.000,00 (sena la part.lla 407/1) e € 1.397.000,00 (con la part.lla 407/1) come appresso dettagliatamente riportato** (cfr Riepilogo Valori e Quote - pag. 42)

QUESITO 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Il compendio pignorato de quo (appezzamento di terreno con fabbricati), identificato catastalmente nel Fg. 33 - Part.lla: 1-2-3-8-11-12-13-14-15-16-17-18-19-21-386-388-389-392-394-395-396-397-398-400-401-403-404-405-406 (terreni), Part.lla 411 (magazzino Catg C/2) e 399-402-407/2 graffate (opificio Catg. D/10), nonché nel Fg 38 - Part.lla 85-110-113-114 (terreni), è pervenuto alla per la quota indivisa di 9.995/10.000 da potere della ., giusto atto del 04/03/2002 in Notar di Marineo, rep. n. 5423, reg.to a Palermo il 15/03/2022 al n. 57, trascritto il 02/04/2002 ai nn. 12478/9731.

Precisazioni dell'Esperto/C.T.U.

Come si evince dalla relazione notarile in atti il suddetto atto è stato sottoposto alla condizione sospensiva del rilascio da parte del Comune di Collesano della Concessione Edilizia per l'adeguamento dei fabbricati ivi insistenti sul fondo ad impianto agro-turistico. Poiché tale condizione non si è verificata le parti hanno deciso ugualmente di procedere al trasferimento definitivo degli immobili con atto del 25/07/2011 in Notar i Palermo rep. n. 20506, reg.to a Palermo il 09/08/2011 al n.6458 e trascritto a Palermo il 10/08/2011 ai nn. 41263/29607. Alla predetta (originariamente denominata .) detti immobili erano a sua volta pervenuti da potere della soc. in forza di atto in Notar el 24/03/1982, rep. n. 6612/6613.

QUESITO 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

- **Epoca di realizzazione dell'immobile: in parte ante 1967 ed in parte da oltre 40 anni**
- **C.E. in Sanatoria n. 960 del 23/07/2007**
- **Licenza Edilizia n. 4/71 del 13/02/1971**
- **Licenza Edilizia n. 3/74 del 08/03/1974**
- **Concessione Edilizia n. 18/82 del 08/11/1982**

- **Concessione Edilizia n. 36/84 del 20/12/1984**
- **Autorizzazione di Agibilità: NO**

Al fine di rispondere al quesito posto lo scrivente Esperto/C.T.U., in ottemperanza a quanto disposto, ha inoltrato a mezzo PEC inviata all'Ufficio Tecnico del Comune di Collesano (Pa), apposita istanza di accesso atti finalizzata all'acquisizione di copia del provvedimento autorizzativo (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia ecc...), nonché dei relativi grafici di progetto del compendio pignorato de quo. Successivamente, dopo diversi solleciti e previo appuntamento concordato telefonicamente, per le vie brevi, lo scrivente ha effettuato l'accesso atti presso l'U.T.C. di Collesano (Pa), riscontrando che il personale all'uopo incaricato della ricerca non ha rinvenuto i titoli edilizi relativi al compendio pignorato in oggetto. Preso atto di quanto sopra l'U.T.C., concordemente allo scrivente, ha ritenuto necessario effettuare ulteriori ricerche. Successivamente, in data 19/10/2022 l'U.T.C. di Collesano comunicava che dalle ulteriori ricerche effettuate nell'archivio Comunale non sono state rinvenute le dette pratiche ma bensì un'altra pratica, riguardante lo stesso immobile, ma intestata ad altra ditta. Preso atto di quanto sopra, in data 14/11/2022 lo scrivente Esperto/C.T.U. ha effettuato un altro accesso presso l'U.T.C. riscontrando, ancora una volta, che nessuna pratica è stata reperita. Cionondimeno, in detto giorno lo scrivente ha visionato la C.E. N. 53 del 17/10/2012 che di fatto si riferisce ad un progetto di conversione ad uso agrituristico di alcuni fabbricati facenti parte del compendio pignorato de quo, distinti nel Fg. 33 - part. l. 399, 402, 407/2 e 411, rilasciata alla . in persona del suo amministratore unico e legale rappresentante.

Nessuna delle Licenze e/o C.E. sopra menzionate né ulteriore documentazione inerente il compendio pignorato de quo è stata reperita presso gli archivi dell'U.T.C. di Collesano.

Alla luce di quanto sopra esposto, in assenza degli elaborati progettuali allegati ai titoli edilizi con i quali sono stati realizzati i fabbricati-manufatti in oggetto, lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa che non è possibile effettuare alcuna verifica finalizzata ad accertarne la regolarità sotto il profilo edilizio - urbanistico.

Precisazioni dell'Esperto/C.T.U.

