
Tribunale di Termini Imerese
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **80/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-01-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ANTONIA LIBERA OLIVA**

PERIZIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Complesso agricolo

Esperto alla stima: Ing. Ivana Giarratana
Codice fiscale: GRRVNI81B55C344T
Partita IVA: 05946640827
Studio in: Via Palazzo Municipale n.24 - 90030 Castronovo di Sicilia
Telefono: 0918217327- 3289578193
Email: ivanagiarratana@live.it
Pec: ivana.giarratana@ordineingpa.it



Inizio operazioni peritali

La Sottoscritta CTU in data 06/03/2018 ha dato comunicazione alle parti, tramite pec, dell'inizio delle operazioni peritali, con sopralluogo degli immobili oggetto di procedimento, da eseguirsi in data 13/03/2018 alle ore 9:00; Successivamente con comunicazione alle parti tramite pec del 12/03/2018, da parte del Custode Avv. Giuseppe Miria in accordo con la Sottoscritta, si è rinviato il sopralluogo al giorno 15/03/2018 alle ore 9:00. Alla data stabilita la Sottoscritta ed il Custode Avv. Giuseppe Miria si sono recati sui luoghi oggetto di sopralluogo; Al sopralluogo non si è presentato nessuno e l'immobile da rilevare risultava interdetto all'ingresso e per tale ragione non è stato possibile effettuare nessuna rilevazione metrica necessaria all'espletamento dell'incarico conferito; Dal sopralluogo si è dedotto che l'immobile fosse adibito a ricovero animali e quindi ad oggi occupato da "ignoti", teoria avvalsa anche dalla presenza di due autovetture sullo spiazzo di ingresso privo comunque di individui. A seguito delle indagini eseguite dal Custode è emerso che il fabbricato individuato catastalmente con la particella 170 sub 6 del foglio 24 fosse occupato senza alcun titolo dall'azienda agricola di OMISSIS la quale contattata dallo stesso ha provveduto alla liberazione del bene dagli animali di sua proprietà permettendo pertanto l'accesso anche al fine di iniziare le operazioni peritali svoltesi in data 17/09/2018 alle ore 16:00. Alle operazioni era presente il Sig. OMISSIS figlio della OMISSIS occupante l'immobile. La Sottoscritta CTU ha effettuato in tale sede le necessarie rilevazioni metriche e fotografiche e ha stilato congiuntamente all'Avv. Giuseppe Miria un verbale di sopralluogo. Va precisato che dei beni oggetto di procedimento l'unico strutturalmente definito ed accessibile è il fabbricato identificato al sub 6, invero i sub 2 e 3 consistono in mere piattaforme in c.a. rappresentanti le fondazioni di due fabbricati previsti e non realizzati, mentre i sub 4 e 5 consistono in ruderi in muratura abbandonati, non fruibili ed il cui accesso sarebbe stato un pericolo per il CTU così come evidente nella documentazione fotografica allegata.

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Contrada Caruso s.n.c. - Lercara Friddi (PA) - 90025

Lotto: 001 - Complesso agricolo

Corpo: A

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Dati Catastali: foglio 24, particella 170, subalterno 6

Dati Catastali: foglio 24, particella 170, subalterno 2

Dati Catastali: foglio 24, particella 170, subalterno 3

Dati Catastali: foglio 24, particella 170, subalterno 4

Dati Catastali: foglio 24, particella 170, subalterno 5

Dati Catastali: foglio 24, particella 170, subalterno 1

Confini: Il bene confina con le particelle 53, 86 e 156 del foglio 24. E' stata eseguita una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di mappa afferente alla particella in questione, la quale è risultata coerente allo stato dei luoghi.

2. Quota e tipologia del diritto



Bene: Contrada Caruso s.n.c. - Lercara Friddi (PA) - 90025

Lotto: 001 - Complesso agricolo

Corpo: A

1/1 OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Gli immobili oggetto di esecuzione (ex particelle 43, 52 e 84 sulle quali sono stati edificati gli immobili) sono pervenuti alla società esecutata OMISSIS In virtù del Decreto di trasferimento del 02/04/2008 emesso dal Tribunale di Termini Imerese rep. N. 279 trascritto in data 24/04/2008 ai nn. 23619/16096 in danno di OMISSIS

3. Stato di possesso

Bene: Contrada Caruso s.n.c. - Lercara Friddi (PA) - 90025

Lotto: 001 - Complesso agricolo

Corpo: A

Possesso: Libero

A seguito delle indagini eseguite dal Custode è emerso che il fabbricato individuato catastalmente con la particella 170 sub 6 del foglio 24 fosse occupato senza alcun titolo dall'azienda agricola di OMISSIS la quale contattata dallo stesso ha provveduto alla liberazione del bene dagli animali di sua proprietà residuando alcuni beni mobili e balle di fieno. Così come relazionato dal Custode gli occupanti che in prima istanza si erano mostrati interessati a condurre in locazione l'immobile identificato al foglio 24 particella 170 sub 6, successivamente hanno ritenuto di abbandonare definitivamente lo stesso, pertanto ad oggi l'immobile è libero.

4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Contrada Caruso s.n.c. - Lercara Friddi (PA) - 90025

Lotto: 001 - Complesso agricolo

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

5. Creditori Iscritti

Bene: Contrada Caruso s.n.c. - Lercara Friddi (PA) - 90025

Lotto: 001 - Complesso agricolo

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

6. Comproprietari

Bene: Contrada Caruso s.n.c. - Lercara Friddi (PA) - 90025

Lotto: 001 - Complesso agricolo

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno



7. Misure Penali

Bene: Contrada Caruso s.n.c. - Lercara Friddi (PA) - 90025

Lotto: 001 - Complesso agricolo

Corpo: A

Misure Penali: NO

8. Continuità delle trascrizioni

Bene: Contrada Caruso s.n.c. - Lercara Friddi (PA) - 90025

Lotto: 001 - Complesso agricolo

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si

9. Prezzo

Bene: Contrada Caruso s.n.c. - Lercara Friddi (PA) - 90025

Lotto: 001 - Complesso agricolo

Prezzo da libero: € 364.838,17



Beni in **Lercara Friddi (PA)**
Località/Frazione
Contrada Caruso s.n.c.

Lotto: 001 - Complesso agricolo

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Contrada Caruso s.n.c.

Note: Trattasi di un complesso di beni ad uso agricolo, in parte realizzati ed in parte in corso di costruzione, identificati al NCEU del Comune di Lercara Friddi al foglio 24 particella 170 sub 6 categoria D/8 con corte esclusiva, sub 2, 3,4 e 5 fabbricati in corso di costruzione, e sub 1 bene comune non censibile ai beni sub 2,3,4,5 e 6. Va riferito che il sub 6 in prima istanza era registrato con categoria D/10 variata in D/8 nel 2012.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Gli immobili oggetto di esecuzione (ex particelle 43, 52 e 84 sulle quali sono stati edificati gli immobili) sono pervenuti alla società esecutata OMISSIS In virtù del Decreto di trasferimento del 02/04/2008 emesso dal Tribunale di Termini Imerese rep. N. 279 trascritto in data 24/04/2008 ai nn. 23619/16096 in danno di OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede a Palermo C.F. OMISSIS, foglio 24, particella 170, subalterno 6, indirizzo Contrada Caruso, piano Terra, comune Lercara Friddi, categoria D/8, rendita € Euro 5.360,00

Derivante da: Costituzione del 05/08/2011 protocollo n. PA0368196 in atti dal 05/08/2011

Confini: Il bene costa di un fabbricato con corte esclusiva confinante con la particella 170 del foglio 24. E' stata eseguita una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di mappa afferente alla particella in questione, la quale è risultata coerente allo stato dei luoghi.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede a Palermo C.F. OMISSIS, foglio 24, particella 170, subalterno 2, indirizzo contrada Caruso, piano Terra, comune Lercara Friddi, categoria in corso di costruzione

Derivante da: Unità afferente edificata su aree di corte del 05/08/2011 protocollo n.PA0368195 in atti dal 05/08/2011

Confini: Il bene confina con la particella 170 del foglio 24. E' stata eseguita una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di mappa afferente alla particella in questione, la quale è risultata coerente allo stato dei luoghi.

Note: Trattasi di una piattaforma in c.a. rappresentante la fondazione di un fienile da realizzare

Identificato al catasto Fabbricati:



Intestazione: OMISSIS con sede a Palermo C.F. OMISSIS, foglio 24, particella 170, subalterno 3, indirizzo contrada Caruso, piano Terra, comune Lercara Friddi, categoria in corso di costruzione

Derivante da: Unità afferente edificata su aree di corte del 05/08/2011 protocollo n.PA0368195 in atti dal 05/08/2011

Confini: Il bene confina con la particella 170 del foglio 24. E' stata eseguita una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di mappa afferente alla particella in questione, la quale è risultata coerente allo stato dei luoghi.