In occasione dell'ultimo accesso presso l'U.T.C. è stato possibile visionare, come detto, la C.E. N. 53 del 17/10/2012 relativa ad un progetto di conversione ad uso agrituristico di alcuni fabbricati facenti parte del compendio pignorato de quo, progetto che seppur autorizzato non è stato mai portato in esecuzione. Per quel che vale si evidenzia ulteriormente che dall'esame della C.E. n. 53 si evince che il suddetto progetto aveva ottenuto tutti i pareri ostativi da parte dei vari enti preposti ed in particolare dall' ecc... (cfr copia C.E. n. 53/2012 alla presente allegata). Per quanto sopra esposto a parere dello scrivente Esperto /C.T.U. risulta verosimile ritenere che sia fabbricati inseriti nel suddetto progetto di riconversione e più in generale l'intero compendio immobiliare pignorato di cui gli stessi fanno parte integrante, potrebbero rientrare in un contesto immobiliare privo di particolari difformità e/o incongruenze sotto il profilo edilizio - urbanistico, in quanto realizzato in parte in data anteriore al 01/09/1967 (e quindi in conformità all'allora normativa vigente in quanto trattasi di fabbricati al di fuori del

centro urbano) ed in parte in forza della Licenza Edilizia n. 4/71 del 13/02/1971, della Licenza Edilizia n. 3/74 del 08/03/1974, della Concessione Edilizia n. 18/82 del 08/11/1982 e della Concessione Edilizia n. 36/84 del 20/12/1984. Si precisa che l'uso del condizionale è d'obbligo stante la mancata verifica dei titoli edilizi a causa dell'irreperibilità degli stessi.

Premesso quanto sopra lo scrivente precisa ulteriormente che il compendio immobiliare pignorato risulta altresì privo del certificato di agibilità.

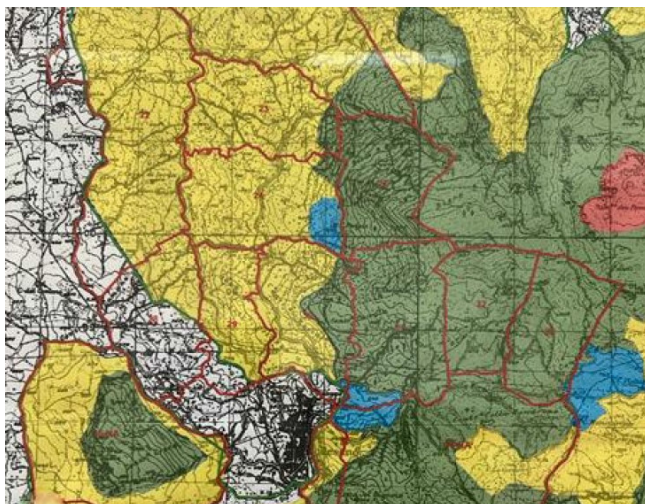
In conclusione, in assenza di una documentazione che possa attestare lo stato legittimo dei fabbricati pignorati in oggetto, tenuto conto dello stato attuale cui versano gli stessi (pessimo stato di conservazione e manutenzione), esaminate e descritte le difformità rilevate tra le planimetrie catastali e lo stato attuale dei luoghi (essenzialmente a scrivibili a modifiche interne), a parere dello scrivente sarà necessario procedere ad una complessiva regolarizzazione del compendio immobiliare de quo sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale, nel rispetto delle vigenti normative in materia (D.P.R. n. 380/01 - L.R. n. 16/2016 - L.R. n. 23/2021 e ss.mm.ii), mediante presentazione di una S.C.I.A. o P.d.C. (in sanzione), con il conseguenziale aggiornamento delle planimetrie catastali (D.O.C.F.A.) e presentazione di una S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) il cui costo complessivo (a carico dell'aggiudicatario) sarà detratto dal prezzo di stima (come appresso riportato).

Precisazioni del C.T.U.

In seguito a quanto sopra ampiamente esposto, a fronte di tutte le oggettive difficoltà riscontrate a causa dell'irreperibilità dei titoli edilizi sopra menzionati, in considerazione delle accertate difformità che, seppur lievi e/o di modesta entità, necessitano di una regolarizzazione sotto il profilo urbanistico, edilizio e catastale (come sopra dettagliatamente riportato e descritto), tenuto conto della consistenza dell'intero compendio pignorato, a parere dello scrivente, prudenzialmente, sarebbe quantomeno auspicabile che l'aggiudicatario, coadiuvato da un proprio tecnico di fiducia, provveda preventivamente ad effettuare ulteriori accertamenti presso l'U.T.C. di Collesano, al fine di acquisire un parere preliminare di fattibilità in merito ai prospettati interventi di regolarizzazione e perseguire quindi una congrua acquisizione del bene esente da vizi.

Destinazione urbanistica del terreno

Il compendio immobiliare pignorato de quo (appezzamento di terreno con fabbricati), ubicato in parte nella contrada "Cella di Fico" ed in parte nella contrada "Munciarrati" del territorio di Collesano ricade in zona omogenea di tipo E - Verde Agricolo del P.R.G. e zona B - Ente Parco Madonie (cfr certificato di destinazione urbanistica allegato al titolo di proprietà e cartografia alla presente allegata).



QUESITO 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Allo stato attuale il compendio pignorato de quo (appezzamento di terreno con fabbricati), trovasi in uso e possesso della (odierna esecutata) che vi svolge attività di azienda agricola diretta all'allevamento di animali, con produzione di miele biologico ed altro, come riferito dal Sig. n.q. di legale rappresentante della società esecutata che ha ulteriormente precisato che i capannoni occupati sono due mentre gli altri risultano inagibili (cfr verbale di sopralluogo del 22/04/2022 allegato).