Note: Trattasi di una piattaforma in c.a. rappresentante la fondazione di un caseificio da realizzare

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede a Palermo C.F. OMISSIS, foglio 24, particella 170, subalterno 4, indirizzo contrada Caruso, piano Terra, comune Lercara Friddi, categoria in corso di costruzione

Derivante da: Unità afferente edificata su aree di corte del 05/08/2011 protocollo n.PA0368195 in atti dal 05/08/2011

Confini: Il bene confina con la particella 170 del foglio 24. E' stata eseguita una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di mappa afferente alla particella in questione, la quale è risultata coerente allo stato dei luoghi.

Note: Trattasi di un fabbricato con struttura in muratura ad oggi fatiscente

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede a Palermo C.F. OMISSIS, foglio 24, particella 170, subalterno 5, indirizzo contrada Caruso, piano Terra, comune Lercara Friddi, categoria in corso di costruzione

Derivante da: Unità afferente edificata su aree di corte del 05/08/2011 protocollo n.PA0368195 in atti dal 05/08/2011

Confini: Il bene confina con la particella 170 del foglio 24. E' stata eseguita una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di mappa afferente alla particella in questione, la quale è risultata coerente allo stato dei luoghi.

Note: Trattasi di un fabbricato con struttura in muratura ad oggi fatiscente

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede a Palermo C.F. OMISSIS, foglio 24, particella 170, subalterno 1, indirizzo contrada Caruso, piano Terra, comune Lercara Friddi, categoria Bene Comune non censibile

Confini: Il bene confina con le particelle 53, 86 e 156 del foglio 24. E' stata eseguita una sovrapposizione della foto satellitare con l'estratto di mappa afferente alla particella in questione, la quale è risultata coerente allo stato dei luoghi.

Note: Trattasi di una corte con cisterna comune ai sub 2, 3, 4, 5, e 6

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, a meno della categoria della particella 170 sub 6 che viene riportata come D/10 quando invece è una categoria D/8. Va Riferito comunque che dalla visura storica della particella suddetta tale categoria è stata variata nel 2012 e non ha comportato modifiche della rendita catastale.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra la planimetria reale e la planimetria catastale associata al fabbricato identificato al foglio 24 particella 170 sub 6 si evidenziano delle difformità di esigua importanza ma che tuttavia devono essere rettificate. Nello specifico trattasi della mancata rappresentazione di una tettoia con struttura in ferro addossata all'immobile della superficie di 27,21mq; di esigue traslazioni di tre setti murari nel blocco adibito a locale raccolta latte, sala mungitura e mangimificio, nonché di tre setti murari all'interno della stalla; della rappresentazione sul prospetto nord-ovest di un vano porta che nella realtà è un vano finestra; dell'errata indicazione di una delle altezze interne che viene ri-



portata in 5,00 m quando invece è 3,70 m; dell'errata rappresentazione della vasca nella sala mungitura.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di un Pregeo mappale per ampliamento e di un Docfa per ampliamento.

Descrizione delle opere da sanare: Sul prospetto ovest del fabbricato identificato al foglio 24 particella 170 sub 6, è addossata una tettoia con struttura portante in acciaio della superficie di 27,21 mq aperta da tre lati, con copertura realizzata con arcarecci in acciaio e lastre in fibrocemento, non rappresentata catastalmente. In merito al blocco adibito a locale raccolta latte, sala mungitura e mangimificio, si rileva la traslazione di tre setti murari, a partire dal muro esterno del locale raccolta latte, di circa 30cm rispetto allo stato reale dei luoghi; stessa cosa viene rilevata all'interno del locale adibito a stalla. All'interno della sala mungitura la vasca presente viene rappresentata in maniera errata. Sul prospetto nord-ovest viene rappresentato un vano porta che nella realtà è una finestra. All'interno del blocco principale adibito a stalla viene riportata una altezza alla gronda di m 5,00 quando nella realtà è di m 3,70.

Redazione del Docfa e del Pregeo di ampliamento e variazione a rettifica degli errori: € 800,00

Presentazione del Pregeo mappale per ampliamento: € 109,00

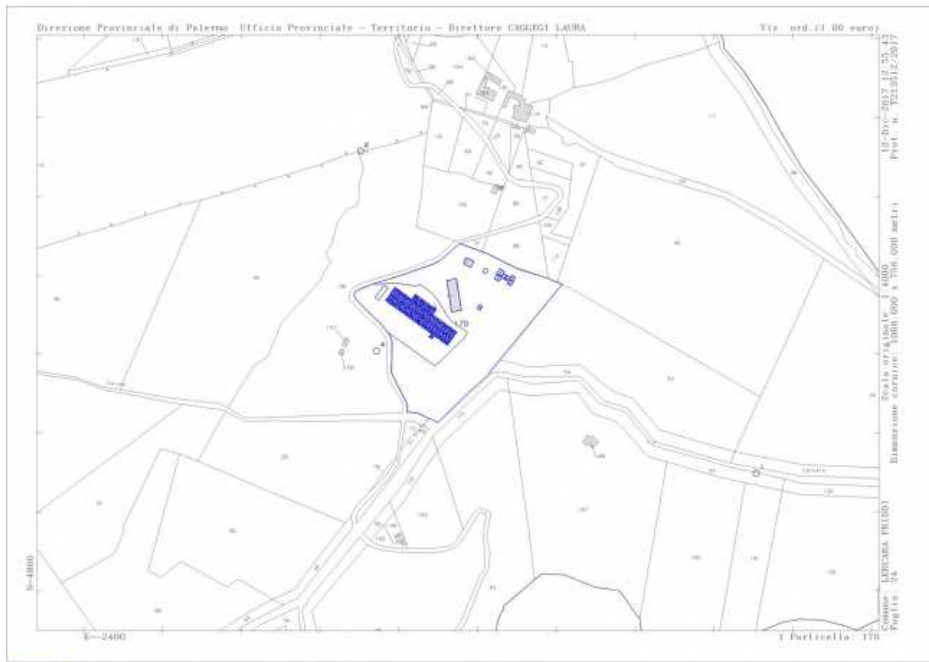
Presentazione di Docfa per ampliamento: € 100,00

Oneri Totali: € 1.009,00



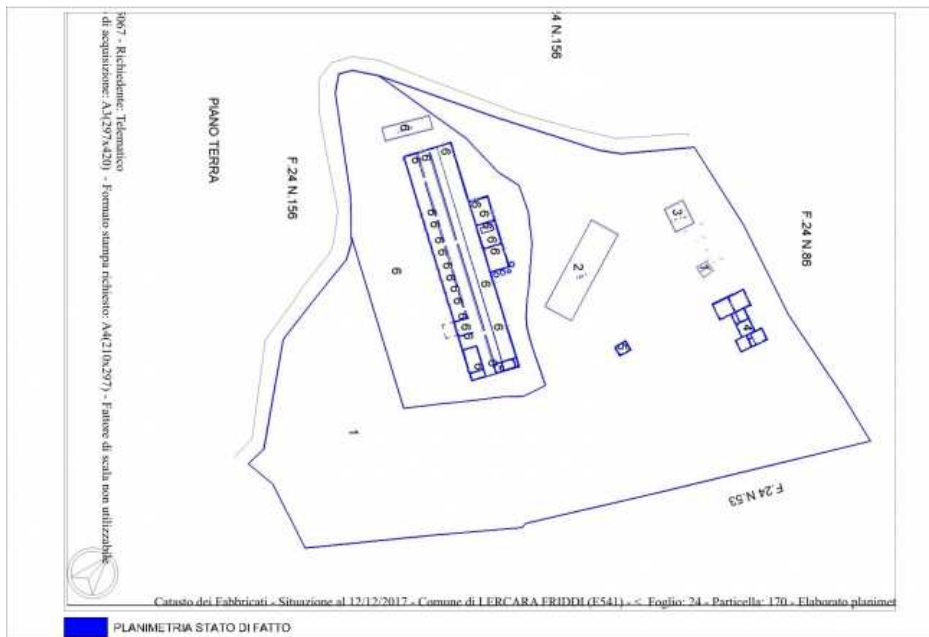
Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale





PLANIMETRIA STATO DI FATTO

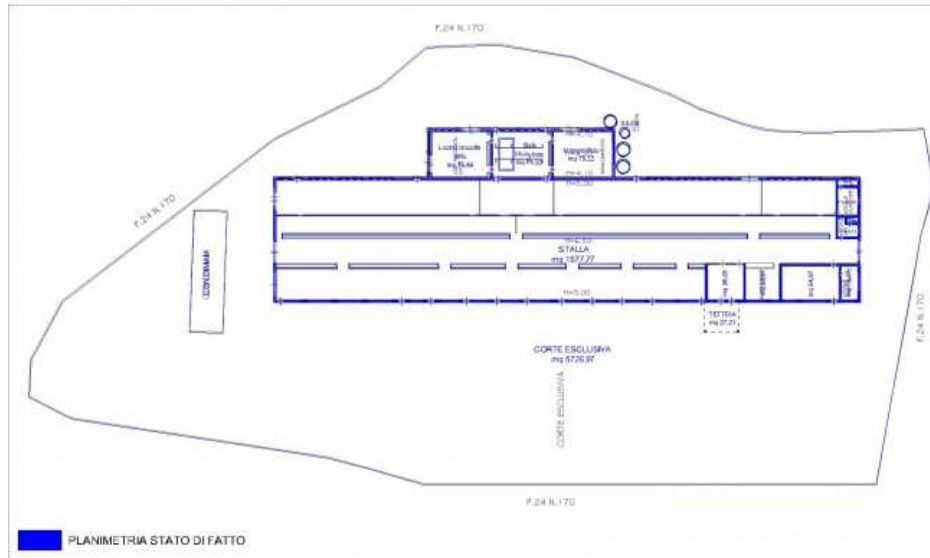
Sovrapposizione planimetria stato di fatto con mappa catastale



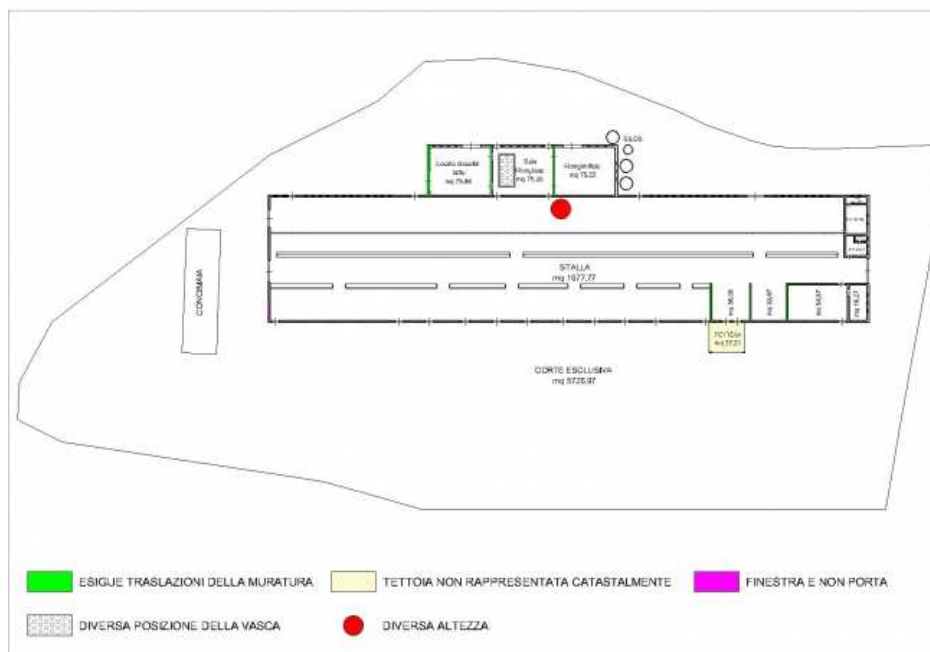
PLANIMETRIA STATO DI FATTO

Sovrapposizione planimetria stato di fatto con planimetria catastale elenco sub





Sovrapposizione Pianta stato di fatto sub 6 con la pianta catastale



Pianta stato di fatto con indicazione delle difformità riscontrate rispetto alla pianta catastale

Espropriazione per pubblica utilità: Dalla documentazione acquisita non si riscontrano per gli immobili oggetto di procedimento procedure di espropriazione per pubblica utilità.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):



Il complesso immobiliare oggetto di pignoramento è sito nel territorio comunale di Lercara Friddi a distanza di circa 5 km dal centro abitato percorrendo la strada statale 188. Il Lotto ricade in parte in zona agricola normale "E1", in parte in zone per attrezzature ed impianti di interesse generale, interamente nelle aree a vincolo forestale ed interamente in area di rispetto del primo chilometro del sito di interesse comunitario SIC di Natura 2000. Altresì l'area è interessata dal Demanio regionale trazzerale relativo alla R.T n. 77 Chiusa Sclafani- Prizzi- Lercara Friddi. Esso confina con lotti di terreno di altra proprietà.

Caratteristiche zona: Zona Agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Comune di Lercara Friddi.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: strada statale 188 1km

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto **A**

Gli immobili oggetto di esecuzione sono ubicati nel Comune di Lercara Friddi in Contrada Caruso s.n.c. Gli stessi nascono al fine di sopperire alle esigenze lavorative di una Azienda di indirizzo Agro-zootecnico a seguito di Concessione per l'esecuzione di opere n.7/1983 del 27/03/1986 e variante del 29/11/1988, aventi ad oggetto "opere di miglioramento fondiario consistenti in spietramento, livellamento, concimaia, vasconi in terra battuta, drenaggi, stalla, fienile, deposito, casa di abitazione, locale vendita latticini, bevai, sbancamenti, muro pesatura e impianto di irrigazione". Delle opere oggetto di Concessione allo stato attuale sono stati realizzati il capannone ad uso stalla, la concimaia, il vascone in terra battuta, la casa di abitazione non rifinita e ad oggi in cattive condizioni di stato, il locale vendita latticini anch'esso privo di rifiniture ed in cattivo stato, rimanendo da realizzare il fienile ed il caseificio dei quali si rileva soltanto la fondazione. Il capannone con corte di pertinenza esclusiva e concimaia identificato al foglio 24 particella 170 sub 6, è composto da due blocchi a pianta rettangolare di cui uno di ml 95,30 x ml 20,30 con altezza interna al colmo di ml 6,50 e altezze alla gronda rispettivamente di ml 5,00 sul fronte ovest e ml 3,70 sul fronte est, ed uno addossato sul fronte est dello stesso di ml 8,00x ml 30,30 con altezza interna al colmo di ml 5,50 e altezze alla gronda di ml 4,00. All'interno del corpo principale troviamo un locale di mq 1677,77 adibito a stalla con una corsia di alimentazione centrale ai bordi della quale sono poste due file parallele di mangiatoie, un locale di mq 8,61 con all'interno un w.c. di mq 1,75 privo di sanitari, un locale di mq 15,98 con w.c. di mq 3,74 privo di sanitari, un locale di mq 54,87 dal quale si accede ad un vano di mq 16,27, due spazi di mq 36,05 e mq 33,67 definiti da due muri divisorii; dal blocco principale si accede al corpo di dimensioni inferiori composto da un locale adibito a mangimificio di mq 75,22, una sala mungitura con vasca interna di mq 75,30 ed un locale raccolta latte di mq 75,46. Esternamente a quest'ultimo blocco ed in corrispondenza della sala mangimificio sono presenti quattro silos di diverse dimensioni. Sul fronte ovest del fabbricato è addossata una tettoia con struttura in acciaio e copertura in lastre di fibrocemento della dimensione di mq 27,21. In corrispondenza del fronte nord è presente una concimaia dalle dimensioni in pianta di circa mq 109,00. Strutturalmente l'opera è costituita da due capannoni metallici prefabbricati con colonne portanti ancorate alla fondazione in c.a attraverso dei tirafondi e con capriate ed arcarecci in acciaio profilato per il sostegno della copertura realizzata con lastre in fibrocemento. I tamponamenti esterni sono in conci di tufo intonacati sia internamente che esternamente a meno di una piccola porzione sul fronte sud rattoppata con forati in laterizio facciavista. All'immobile si accede attraverso diverse porte metalliche presenti su quasi tutti i fronti del fabbricato, di cui la principale sul prospetto sud in parte dismessa. I vani finestra sono anch'essi in materiale metallico e vetro per lo più mancante. La pavimentazione interna è in battuto di cemento a meno della sala mungitura nella quale si intravedono delle piastrelle in ceramica. L'intero fabbricato versa in un evidente stato di abbandono con lesioni varie nella muratura di tamponamento e serramenti per lo più fatiscenti. In merito agli impianti dal sopralluogo si è rilevata la presenza di un impianto elettrico ormai in disuso così come l'impianto idrico all'interno dei w.c. privi di sanitari nonché di un impianto fognario con fossa imhoff in cemento. L'intero fabbricato è all'interno di una corte esclusi-



va non pavimentata dalle dimensioni di mq 5726,97. Sul lato sud-est del lotto fino a raggiungere la concaia a nord si estende un muro di contenimento in c.a. aldilà del quale si sviluppano gli altri immobili a quota superiore rispetto al capannone sopra descritto. Nello specifico troviamo un piccolo fabbricato in conci di tufo e copertura in cemento dalle dimensioni in pianta di ml 5,30 x ml 4,30, privo di serramenti e rivestimenti, versante in uno stato di degrado e per tale ragione inaccessibile. Tale fabbricato è individuato catastalmente alla particella 170 sub 5 come edificio in corso di costruzione il quale, facendo riferimento alle concessioni di cui sopra, doveva essere destinato a locale vendita latticini con una superficie utile interna di mq 17,39. A sinistra dello stesso si è rilevata la presenza di una piattaforma rettangolare in c.a. di mq 495,69, identificata catastalmente alla particella 170 sub 2 come edificio in corso di costruzione, rappresentante la fondazione di un fabbricato previsto in concessione in struttura metallica da adibire a fienile. Soprastante a questi due immobili troviamo un fabbricato in muratura portante in conci di tufo, con cordolo sommitale in c.a. e copertura in legno e tegole, e pianta composta da tre rettangoli di dimensioni ed altezze differenti con superficie coperta di mq 233,16; tale fabbricato identificato catastalmente alla particella 170 sub 4 come edificio in corso di costruzione, doveva essere adibito da progetto ad abitazione e deposito. In sede di sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno dello stesso in quanto le condizioni statiche in cui versa non lo hanno permesso; Nello specifico l'immobile presenta dei muri con evidenti lesioni e coperture per lo più dirute oltre al fatto che l'interno, essendo privo di serramenti, è stato invaso da vegetazione. A sinistra del fabbricato oltre ad una cisterna in c.a. identificata al sub 1 (bene comune non censibile ai sub 2,3,4,5 e 6) è presente una piattaforma rettangolare in c.a. di mq 85,49 identificata catastalmente alla particella 170 sub 3 come edificio in corso di costruzione, rappresentante la fondazione di un fabbricato previsto in concessione in struttura metallica da adibire a caseificio. Gli immobili appena descritti (sub 2, 3, 4, e 5) sono ubicati all'interno di un lotto di terreno incolto identificato catastalmente alla particella 170 sub 1 come bene comune non censibile ai sub 2, 3, 4, 5, e 6. All'interno di questo lotto, che da accesso anche al capannone attraverso una stradella sterrata, è stata rilevata la presenza di un vascone in terra battuta così come da progetto autorizzato con le Concessioni sopra menzionate.