Precisazioni dell'Esperto/C.T.U.

In data 22/06/2022 il Custode informava lo scrivente che la soc. debitrice con nota inviata allo stesso in data 21/06/2022, manifestava la volontà di corrispondere una indennità di occupazione di € 8.000,00/annui (da corrispondere in quattro rate trimestrali), impegnandosi ad occuparsi della manutenzione ordinaria e della pulizia dei terreni. Preso atto di quanto sopra lo scrivente, effettuati i relativi accertamenti, ha ritenuto il suddetto importo congruo quale indennità di occupazione del compendio pignorato de quo, informando tempestivamente il custode ed il G.E. a mezzo note tecniche (alla presente allegate).

QUESITO 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Sulla scorta degli accertamenti espletati, esaminata la documentazione prodotta ed in particolare la certificazione notarile e la documentazione integrativa depositata in atti, lo scrivente precisa che per il compendio pignorato de quo (lotto unico) non gravano altre procedure esecutive e/o procedimenti giudiziali civili, né altresì provvedimenti di sequestro penale (cfr mod. controllo documentazione in atti).

Elenco formalità pregiudizievoli

Nel ventennio preso in esame l'immobile pignorato ha formato oggetto delle seguenti formalità:

- Ipoteca reiscritta in data 18/11/2004 ai nn. 56704/15905 per il montante di € 568.102,60 in favore dell' . e contro la . dipendente da atto di mutuo del 12/05/1982 rep. n. 6744;
- Ipoteca reiscritta in data 18/11/2004 ai nn. 56703/15904 per il montante di € 221.043,50 in favore dell' e contro la . dipendente da atto di mutuo del 27/08/1984 rep. n. 9053;
- Ipoteca reiscritta in data 18/11/2004 ai nn. 56708/15906 per il montante di € 103.291,40 in favore dell' . e contro la . dipendente da atto di mutuo del 27/07/1984 rep. n. 6509;
- Ipoteca giudiziale in data 10/07/2014 ai nn. 30167/2669 in rinnovazione per il montante di € 438.988,37 in favore dell' e contro la per la quota di 0,500/1000 e la . per la quota di 995,50/1000;
- Trascrizione del 09/08/2018 nn. 31744/24208 a favore della massa dei creditori del fallimento della e contro la . dipendente da sentenza dichiarativa di fallimento del Trib. di Palermo sez. Fallimentare del 23/07/2018 rep n. 115/2018 la quale sentenza risulta revocata con sentenza della Corte d'Appello di Palermo n. 505 resa in data 13/03/2019.

(cfr certificazione notarile del 11/12/2020, in atti)

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- Oneri per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche, edilizie e catastali riscontrate (meglio descritte in risposta ai quesiti 3 e 6), mediante redazione di S.C.I.A. o P.d.C. (c.d. tardiva e/o in sanzione), voltura per una corretta intestazione dei beni riportati nel foglio 33, particelle graffate 399, 402, 407/2 (come sopra riportato e di cui alla documentazione notarile in atti), D.O.C.F.A. e consequenziale S.C.A., ivi compreso A.P.E. (solo se necessario), competenze tecniche (progettazione, D.L. ecc...), disbrigo iter burocratico, spese, diritti, imprevisti ecc... il tutto nel rispetto delle vigenti normative (D.P.R. 380/01 - L.R. N. 16/2016 e ss.mm.ii.): * € **75.000,00**

* Importo calcolato a corpo comprensivo delle spese tecniche per disbrigo iter burocratico, D.L., progettazione, sicurezza (se necessario) ecc... a carico dell'aggiudicatario, da detrarre dal prezzo base d'asta (cfr paragrafo "valutazione" - Quesito 12). Detto importo tiene conto della complessità degli interventi da realizzare in relazione al numero di fabbricati - capannoni oggetto di intervento che, come detto, necessitano di una complessiva regolarizzazione urbanistica-edilizia e catastale finalizzata all'acquisizione della relativa agibilità nel rispetto della normativa vigente in materia.

QUESITO 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

In risposta al presente quesito, sulla scorta degli accertamenti espletati, a parere dello scrivente il compendio immobiliare pignorato de quo (lotto unico), non ricade su suolo demaniale.

QUESITO 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Diritto indicato nell'atto di pignoramento : quota indivisa pari a 9.995/10.000 in testa a . Diritto reale pignorato : quota indivisa pari a 9.995/10.000 in testa a con sede legale in Palermo , Via n. 159, in persona del legale rappresentante pro-tempore Sig. nato a Palermo il 09/10/1989.

In risposta al presente quesito, sulla scorta degli accertamenti espletati, esaminata la documentazione prodotta in atti ed in particolare la relazione notarile, si evince che il compendio immobiliare pignorato de quo (lotto unico), non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

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

In risposta al presente quesito si evidenzia che il compendio immobiliare pignorato (lotto unico) è costituito, come detto, da un vasto appezzamento di terreno in agro di Collesano (Ha 108.21.38) con ivi ubicati numerosi fabbricati-capannoni, destinati ad attività agricola in uso e possesso alla (odierna esecutata). Al riguardo giova evidenziare che detta Società, con nota inviata al Custode in data 21/06/2022, manifestava la volontà di corrispondere una indennità di occupazione di € 8.000,00/annui (da corrispondere in quattro rate trimestrali), impegnandosi ad occuparsi della manutenzione ordinaria e della pulizia dei terreni.