Superficie complessiva di circa mq **31.943,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1988

L'unità immobiliare è identificata con il numero: s.n.c della Contrada Caruso nel comune di Lercara Friddi; ha un'altezza utile interna di circa m. altezza media di 5,06ml per il blocco adibito a stalla e un'altezza media di 4,5ml per il blocco man

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato identificato al foglio 24 Particella 170 sub 6 versa in un evidente stato di abbandono con lesioni varie nella muratura di tamponamento e serramenti per lo più fatiscenti. Dal sopralluogo effettuato si è rilevata la presenza degli impianti elettrico, idrico e fognario ad oggi in cattivo stato d'uso che pertanto dovranno necessariamente essere revisionati ed adeguati alle normative vigenti in merito. Il fabbricato identificato alla particella 170 sub 4 si presenta come rudere, con muratura portante lesionata ed in parte deruta così come le coperture in legno e tegole per lo più dismesse. L'immobile è privo di rivestimenti interni ed esterni, di serramenti nonché di impianti. Stessa cosa può dirsi relativamente al fabbricato identificato alla particella 170 sub 5 realizzato con una struttura portante in muratura di conci di tufo e copertura in cemento ed anch'esso versante in uno stato di abbandono e privo di impianti, rivestimenti e serramenti. Relativamente agli immobili identificati alla particella 170 sub 2 e 3 trattasi di piattaforme in c.a. rappresentati le fondazioni di due fabbricati mai realizzati.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde ; materiale: acciaio ; condizioni: sufficienti ; Riferito limitatamente a: immobile sub 6
-----------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Copertura	tipologia: a falde ; materiale: legno ; condizioni: pessime ; Riferito limitatamente a: immobile sub 4
Copertura	tipologia: piana ; materiale: c.a. ; condizioni: scarse ; Riferito limitatamente a: immobile sub 5
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce ; materiale: c.a. ; condizioni: sufficienti ; Riferito limitatamente a: immobile sub 6
Fondazioni	tipologia: Travi continue in c.a. ; materiale: c.a. ; condizioni: scarse ; Riferito limitatamente a: immobile sub 4
Fondazioni	tipologia: Travi continue in c.a. ; materiale: c.a. ; condizioni: scarse ; Riferito limitatamente a: immobile sub 5
Strutture verticali	materiale: acciaio ; condizioni: sufficienti ; Riferito limitatamente a: immobile sub 6- Note: Il fabbricato è tamponato con conci di tufo
Strutture verticali	materiale: muratura ; condizioni: pessime ; Riferito limitatamente a: immobile sub 4
Strutture verticali	materiale: muratura ; condizioni: scarse ; Riferito limitatamente a: immobile sub 5
Travi	materiale: acciaio ; condizioni: sufficienti ; Riferito limitatamente a: immobile sub 6
Travi	materiale: c.a. ; condizioni: scarse ; Riferito limitatamente a: immobile sub 4
Travi	materiale: c.a. ; condizioni: scarse ; Riferito limitatamente a: immobile sub 5

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante scorrevoli ; materiale: alluminio ; condizioni: sufficienti ; - Note: Trattasi di porte garage in alluminio e ferro scorrevoli con guide esterne. Il portone sul fronte sud è in parte dismesso.
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi ; materiale: ferro ; protezione: inesistente ; condizioni: da ristrutturare ; - Note: Trattasi di finestre con struttura metallica e vetro in molte parti mancante.
Infissi interni	tipologia: inesistenti ; Riferito limitatamente a: immobile sub 6
Manto di copertura	materiale: fibrocemento ; coibentazione: inesistente ; condizioni: da normalizzare ; Riferito limitatamente a: immobile sub 6
Manto di copertura	materiale: Tegole ; coibentazione: inesistente ; condizioni: ottime ; Riferito limitatamente a: immobile sub 4
Pareti esterne	materiale: blocchi di tufo ; coibentazione: inesistente ; rivestimento: intonaco di cemento ; condizioni: sufficienti ; Riferito limitatamente a: immobile sub 6
Pareti esterne	materiale: muratura in conci di tufo ; coibentazione: inesistente ; rivestimento: inesistente ; condizioni: pessime ; Riferito limitatamente a: immobile sub 4
Pareti esterne	materiale: muratura in conci di tufo ; coibentazione: inesistente ; rivestimento: inesistente ; condizioni: scarse ; Riferito limitatamente a: immobile sub 5



Pavim. Esterna	materiale: ghiaia ; condizioni: scarse ; - Note: La pavimentazione è un misto di ghiaia e terreno
Pavim. Esterna	materiale: terreno ; condizioni: scarse ; Riferito limitatamente a: immobile sub 4
Pavim. Esterna	materiale: terreno ; condizioni: scarse ; Riferito limitatamente a: immobile sub 5
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento ; condizioni: sufficienti ; Riferito limitatamente a: immobile sub 6
Rivestimento	ubicazione: bagno ; materiale: intonaco di cemento ; condizioni: da ristrutturare ; Riferito limitatamente a: immobile sub 6

Impianti:

Elettrico	tipologia: con cavi a vista ; condizioni: da ristrutturare ; conformità: non a norma ; Riferito limitatamente a: immobile sub 6- Note: Vi è traccia di un impianto elettrico con cavi a vista non funzionante.
Fognatura	tipologia: separata ; recapito: fossa biologica ; ispezionabilità : sufficiente ; condizioni: da ristrutturare ; conformità: non a norma ; Riferito limitatamente a: immobile sub 6- Note: Vi è traccia di una fossa imhoff in cemento ma non è stato possibile verificare gli attacchi alla stessa.
Idrico	tipologia: sottotraccia ; alimentazione: a mezzo rete E.A.S. ; condizioni: da ristrutturare ; conformità: non a norma ; Riferito limitatamente a: immobile sub 6- Note: L'unica traccia di impianto idrico rilevata è all'interno dei servizi igienici privi di sanitari ed in stato di abbandono.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990 circa
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
------------------------------------------------------	----

Impianto antincendio:

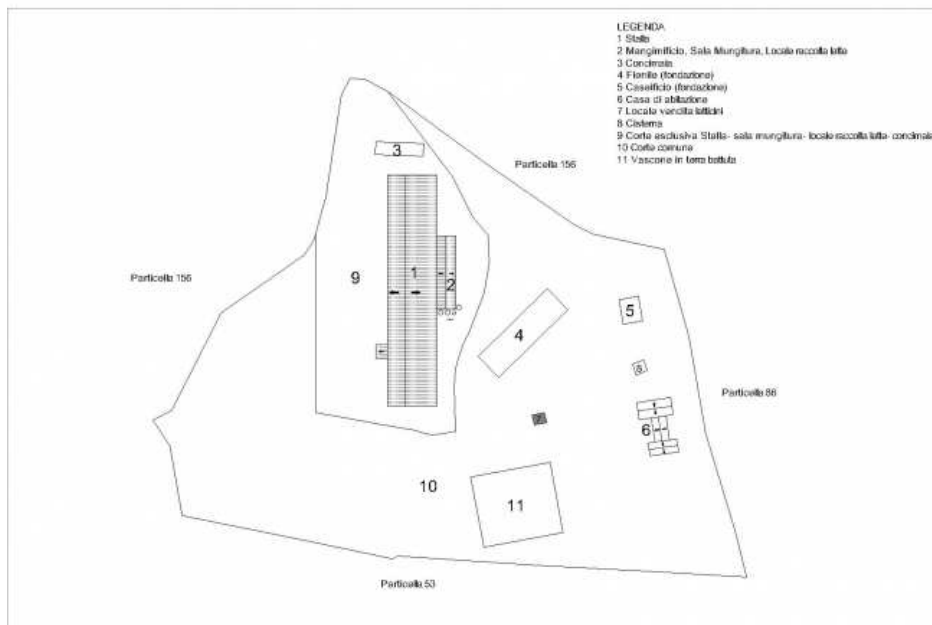
Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