QUESITO 12: Procedere alla valutazione dei beni.

Preliminarmente, al fine di procedere alla valutazione del compendio pignorato de quo (appezzamento di terreno con fabbricati), lo scrivente Esperto/C.T.U. riporta alcune considerazioni di estimo.

Estimo: criteri e metodi di stima

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è stata richiesta (nello specifico prezzo base d'asta). Tale individuazione richiede tutta una serie di analisi e considerazioni finalizzate alla scelta dell'approccio più idoneo da adottare ed in generale si può procedere attraverso i seguenti metodi:

- approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- approccio finanziario, cui si riconducono il valore di capitalizzazione ed il valore dell'attualizzazione dei flussi di cassa.

Ai fini di una stima il valore di mercato rappresenta sicuramente l'aspetto economico di maggiore interesse e le metodologie utilizzate per la sua determinazione sono due e si dividono in dirette ed indirette.

Metodologia diretta: si basa sulla comparazione e risulta applicabile in relazione a precise condizioni al contorno quali principalmente, l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

Metodologia indiretta: si basa su procedimenti analitici e si utilizza principalmente in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta di cui sopra, mediante la ricerca indiretta del valore di mercato, previa acquisizione di altri valori quali costo costruzione, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione). L'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante un approccio tecnico (ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene) nonché mediante un approccio finanziario (quando sono noti i dati reddituali del bene).

Esistono ulteriori aspetti economici che possono essere considerati derivati da quelli sopra citati, che costituiscono altre strade indirette per la stima del valore di mercato, come appresso riportato.

Il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato ed i costi, oneri e spese di trasformazione.

Il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità; in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene in oggetto sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo; in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

In seguito a quanto sopra esposto risulta evidente come un bene economico può avere valori diversi secondo il criterio e l'aspetto economico considerati in rapporto al motivo della stima; nel caso in esame si vuole conoscere il valore che avrebbe l'immobile avanti descritto, tenuto conto della situazione di fatto e di diritto in cui si trova, cioè si vuole conoscere il valore venale dello stesso, quale prezzo base d'asta per una eventuale vendita.

Il valore venale è quello che il bene assume sul mercato e risponde ad un giudizio di equivalenza fra il bene stesso ed una certa quantità di moneta, il tutto ricercato in un regime di ordinarietà, cioè in quello in cui si abbia un certo equilibrio dei fattori che concorrono in una stima.

Passando ora al metodo di stima, preciso che per tanti anni si è ricorso al metodo chiamato "analitico", universalmente

ritenuto il più rigoroso e con i risultati più attendibili; ma la stima analitica presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, situazione questa riscontrabile solo in un regime economico normale e non dinanzi all'attuale sconvolgimento dei fattori economici. Infatti, in seguito ad una situazione economica anormale e di "crisi" che ha interessato e soprattutto continua ad interessare in modo sempre più pesante tutti i settori ed in particolare quello immobiliare, non si può ottenere una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali. Ecco perché conviene tralasciare il metodo analitico ed adottare quello comparativo che la moderna dottrina estimativa ammette nel più assoluto rigore. Pertanto procederò alla stima del compendio pignorato chiarendo preventivamente che il giudizio estimativo è riferito agli immobili nella condizione in cui si trovano e quindi in conformità alla descrizione specificatamente sopra fatta, nella reale, effettiva ed attuale consistenza, avvalendomi del metodo di stima sintetico-comparativo che consiste nell'accertare e comparare il valore di mercato di immobili simili a quello da stimare, quindi fornirò come valore venale il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, quale prezzo base per una eventuale vendita all'asta.

Metodo sintetico-comparativo

Il metodo "sintetico o comparativo" consiste nell'accertare il mercato per gli immobili in oggetto, costituendo una scala di valori unitari riferibili al valore parametrico adottato (mq), per immobili simili o pressoché tali. Tale metodo è riconosciuto perfettamente aderente alla logica della più moderna dottrina estimativa e per la sua più completa estrinsecazione mi sono avvalso di indagini esperite nel Comune dove ricade l'immobile in oggetto, presso tecnici immobiliari locali, nonché di accurate ricerche informatiche (siti internet di annunci immobiliari), oltre che di personale esperienza, per la ricerca di valori simili o pressoché tali, venduti o comprati in pari data. Sono state eseguite pertanto delle esaustive ricerche di mercato tenendo conto delle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate (Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI per i fabbricati e valori agricoli medi VAM per i terreni), riferite all'ultimo periodo disponibile, quale strumento d'ausilio e/o indirizzo ai fini della valutazione estimativa (cfr documentazione alla presente allegata). Preciso infine che nel determinare e attribuire tali valori, ho tenuto altresì conto dei requisiti della zona in cui si trova il compendio pignorato, considerandone l'ubicazione, i collegamenti, nonché tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, precisamente:

- le caratteristiche estrinseche sono quelle caratteristiche conferite all'immobile dalla sua collocazione spaziale e dipendono da aspetti esterni ovvero relative all'ambiente, quali principalmente ubicazione, vie di comunicazione, collegamenti, servizi, qualità urbanistiche-sociali ecc... (ad esempio nel caso di un fabbricato si potrà considerare l'ubicazione in una determinata zona della città, mentre nel caso di un fondo rustico il clima dell'area geografica in cui si trova);
- le caratteristiche intrinseche rappresentano invece le qualità peculiari possedute dal bene immobile, specifiche del segmento immobiliare (residenziale, terziario, produttivo) che derivano dalla natura tipologica dello stesso, dai caratteri costruttivi e qualitativi quali: destinazione d'uso, tipologia edilizia, tipologia costruttiva, ubicazione all'interno del fabbricato (piano, esposizione, prospetto), qualità edilizia, dimensioni ecc... (ad esempio nel caso di un fabbricato si potrà considerare la tipologia edilizia, mentre nel caso di un terreno la fertilità agronomica, l'esposizione, l'irrigazione o le piantagioni);

tenendo conto che entrambe le caratteristiche non sono del tutto indipendenti fra loro, ma possono condizionarsi a vicenda.

Calcolo superficie commerciale

Norma UNI 10750: Criteri di computo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale (cfr Tab. Computo superfici a pag. 6), sia che si tratti di immobile destinato

ad uso residenziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (dove per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne (le quali possono essere +/- meno allo stesso livello), alle superfici complessive esterne le quali comunque non eccedano determinati valori (ad esempio per i balconi e le terrazze scoperte sino a 25 mq al 25% mentre l'eccedenza va calcolata al 10%), fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità ambientale.

Ai sensi del D.L. n. 114 del 31/03/1998, nel caso di immobili aventi destinazione d'uso commerciale (es. esercizi di vicinato), il parametro unitario di riferimento è il mq commerciale e la superficie commerciale (fermo restando quanto sopra indicato), si determina applicando ai locali accessori la riduzione del 50% (se comunicanti con i locali principali, allo stesso livello e/o collegati da scala interna) o del 25% (se non comunicanti con i locali principali). La superficie delle aree scoperte di pertinenza esclusiva viene computa al 20%.

Valutazione

Tab. valutazione fabbricati

Immobile	Indagini di mercato¹ €/mq	Banca dati (OMI)² €/mq	Valore di mercato applicato €/mq	Coeff.³ K	Valore di mercato ponderato in c.t.⁴ €/mq
Fabbricati - capannoni Fg. 33 - Part.IIIa 407/2 Corpi A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N-O-P	250 ÷ 500	120 ÷ 180	250,00	0,50	125,00
Fabbricato rurale - magazzino Fg. 33 - Part.IIIa 411	150 ÷ 350	120 ÷ 180	180,00	0,75	135,00
Immobile destinato ad abitazione Fg. 33 - Part.IIIa 407/1	200 ÷ 600	290 ÷ 385	400,00	0,90	360,00

¹ Indagini di mercato effettuate nella zona in cui ricadono gli immobili in esame (Collesano), che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (come sopra descritte).

² Valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate (OMI) riferiti all'anno 2022 - I semestre (ultimo periodo disponibile) per immobili ricadenti nel Comune di Collesano, con destinazione analoga a quelli in esame.

³ Coefficienti di differenziazione o correttivi "K" che tengono conto della tipologia, della demografia, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile in oggetto. In particolare, in relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, detti coefficienti tengono conto degli elementi caratteristici dello stesso (pavimenti, pareti, soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico, servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento ecc...), nonché di tutte le pertinenze (terreno, aree esterne, spiazzi aiuole, pozzi, parcheggi ecc...).

⁴ Il valore così ottenuto, oltre a tutte le correzioni e/o adeguamenti di stima dovuti per vetustà, stato d'uso, manutenzione ecc... tiene conto anche delle difficoltà di vendita per le quote indivise oltre che della riduzione dovuta per l'assenza della garanzia per vizi.

N.B.: Si precisa ulteriormente che il coeff. K correttivo applicato tiene conto dei costi necessari per la bonifica delle coperture in fibrocemento dei capannoni - fabbricati, da affidare a ditte specializzate nel settore, in conformità alle vigenti normative in materia di trattamento di rifiuti speciali.

Tab. valutazione terreni

Immobile	Indagini di mercato ¹ €/mq	V.A.M. ² €/Ha	Valore medio di mercato €/mq	Coeff. ³ K	Valore di mercato ponderato in c.t. ⁴ €/mq
App ezzamento di terreno Fg. 33 - Part.IIe: 1 - 2 - 3 - 8 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 21 - 386 - 388 - 389 - 392 - 394 - 395 - 396 - 397 - 398 - 400 - 401 - 403 - 404 - 405 - 406 Fg 38 - Part.IIe: 85 - 110 - 113 - 114	1,0 ÷ 2,00	7.400 (sem.) 1.750 (bosco ceduo) 2.500 (pascolo) 2.100 (pasc. arb.)	1,00	0,90	0,90

¹ Indagini di mercato effettuate nella zona in cui ricadono gli immobili in esame (terreni), che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

² Valori Agricoli Medi riferiti al 2012 (ultimo censimento) per la Provincia di Palermo e le regione agraria dove ricadono i terreni oggetto di valutazione, in funzione delle colture prevalenti.

³ Coefficienti di differenziazione o correttivi "K" che tengono conto della tipologia, della demografia, dell'ubicazione e dello stato attuale dei beni in oggetto (terreni), nonché di tutte le pertinenze (terreno, aree esterne, spiazzi aiuole, pozzi, parcheggi ecc...).

⁴ Il valore così ottenuto, oltre a tutte le correzioni e/o adeguamenti di stima dovuti per vetustà, stato d'uso, manutenzione ecc... tiene conto anche delle difficoltà di vendita per le quote indivise oltre che della riduzione dovuta per l'assenza della garanzia per vizi.

In seguito a quanto sopra descritto, si riportano i valori di cui appresso.

LOTTO UNICO: Quota indivisa pari a 9995/10000 dell'app ezzamento di terreno con fabbricati (in parte destinati ad uso rurale ed in parte ad attività agricole), esteso catastalmente Ha 108.21.38, sito nel territorio del Comune di Collesano (Pa), C.da Cella o Cerro e Munciarrati, identificato catastalmente:

- **Fg. 33 - Part.IIe: 1-2-3-8-11-12-13-14-15-16-17-18-19-21-386-388-389-392-394-395-396-397-398-400-401-403-404-405-406 (terreni)**
- **Fg. 33 - Part.IIe 411 (magazzino Catg C/2) e 399-402-407/2 graffate (opificio Catg. D/10)**
- **Fg 38 - Part.IIe 85-110-113-114 (terreni)**

Fabbricati:

- **Fg. 33 - Part.IIe 399-402-407/2 (graffate) - Corpi A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N-O-P**

Superficie commerciale pari a 5.368,00 mq (cfr tab. computo superfici pag. 8) che per il prezzo medio unitario di € 125,00/mq è suscettibile del probabile valore di € 671.000,00

- **Fg. 33 - Part.IIe 411 (magazzino)**

Superficie commerciale pari a 95,00 mq (cfr tab. computo superfici pag. 8) che per il prezzo medio unitario

di € 135,00/mq è suscettibile del probabile valore di € 12.825,00

Terreno:

- **Fg. 33 - Part.lla: 1-2-3-8-11-12-13-14-15-16-17-18-19-21-386-388-389-392-394-395-396-397-398-400-401-403-404-405-406 (terreni)**
- **Fg 38 - Part.lla 85-110-113-114 (terreni)**

Estensione catastale complessiva Ha 108.21.38 (pari a 1.082.138 mq) che per il prezzo medio unitario di € 0,90/mq è suscettibile del probabile valore di € 973.924,20

Sommano € 1.657.749,20

A detrarre:

- **oneri a carico dell'aggiudicatario** (così come determinati in risposta al quesito 8) € 75.000,00
- **ulteriori oneri relativi al frazionamento¹ della part.lla 407/1** € 20.000,00

Sommano in totale € 1.562.749,20

Valore di mercato del compendio pignorato € 1.562.749,20

nello stato urbanistico, di fatto e di diritto in cui si trova.

Sulla scorta del valore di mercato sopra determinato, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile de quo, al fine di rendere competitivo e/o comprabile l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, a parere dello scrivente Esperto/C.T.U. (in ottemperanza a quanto disposto ed espressamente indicato nel provvedimento di nomina con il quesito n. 12) risulta verosimile applicare al detto valore una riduzione pari al 15% (di cui allo schema riepilogativo appresso riportato).

RIEPILOGO VALORI - LOTTO UNICO: Prezzo base d'asta

LOTTO UNICO: Quota indivisa pari a 9995/10000 dell'appezzamento di terreno con fabbricati (in parte destinati ad uso rurale ed in parte ad attività agricole), esteso catastalmente Ha 108.21.38, sito nel territorio del Comune di Collesano (Pa), C.da Cella o Cerro e Munciarrati, identificato catastalmente:

- **Fg. 33 - Part.lla: 1-2-3-8-11-12-13-14-15-16-17-18-19-21-386-388-389-392-394-395-396-397-398-400-401-403-404-405-406 (terreni)**
- **Fg. 33 - Part.lla 411 (magazzino Catg C/2) e 399-402-407/2 graffate (opificio Catg. D/10)**
- **Fg 38 - Part.lla 85-110-113-114 (terreni)**

Valore di mercato € 1.562.749,20

A detrarre:

- **Riduzione in c.t. del 15%* rispetto al valore di mercato** - € 234.412,38
- Sommano € 1.328.336,82**

LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA (in c.t.) € 1.328.000,00

nello stato urbanistico, di fatto e di diritto in cui si trova.

* Si precisa che le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile de quo, possono concretizzarsi nell'eventuale mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione; nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli

acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Precisazioni dell'Esperto/C.T.U.

Individuato, descritto e valutato il compendio pignorato de quo (lotto unico), tenuto conto che la part.lla 407/1 (fabbricato di civile abitazione) non risulta inserita nell'elenco dei beni pignorati di cui all'atto di pignoramento immobiliare del 13/12/2021, lo scrivente non ha valutato la detta particella. Cionondimeno, trattandosi di un immobile inserito nel contesto pignorato (di cui fa parte integrante), di proprietà della società fallita, facente parte dell'attivo fallimentare, lo scrivente, prudenzialmente ed al solo scopo di agevolare lo svolgimento della presente procedura, procederà alla valutazione del bene (part.lla 407/1) in modo separato come appresso dettagliatamente riportato.