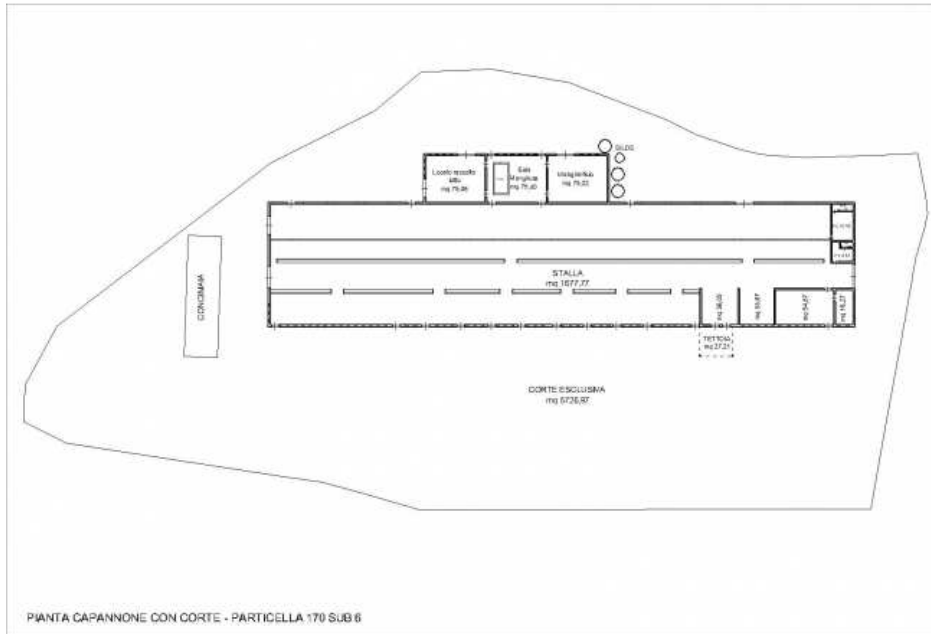
Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---------------------------------------------	----

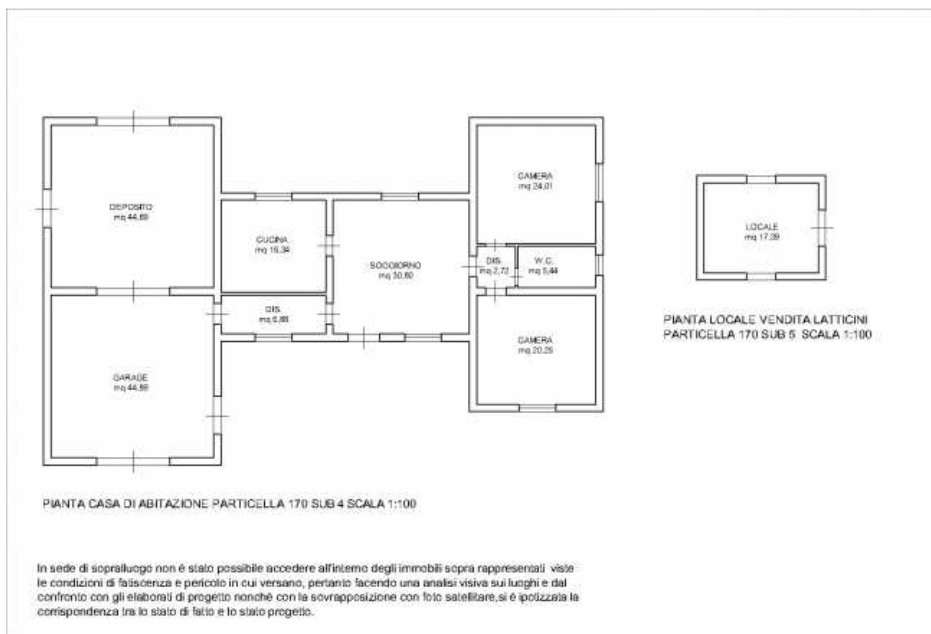


Planimetria generale con legenda



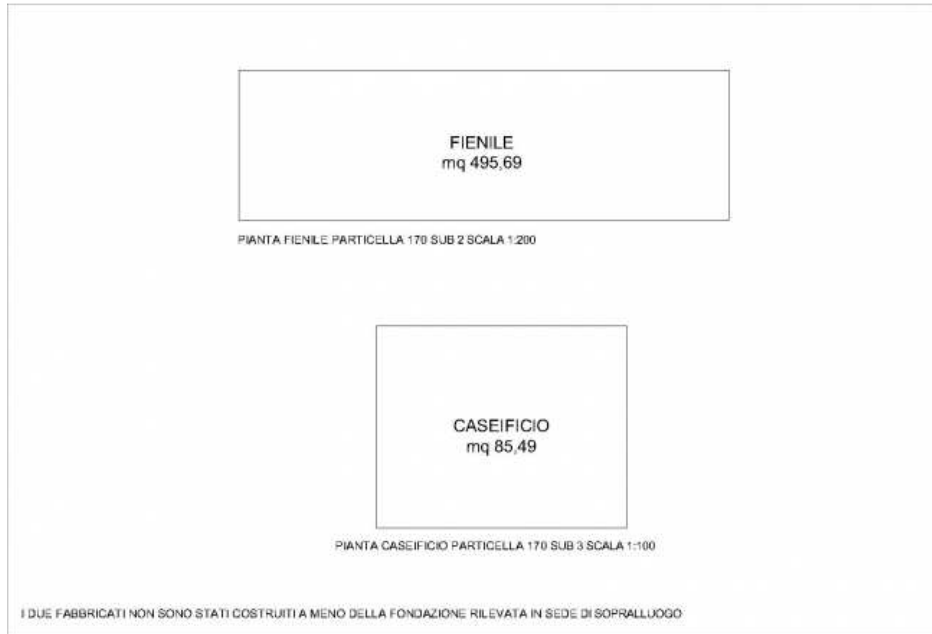


Planimetria particella 170 sub 6



Planimetrie particelle 170 sub 4 e 5





Planimetrie particelle 170 sub 2 e 3



Strada sterrata di accesso agli immobili





Prospetto Sud-Est Capannone particella 170 sub 6



Prospetto Est Capannone particella 170 sub 6





Prospetto Nord- Ovest Capannone particella 170 sub 6



Prospetto Ovest Capannone Particella 170 sub 6





Prospetto Ovest Capannone (Tettoia) Particella 170 sub 6



Interno Capannone- stalla





Interno Capannone- stalla



Interno Capannone





Interno Capannone- W.C.



Interno Capannone





Interno Capannone



Interno Capannone





Interno Capannone- stalla



Interno Capannone





Interno Capannone- stalla



Interno Capannone- stalla





Interno Capannone- stalla



Locale raccolta latte





Locale raccolta latte



Sala Mungitura





Sala Mungitura



Vasca interna alla sala mungitura





Mangimificio



Prospetto Sud locale vendita latticini particella 170 sub 5





Prospetto Sud casa di abitazione particella 170 sub 4



Prospetto Sud-Ovest casa di abitazione part. 170 sub 4





Fondazione Fienile particella 170 sub 2



Cisterna particella 170 sub 1





Fondazione Caseificio particella 170 sub 3



Vascone in terra battuta

Note: In sede di sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno degli immobili identificati con la particella 170 sub 4 e 5 viste le condizioni di fatiscenza e pericolo in cui versano, pertanto facendo una analisi visiva sui luoghi e dal confronto con gli elaborati di progetto nonché con la sovrapposizione con foto satellitare, si è ipotizzata la corrispondenza tra lo stato di fatto e lo stato progetto. Gli immobili si presentano allo stato grezzo in condizioni di degrado e sono privi di impianti.

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **02/04/2008** . In forza di atto di com-



pravendita - a rogito di Notaio OMISSIS di Lercara Friddi, in data 08/05/1984, ai nn. 2872/1347; registrato a Lercara Friddi, in data 09/05/1984, ai nn. 492/vol.132; trascritto a Palermo, in data 29/05/1984, ai nn. 22151/18337.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/04/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Termini Imerese, in data 02/04/2008, ai nn. 279; trascritto a Palermo, in data 24/04/2008, ai nn. 23619/16096.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 7/83 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Opere di miglioramento fondiario

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/05/1983 al n. di prot. 6123

Rilascio in data 27/03/1986 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: La Concessione venne rilasciata per Opere di miglioramento fondiario consistenti in spietramento, livellamento, concimaia, vasconi in terra battuta, drenaggi, stalla, fienile, deposito, casa di abitazione, locale vendita latticini, bevai, sbancamenti, muro pesatura, impianto d'irrigazione- Azienda di indirizzo Agro-zootecnico. Successivamente è stata rilasciata una concessione in variante in data 29/11/1988 a seguito di istanza registrata il 18/12/1987 al prot.n. 19182, consistente nella diversa ubicazione delle opere di miglioramento fondiario già autorizzate.