LOTTO UNICO: Quota indivisa pari a 9995/10000 dell'appezzamento di terreno con fabbricati (in parte destinati ad uso rurale ed in parte ad attività agricole), esteso catastalmente Ha 108.21.38, sito nel territorio del Comune di Collesano (Pa), C.da Cella o Cerro e Munciarrati, identificato catastalmente:

- **Fg. 33 - Part.lla: 1-2-3-8-11-12-13-14-15-16-17-18-19-21-386-388-389-392-394-395-396-397-398-400-401-403-404-405-406 (terreni)**
- **Fg. 33 - Part.lla 411 (magazzino Catg C/2) e 399-402-407/1 e 2 graffate (opificio Catg. D/10)**
- **Fg 38 - Part.lla 85-110-113-114 (terreni)**

Fabbricati:

- **Fg. 33 - Part.lla 399-402-407/2 (graffate) - Corpi A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N-O-P**

Superficie commerciale pari a 5.368,00 mq (cfr tab. computo superfici pag. 8) che per il prezzo medio unitario di € 125,00/mq è suscettibile del probabile valore di € 671.000,00

- **Fg. 33 - Part.lla 407/1 (abitazione)**

Superficie commerciale pari a 170,00 mq (cfr tab. computo superfici pag. 8) che per il prezzo medio unitario di € 360,00/mq è suscettibile del probabile valore di € 61.200,00

- **Fg. 33 - Part.lla 411 (magazzino)**

Superficie commerciale pari a 95,00 mq (cfr tab. computo superfici pag. 8) che per il prezzo medio unitario di € 135,00/mq è suscettibile del probabile valore di € 12.825,00

Terreno:

- **Fg. 33 - Part.lla: 1-2-3-8-11-12-13-14-15-16-17-18-19-21-386-388-389-392-394-395-396-397-398-400-401-403-404-405-406 (terreni)**
- **Fg 38 - Part.lla 85-110-113-114 (terreni)**

Estensione catastale complessiva Ha 108.21.38 (pari a 1.082.138 mq) che per il prezzo medio unitario di € 0,90/mq è suscettibile del probabile valore di € 973.924,20

Sommano	€	1.718.949,20
----------------	----------	---------------------

A detrarre:

– oneri a carico dell'aggiudicatario (così come determinati in risposta al quesito 8)	€	75.000,00
Sommano in totale	€	1.643.949,20
Valore di mercato del compendio pignorato	€	1.643.949,20

nello stato urbanistico, di fatto e di diritto in cui si trova.

Sulla scorta del valore di mercato sopra determinato, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile de quo, al fine di rendere competitivo e/o comprabile l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, a parere dello scrivente Esperto/C.T.U. (in ottemperanza a quanto disposto ed espressamente indicato nel provvedimento di nomina con il quesito n. 12) risulta verosimile applicare al detto valore una riduzione pari al 15% (di cui allo schema riepilogativo appresso riportato).

RIEPILOGO VALORI - LOTTO UNICO: Prezzo base d'asta

LOTTO UNICO: Quota indivisa pari a 9995/10000 dell'appezzamento di terreno con fabbricati (in parte destinati ad uso rurale ed in parte ad attività agricole), esteso catastalmente Ha 108.21.38, sito nel territorio del Comune di Collesano (Pa), C.da Cella o Cerro e Munciarrati, identificato catastalmente:

- Fg. 33 - Part.lle: 1-2-3-8-11-12-13-14-15-16-17-18-19-21-386-388-389-392-394-395-396-397-398-400-401-403-404-405-406 (terreni)
- Fg. 33 - Part.lle 411 (magazzino Catg C/2) e 399-402-~~407/1~~ e 2 graffate (opificio Catg. D/10)
- Fg 38 - Part.lle 85-110-113-114 (terreni)

Valore di mercato € 1.643.949,20

A detrarre:

- Riduzione in c.t. del 15%* rispetto al valore di mercato	- €	246.592,38
Sommano	€	1.397.356,82

LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA (in c.t.) € 1.397.000,00

nello stato urbanistico, di fatto e di diritto in cui si trova.

* Si precisa che le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile de quo, possono concretizzarsi nell'eventuale mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione; nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

RIEPILOGO QUOTE

Stima del compendio immobiliare senza la part.Ila 407/1

LOTTO UNICO: Quota indivisa pari a 9995/10000 dell'appezzamento di terreno con fabbricati (in parte destinati ad uso rurale ed in parte ad attività agricole), esteso catastalmente Ha 108.21.38, sito nel territorio del Comune di Collesano (Pa), C.da Cella o Cerro e Munciarrati, identificato catastalmente:

- **Fg. 33 - Part.Ile: 1-2-3-8-11-12-13-14-15-16-17-18-19-21-386-388-389-392-394-395-396-397-398-400-401-403-404-405-406 (terreni)**
- **Fg. 33 - Part.Ile 411 (magazzino Catg C/2) e 399-402-407/2 graffate (opificio Catg. D/10)**
- **Fg 38 - Part.Ile 85-110-113-114 (terreni)**

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO (prezzo base d'asta) € 1.328.000,00

Quota pignorata indivisa 9.995/10.000 in testa a . € 1.327.336,00

Quota pignorata indivisa 5/10000 in testa a € 664,00

I valori di cui sopra, oltre che esprimere un giudizio di possibile valore di mercato, vanno intesi nel senso di un giudizio di stima, giudizio questo che è l'unico esprimibile in mancanza di un mercato fortemente attivo ma che si ritiene possa avere una sufficiente validità stante gli scopi per cui la valutazione è stata eseguita (prezzo base d'asta).