4.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalla verifica tra gli elaborati grafici allegati alla concessione n. 7/83 e successiva variante e lo stato di fatto non si sono riscontrate rilevanti irregolarità relativamente a ciò che di fatto è stato realizzato tra i fabbricati in progetto. Va riferito infatti che l'unico immobile costruito per intero è il capannone da adibire a stalla, sala mungitura, locale raccolta latte, mangimificio e concimaia identificato catastalmente alla particella 170 sub 6. Dalla sovrapposizione tra la planimetria di progetto e la planimetria dello stato reale non si rilevano irregolarità a meno di una diversa inclinazione della concimaia e ad una diversa posizione della vasca all'interno della sala mungitura. Tali variazioni non sono rilevanti ai fini della regolarità urbanistica edilizia trattandosi di piccoli dettagli così come confermato dal tecnico comunale a seguito di colloquio avuto con il sottoscritto CTU. Il fabbricato è privo di certificato di agibilità. Al fine di ottenere lo stesso sono necessari dei lavori di adeguamento alle normative vigenti, relativamente agli impianti idrico, fognario ed elettrico con certificazioni oltre a dei lavori di manutenzione ordinaria riguardante per lo più i serramenti esterni ed interni ed una revisione dei muri di tamponamento in alcuni punti lesionati. A seguito di colloquio con il tecnico comunale e dall'esame della documentazione agli atti con lo stato di fatto rilevato, si è stabilito che al fine di ottenere l'agibilità del bene atteso che la concessione con la quale è stato realizzato è ormai scaduta, è necessaria la presentazione di un Permesso a Costruire in variante e a completamento, tale da permettere l'adeguamento degli impianti sopra descritti, i lavori di manutenzione ed eventualmente la ristrutturazione o demolizione dei due fabbricati individuati alla particella 170 sub 4 e sub 5 (in corso di costruzione) che da progetto erano destinati ad abitazione (sub 4) e locale vendita latticini (sub 5), e che ad oggi versano in uno stato di degrado. Trattasi nello specifico di immobili in muratura con copertura in legno relativamente all'abitazione e copertura in c.a. del locale vendita latticini, non rifiniti internamente ed esternamente e privi di impianti. In sede di sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno



degli immobili sopra rappresentati viste le condizioni di fatiscenza e pericolo in cui versano, così come evidente nelle foto allegate, pertanto facendo una analisi visiva sui luoghi e dal confronto con gli elaborati di progetto nonché con la sovrapposizione con foto satellitare, si è ipotizzata la corrispondenza tra lo stato di fatto e lo stato di progetto. Da concessione dovevano essere realizzati altri due fabbricati da adibire a fienile e caseificio dei quali in sede di sopralluogo è stata rilevata la sola fondazione in c.a. Tali immobili sono identificati catastalmente alla particella 170 sub 2 (fienile) e sub 3 (caseificio) con categoria -in corso di costruzione.

Regolarizzabili mediante: Permesso a Costruire e SCA

Diritti di Istruttoria Permesso a Costruire: € 240,00

Diritti di Segreteria Permesso a Costruire: € 35,00

Oneri di Urbanizzazione Permesso a Costruire: € 9.622,29

Diritti di Istruttoria Agibilità : € 100,00

Diritti di Segreteria Agibilità: € 70,00

Spese Tecniche : € 5.000,00

Due marche da bollo da euro 16 per Permesso a Costruire e agibilità: € 32,00

Oneri Totali: € 15.099,29

4.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.A. n. 767 del 09/11/1995
Zona omogenea:	E1 ed F
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3% della superficie del lotto
Rapporto di copertura:	0,05mc/mq di cui un massimo di 0,03mc/mq per abitazioni
Altezza massima ammessa:	in relazione alle esigenze; piani fuori terra 2 per abitazioni
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	180,81 mq
Altro:	Per la porzione di lotto ricadente nella zona omogenea "F" - zone per attrezzature ed impianti di interesse generale gli indici urbanistici sono i seguenti: Indice di utilizzazione fondiaria 0,6 mq/mq; parcheggi inerenti alle costruzioni 10mq/100mc; altezza massima ml 14.50.

Così come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica n.09/2018 prot. n. 5580/407 del 29/03/2018, la superficie di terreno oggetto di esecuzione ricade in parte in zona agricola Normale E1,

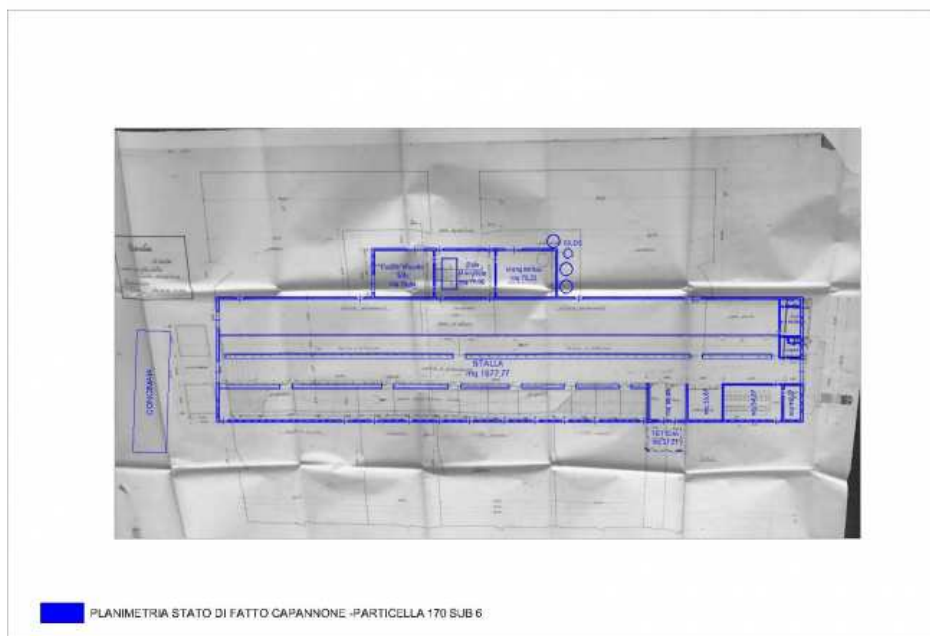


in parte in zone per attrezzature ed impianti di interesse generale- aree di rispetto; interamente nelle aree a vincolo forestale ai sensi del R.D.L. 30/12/1923 n. 3267; interamente in area di rispetto del primo chilometro del sito di interesse comunitario SIC di "Natura 2000" individuati ai sensi delle direttive n. 79/409/CEE e n. 92/43/CEE- codice sito ITA020022. Altresì l'area è interessata dal Demanio regionale traizerale approvato con Decreto Ministeriale dell' 01/03/1945, relativo alla R.T.n.77 Chiusa Sclafani-Prizzi_ Lercara Friddi con diramazione Bivio Catusi (Prizzi), in catasto denominato "Regia Trazzeria S.Stefano- Lercara". Facendo riferimento all'art. 22 " Interventi produttivi nel verde agricolo" della Legge regionale 71/78 e successive modifiche, è possibile nelle zone destinate a verde agricolo, realizzare impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di "risorse naturali locali" rispettando alcuni parametri. Dall'analisi della superficie del lotto e dei manufatti già realizzati e ipotizzando la costruzione del fienile e del caseificio previsti da concessione n.7/83 e variante, dei quali ad oggi è stata realizzata soltanto la fondazione, si è stimata una residua potenzialità edificatoria pari a mq 180,81.

Note sulla conformità:

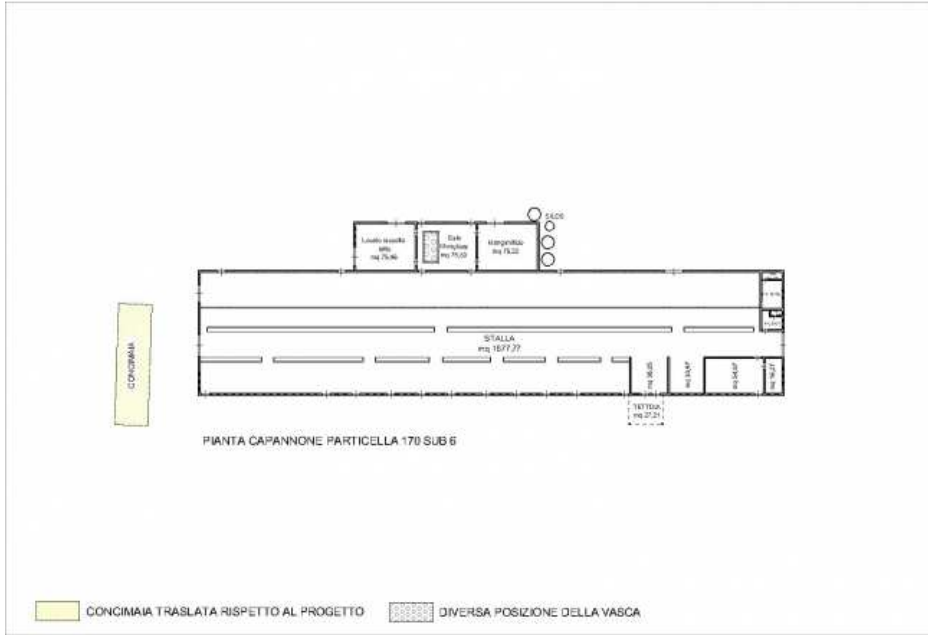
Relativamente alla conformità urbanistica valgono le stesse considerazioni espresse in merito alla conformità edilizia.

Note generali sulla conformità: Dalla documentazione acquisita dal CTU presso il Comune di Lercara Friddi si evince che in riferimento alle Concessioni rilasciate dal comune n.7/83 con variante, la allora proprietaria dell'immobile " OMISSIS aveva costituito Dichiarazione di Vincolo a parcheggio a favore del Comune di Lercara Friddi rep.n. 4358 del 04/03/1986 registrata a Lercara Friddi il 05/03/1986 al n.204 vol. 135 e successiva rep.n. 6678 del 18/11/1988 registrata a Lercara Friddi il 18/11/1988 al n.70, vincolando permanentemente a parcheggio una superficie di mq 1597,15, meglio evidenziata nelle planimetrie allegate alle stesse.

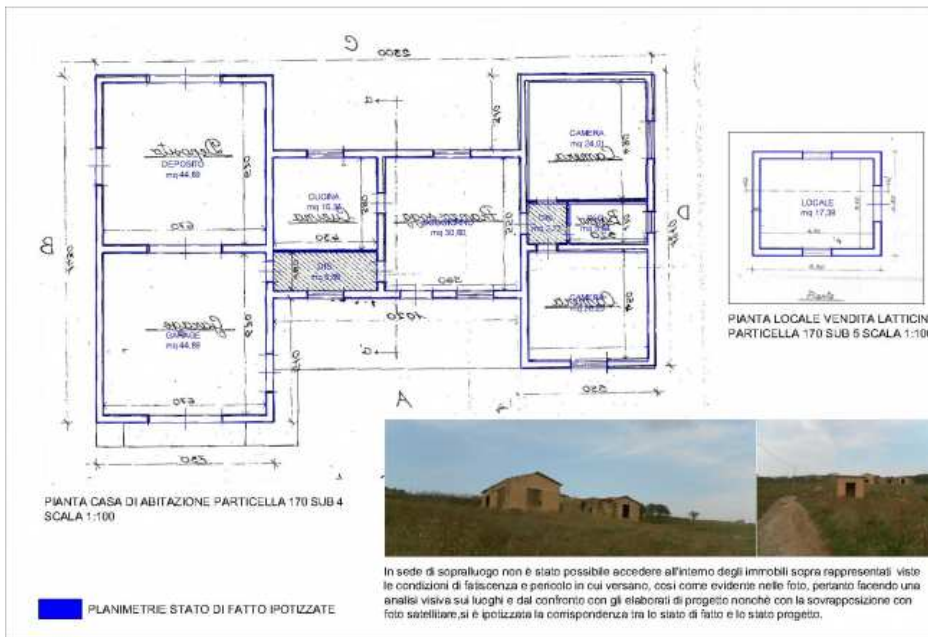


A - Sovrapposizione Planimetria stato di fatto con planimetria di progetto particella 170 sub 6



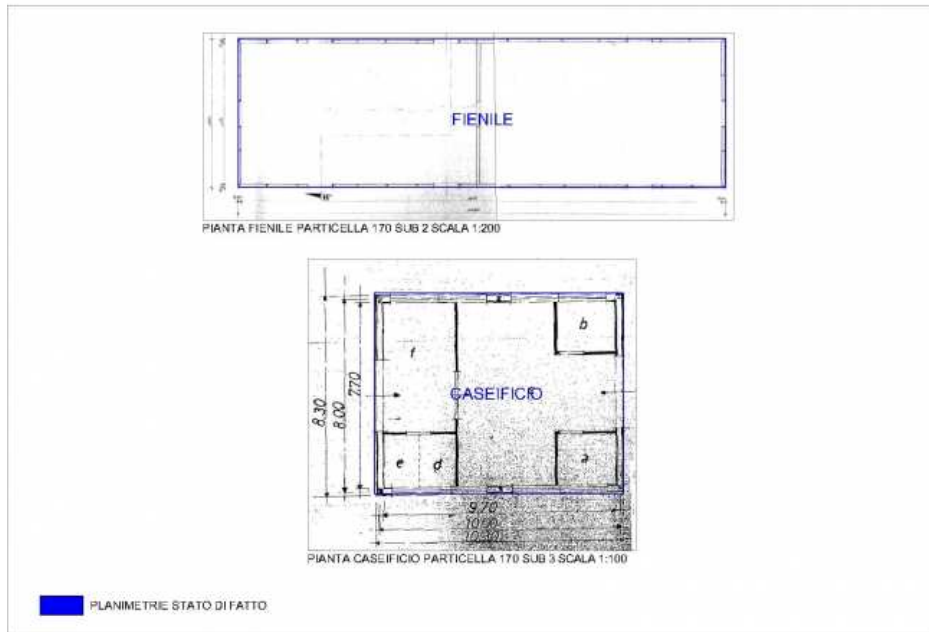


A - Planimetria Stato di fatto particella 170 sub 6 con indicazione delle difformità riscontrate



A - Sovrapposizione planimetrie stato di fatto con planimetrie di progetto particelle 170 sub 4 e sub 5





A - Sovrapposizione planimetrie stato di fatto con planimetrie di progetto particelle 170 sub 2 e sub 3

5. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: A seguito delle indagini eseguite dal Custode è emerso che il fabbricato individuato catastalmente con la particella 170 sub 6 del foglio 24 fosse occupato senza alcun titolo dall'azienda agricola di OMISSIS la quale contattata dallo stesso ha provveduto alla liberazione del bene dagli animali di sua proprietà residuando alcuni beni mobili e balle di fieno. Così come relazionato dal Custode gli occupanti che in prima istanza si erano mostrati interessati a condurre in locazione l'immobile identificato al foglio 24 particella 170 sub 6, successivamente hanno ritenuto di abbandonare definitivamente lo stesso, pertanto ad oggi l'immobile è libero.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:



Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS per il credito alla cooperazione, OMISSIS; Derivante da: Mutuo; Importo ipoteca: € 30.987,41; Importo capitale: € 15.493,71 ; A rogito di Notaio OMISSIS in data 08/07/1985 ai nn. 792; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Palermo in data 18/07/2005 ai nn. 39070/12465 ; Note: Ipoteca volontaria in rinnovazione di quella iscritta il 22-07-1985 al n.2984.

- Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS., contro OMISSIS; Derivante da: atto pubblico amministrativo; Importo ipoteca: € 17.218,40; Importo capitale: € 8.609,20 ; A rogito di Serit Sicilia spa in data 04/05/2007 ai nn. 330192; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Palermo in data 07/06/2007 ai nn. 44838/11249 ; Note: Ipoteca legale ai sensi del DPR 602/73

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS Derivante da: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 600.000,00; Importo capitale: € 300.000,00 ; A rogito di notaio OMISSIS in data 03/10/2011 ai nn. 52079; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Palermo in data 05/10/2011 ai nn. 47731/7364

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS. contro OMISSIS.; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 25.000,00; Importo capitale: € 15.000,00 ; A rogito di Tribunale di Verona in data 16/05/2016 ai nn. 1962

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili ; A rogito di Tribunale di Termini Imerese in data 16/03/2017 ai nn. 615 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Palermo in data 14/04/2017 ai nn. 14101/10741;

6.2.3 Altre trascrizioni:

- A favore della massa dei creditori del fallimento della OMISSIS; Derivante da: Sentenza dichiarativa di fallimento ; A rogito di Tribunale di Termini Imerese in data 17/09/1997 ai nn. 2633 iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Palermo in data 28/05/1998 ai nn. 15668/12969;

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.



7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nulla da riferire**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nulla da riferire**Millesimi di proprietà:** Nulla da riferire**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nulla da riferire**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nulla da Riferire**Avvertenze ulteriori:** Nulla da riferire**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto A****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale dell'unico fabbricato realizzato ed accessibile identificato al foglio 24 particella 170 sub 6, è stata calcolata secondo l'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nel quale si evince che quest'ultima è data dalla sommatoria della superficie dei vani principali ed accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, più la superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo a servizio dell'unità immobiliare comunicanti con i vani principali e accessori diretti. Nello specifico è stata valutata la superficie coperta lorda dei vani principali e accessori diretti del fabbricato alla quale è stata sommata la superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità immobiliare comunicanti con i locali principali (tettoia) calcolata al 50% e superficie scoperta (corte esclusiva al sub 6) al 10%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Particella 170 sub 6- Categoria D/8 destinata a Stalla, Mangimificio, Sala Mungitura, Locale raccolta latte	sup lorda di pavimento	2.176,99	1,00	2.176,99
Tettoia a servizio del capannone particella 170 sub 6	sup lorda di pavimento	27,21	0,50	13,61
Corte esclusiva capannone particella 170 sub 6	sup lorda di pavimento	5.726,97	0,10	572,70
Particella 170 sub 1- corte e cisterna- bene comune non censibile ai sub 2, 3, 4, 5 e 6	sup lorda di pavimento	23.174,70	1,00	23.174,70
Particella 170 sub 2- edificio in corso di costruzione	sup lorda di pavimento	495,69	1,00	495,69
Particella 170 sub 3- edificio in corso di costruzione	sup lorda di pavimento	85,49	1,00	85,49
Particella 170 sub 4- edificio in corso di costruzione	sup lorda di pavimento	233,16	1,00	233,16
Particella 170 sub 5- edificio	sup lorda di pavi-	22,79	1,00	22,79



in corso di costruzione	mento		
		31.943,00	26.775,12

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I semestre 2018

Zona: Lercara Friddi

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: magazzini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 145