RIEPILOGO QUOTE

Stima del compendio immobiliare con la part.Ila 407/1

LOTTO UNICO: Quota indivisa pari a 9995/10000 dell'appezzamento di terreno con fabbricati (in parte destinati ad uso rurale ed in parte ad attività agricole), esteso catastalmente Ha 108.21.38, sito nel territorio del Comune di Collesano (Pa), C.da Cella o Cerro e Munciarrati, identificato catastalmente:

- **Fg. 33 - Part.Ile: 1-2-3-8-11-12-13-14-15-16-17-18-19-21-386-388-389-392-394-395-396-397-398-400-401-403-404-405-406 (terreni)**
- **Fg. 33 - Part.Ile 411 (magazzino Catg C/2) e 399-402-407/1 e 2 graffate (opificio Catg. D/10)**
- **Fg 38 - Part.Ile 85-110-113-114 (terreni)**

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO (prezzo base d'asta) € 1.397.000,00

Quota pignorata indivisa 9.995/10.000 in testa a . € 1.396.301,50

Quota pignorata indivisa 5/10000 in testa a € 698,50

I valori di cui sopra, oltre che esprimere un giudizio di possibile valore di mercato, vanno intesi nel senso di un giudizio di stima, giudizio questo che è l'unico esprimibile in mancanza di un mercato fortemente attivo ma che si ritiene possa avere una sufficiente validità stante gli scopi per cui la valutazione è stata eseguita (prezzo base d'asta).

QUESITO 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Diritto indicato nell'atto di pignoramento: quota indivisa pari a 9.995/10.000 in testa a .

Diritto reale pignorato: quota indivisa pari a 9.995/10.000 in testa a . con sede legale in Palermo, n. 159, in persona del legale rappresentante pro-tempore Sig. , nato a Palermo il 09/10/1989.

Per il pignoramento de quo lo scrivente Esperto/C.T.U. ha determinato il prezzo base d'asta dell'intero compendio immobiliare , calcolando la quota in testa alla società esecutata .l. come sopra dettagliatamente riportato.

Precisazioni dell'Esperto/C.T.U.

Il compendio immobiliare pignorato de quo (appezzamento di terreno con fabbricati), per la sua estensione, natura e consistenza, rappresenta un lotto unico, già identificato catastalmente in modo univoco ed autonomamente commerciabile, costituito di fatto da un vasto appezzamento di terreno con ivi insistenti diversi fabbricati - capannoni destinati ad attività agricola. Cionondimeno, in merito ad una potenziale divisibilità del compendio pignorato de quo, a parere dello scrivente Esperto/C.T.U. risulta doveroso evidenziare che lo stesso potrebbe essere suscettibile di una divisone, precisando che l'uso del condizionale è d'obbligo stante che la suddetta potenziale divisibilità non può non essere subordinata ad una precisa e mirata richiesta da parte di un eventuale aggiudicatario in relazione, ad esempio, ad una specifica richiesta e/o esigenza di incorporare uno o più capannoni dall'intero compendio, individuando così uno o anche più lotti separati. Va da se che un suddetto intervento (come detto tecnicamente realizzabile) comporterebbe tutta una serie di adempimenti tecnici e burocratici (ad esempio frazionamento e riorganizzazione degli spazi esterni, con relativo picchettamento ed individuazione di nuove aree di pertinenza, accessi e viabilità interna ecc...) da quantificare accuratamente in funzione delle effettive esigenze di un eventuale aggiudicatario.

QUESITO 14: Acquisire le certificazioni (stato civile, ufficio anagrafe ecc...) e precisare il regime patrimoniale.

In risposta al presente quesito, lo scrivente ha richiesto ed acquisito le ispezioni ipotecarie relative alla società esecutata (alla presente allegate).

Assolto il proprio mandato il sottoscritto Esperto/C.T.U. deposita la relazione (perizia di stima) presso questo Spettabile Tribunale, unitamente a tutti gli allegati, mediante deposito telematico (P.C.T.), entro i termini concessi, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, li 23/01/2023

L'Esperto stimatore / C.T.U.

N.B.: Si precisa che la presente relazione è stata redatta sulla scorta delle indicazioni fornite dalla piattaforma indicata nel provvedimento di nomina, con una personalizzazione grafica ed impaginazione effettuata dallo scrivente al solo scopo di rendere la stessa più appetibile, nonché assicurare una più agevole consultazione da parte dell'Ill.mo G.E., delle parti, degli ausiliari nonché degli offerenti.