Valore di mercato max (€/mq): 190

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

Per determinare il valore commerciale dei beni pignorati, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare due metodi di stima, ovvero il metodo sintetico-comparativo, che consiste nel valutare il bene in esame tenendo conto delle informazioni fornite da tecnici privati e comunali operanti nella stessa zona per beni aventi caratteristiche simili a quello che costituisce l'oggetto di valutazione, nonché dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per gli immobili identificati alla particella 170 sub 1,2,3 e 6 ed il metodo di Stima a sito e cementi, che consiste nel determinare il valore dell'immobile, per il quale si ipotizza una eventuale demolizione, ottenuto dal valore dell'area di sedime del fabbricato più il valore del costo di costruzione all'epoca di realizzazione dello stesso, meno il costo della demolizione attualizzato, per gli immobili identificati alla particella 170 sub 4 e 5. La scelta di utilizzare la stima a sito e cementi è stata dettata dalle caratteristiche strutturali e di manutenzione in cui versano i due fabbricati nonché dall'impossibilità di comparare questi tipi di immobili con beni aventi caratteristiche simili sul mercato, atteso che trattasi di edifici catastalmente censiti in corso di costruzione e quindi privi di rendita e che nella realtà sono dei fabbricati realizzati, seppur non completi di rivestimenti esterni ed interni nonché di impianti, che versano in uno stato di abbandono e fatiscenza e per tale ragione non usufruibili. Il sottoscritto CTU ha eseguito la valutazione degli immobili identificati alla particella 170 sub 1,2,3 e 6, utilizzando come parametro di raffronto il metro quadrato di superficie lorda commerciale e ha svolto un'analisi del mercato di immobili similari per ubicazione e tipologia; per tale ricerca si è basato sulle informazioni fornite da tecnici privati e comunali operanti nel Comune, nonché sulle quotazioni immobiliari pubblicate nel sito dell'Agenzia dell'Entrate. Così come già enunciato in precedenza l'unico fabbricato esistente e fruibile è quello identificato al sub 6 mentre i sub 2 e 3 consistono in piattaforme in c.a. rappresentati le fondazioni di due fabbricati mai realizzati che pertanto verranno stimati come terreni agricoli, così come il sub 1, bene comune non censibile ai sub 2, 3, 4, 5, e 6. Nello specifico le fonti consultate applicano per immobili della stessa tipologia e nella zona in questione i seguenti valori:

o Tecnici privati e comunali applicano un valore minimo di 200€/mq e un valore massimo di 250€/mq per magazzini-capannoni nella zona in questione ed un valore minimo di 1,80€/mq e un valore massimo di 2,20€/mq per terreni agricoli seminativi;

o L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate indica un valore minimo di 145€/mq e un valore massimo di 190€/mq per magazzini, mentre relativamente ai terreni agricoli seminativi registra un valore di 0,83€/mq che risulta essere fuori dal reale mercato



rilevato.

Facendo una media dei valori sopra descritti nonché della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, relativamente al capannone, si ottiene un valore minimo di 172,5 €/mq ed un valore massimo di 220 €/mq. Si è debitamente tenuto conto delle caratteristiche intrinseche, estrinseche, urbanistiche e di diritto proprie del bene da stimare, che ha determinato il più probabile valore di mercato del bene in questione stimato in 154 €/mq, quest'ultimo ottenuto considerando un valore in condizioni normali di 200 €/mq e applicando allo stesso un coefficiente di vetustà pari a 0,77. In merito al terreno agricolo tenuto conto che il lotto si trova in una posizione ottimale in quanto vicina al Comune nonché raggiungibile dalla S.P. 188 e che per le caratteristiche morfologiche prettamente collinari risulta essere appetibile al mercato, viene applicato un valore medio di 2,00€/mq. Per ciò che concerne i fabbricati in corso di costruzione identificati ai sub 4 e sub 5 si è ottenuto relativamente al sub 4 un valore di vendita pari € 16.150,99 (69,27 €/mq) mentre relativamente al sub 5 un valore di vendita pari a € 1.314,30 (57,67 €/mq).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Palermo;

Ufficio tecnico di Lercara Friddi;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate anno 2018 Semestre 1, minimo 145€/mq, massimo di 190€/mq per magazzini mentre per i terreni agricoli qualità seminativo 0,83€/mq;

Altre fonti di informazione: Tecnici comunali e privati operanti nel comune di Lercara Friddi.

8.3 Valutazione corpi:

A. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 416.946,46.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Particella 170 sub 6- Categoria D/8 destina- ta a Stalla, Mangimifi- cio, Sala Mungitura, Locale raccolta latte	2.176,99	€ 154,00	€ 335.256,46
Tettoia a servizio del capannone particella 170 sub 6	13,61	€ 154,00	€ 2.095,94
Corte esclusiva capan- none particella 170 sub 6	572,70	€ 154,00	€ 88.195,80
Particella 170 sub 1- corte e cisterna- bene comune non censibile ai sub 2, 3, 4, 5 e 6	23.174,70	€ 2,00	€ 46.349,40
Particella 170 sub 2- edificio in corso di co- struzione	495,69	€ 2,00	€ 991,38
Particella 170 sub 3- edificio in corso di co-	85,49	€ 2,00	€ 170,98



struzione			
Particella 170 sub 4- edificio in corso di co- struzione	233,16	€ 69,27	€ 16.150,99
Particella 170 sub 5- edificio in corso di co- struzione	22,79	€ 57,67	€ 1.314,30
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 490.525,25
Detrazione dovuta alle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata			€ -73.578,79
Valore corpo			€ 416.946,46
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 416.946,46
Valore complessivo diritto e quota			€ 416.946,46

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Com- merciale	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricati costrui- ti per esigenze commerciali [D8]	26.775,12	€ 416.946,46	€ 416.946,46

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 16.108,29
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Redazione Attestato di Prestazione Energetica (APE)	€ -1.000,00
Adeguamento Impianto elettrico capannone	€ -23.000,00
Adeguamento impianto idrico e fognario capannone	€ -2.000,00
Manutenzione ordinaria capannone	€ -10.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 364.838,17
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 364.838,17

Allegati

Allo scopo di espletare il mandato ricevuto sono stati esaminati, oltre alla documentazione presente nei fascicoli di parte, i seguenti documenti richiesti dal CTU agli uffici competenti:

1. Visura Catastale storica per immobile catasto fabbricati Foglio 24 particella 170 sub 6;
2. Estratto di mappa foglio 24 particella 170;
3. Elaborato planimetrico catastale;
4. Visura per Soggetto;
5. Elenco dei subalterni assegnati con elaborato planimetrico;
6. Atto di Compravendita Rep.n. 2872 Racc.n. 1347 del 08/05/1984, registrato a Lercara Friddi il 09/05/1984 al n. 492, Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari il 29/05/1984 ai nn. 22151/18337;



7. Costituzione di Società Cooperativa a Responsabilità limitata Rep. n. 4061, Racc.n.2213, registrato a Termini Imerese il 31/03/1980 al n. 874 Vol 290;
8. Dichiarazione di Vincolo a parcheggio rep.n. 4358 del 04/03/1986 registrato a Lercara Friddi il 05/03/1986 al n.204 vol. 135;
9. Dichiarazione di Vincolo a parcheggio rep.n. 6678 del 18/11/1988 registrato a Lercara Friddi il 18/11/1988 al n.70;
10. Concessione per la esecuzione di opere n. 7/1983 del 27/03/1986 con elaborati allegati;
11. Concessione per la esecuzione di opere n. 7/1983 Variante del 29/11/1988 con elaborati allegati;
12. Certificato di destinazione Urbanistica Prot.n. 5580/407 del 29/03/2018;

Si precisa che i documenti che vanno dal punto 6 al punto 12 sono stati acquisiti in seguito ad istanza presentata dal CTU al Comune di Lercara Friddi in data 20/02/2018, registrata con prot.n. 3173 e n. 407 e che il ritiro è stato effettuato presso il Comune di Lercara Friddi in data 29/03/2018;

Si allegano inoltre:

Planimetrie rilievo reale; Sovrapposizioni planimetrie reali con planimetrie di progetto e planimetrie catastali attuali; Planimetrie dello stato reale con identificazione grafica delle riscontrate difformità rispetto alle planimetrie catastali; Planimetrie dello stato reale con identificazione grafica delle riscontrate difformità rispetto alle planimetrie di progetto; Sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale; Foglio di mappa catastale con evidenziazione della particella interessata; Documentazione fotografica; Verbali di sopralluogo.

Data generazione:

08-11-2018

L'Esperto alla stima
Ing. ivana giarratana

