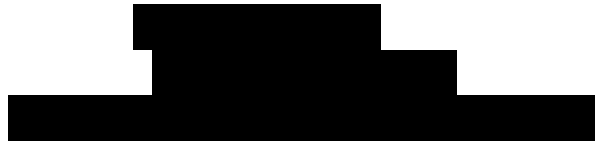

Tribunale di Termini Imerese
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro:



N° Gen. Rep. **261/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-12-2021

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

PERIZIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 005

Corpo 1) Inseadimento Industriale

foglio 68, part.IIa 408, 409

Contrada Filaga snc Comune Prizzi (PA)

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



PREMESSA

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

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

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

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

Inizio operazioni peritali

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

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

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

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

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

22/04/2019 Invio via pec al protocollo del Comune di Prizzi (Pa) all'Ufficio Edilizia privata



richieste documentazione relativo Immobile pignoramento distinto al N.C.E.U. al foglio 68, part.IIa 408-409.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



cedura r.g.es. 231/2018

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

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

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

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

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

Erano presenti oltre al sottoscritto C.T.U., il debitore sig. [REDACTED]

Sono state eseguite delle fotografie. e misurazioni. Alle ore 12,30 si conclude il sopralluogo.

Il C.T.U. si riservava di fissare altro sopralluogo in data da definire per le vie per proseguire la ricognizione degli immobili pignorati.

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

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

Erano presenti oltre al sottoscritto C.T.U., il debitore sig. [REDACTED]

Sono state eseguite delle fotografie. e misurazioni. Alle ore 12,10 si conclude il sopralluogo.

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

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

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Lotto: 005

Bene: Contrada Filaga snc Comune Prizzi (PA)

Corpo: 1) foglio 68, particella 408-409

Categoria: Fabbricati [D7]

Dati Catastali: foglio 68, particella 408 409

Confini: a Nord part.IIa 820,821,822,797, a Est strada statale corleone-agrigento 118, a Sud part.IIa 157,163,666, e a Ovest strada per S.Stefano Ruisquina



2 Quota e tipologia del diritto

Lotto: 005

Bene: Contrada Filaga snc Comune Prizzi (PA)

Corpo: 1) foglio 68, particella 408-409

1/1 [REDACTED]. **Piena proprietà**

Cod.Fiscale: [REDACTED] – sede: via [REDACTED]

Legale Rappresentante: sig.ri [REDACTED] C.F. [REDACTED] nato il 31/01/1959 ad

[REDACTED] e [REDACTED] C.F. [REDACTED] nato il [REDACTED] a Palermo

3 Stato di possesso

Lotto: 005

Contrada Filaga snc Comune Prizzi (PA)

Corpo: 1) foglio 68, particella 408-409

Possesso: Libero

4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Lotto: 005

Bene: Contrada Filaga snc Comune Prizzi (PA)

Corpo: 1) foglio 68, particella 408-409

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

5. Creditori Iscritti

Lotto: 005

Bene: Contrada Filaga snc Comune Prizzi (PA)

Corpo: 1) foglio 68, particella 408-409

Creditori Iscritti: FINO 2 Securitisation S.r.l., C.F. 09966400963, con sede legale in Milano, viale Brenta n.18/b

6. Comproprietari

Lotto: 005

Bene: Contrada Filaga snc Comune Prizzi (PA)

Corpo: 1) foglio 68, particella 408-409

Comproprietari: Nessuno

7. Misure Penali

Lotto: 005

Bene: Contrada Filaga snc Comune Prizzi (PA)

Corpo: 1) foglio 68, particella 408-409

Misure Penali: No

8. Continuità delle trascrizioni

Lotto: 005

Bene: Contrada Filaga snc Comune Prizzi (PA)

Corpo: 1) foglio 68, particella 408-409

Continuità delle trascrizioni: Si



9. Prezzo**Lotto:** 005**Corpo:** 1) foglio 68, particella 408-409**Prezzo da libero:**

Beni in Comune Prizzi (PA)
Contrada Filaga. snc

Lotto: 005 – Corpo 1)**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo Corpo:** 1) foglio 68, particella 408-409**Insedimento Industriale sito in Contrada Filaga s.n.c. Prizzi (Pa)****Quota e tipologia del diritto****1/1** [redacted] **Piena proprietà**

Cod.Fiscale: [redacted] – sede: via [redacted]

Legale Rappresentante: sig.ri [redacted] C.F. [redacted] nato il 31/01/1959 ad [redacted]

[redacted] e [redacted] C.F. [redacted] nato il [redacted] a [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: [redacted] con sede in Palermo proprietà per 1/1Situazione Immobile: Foglio 68, particella 408,409 , indirizzo Contrada Filaga piano T,1 ,Categoria D/7, superficie Rendita: € 5.474,44**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:**

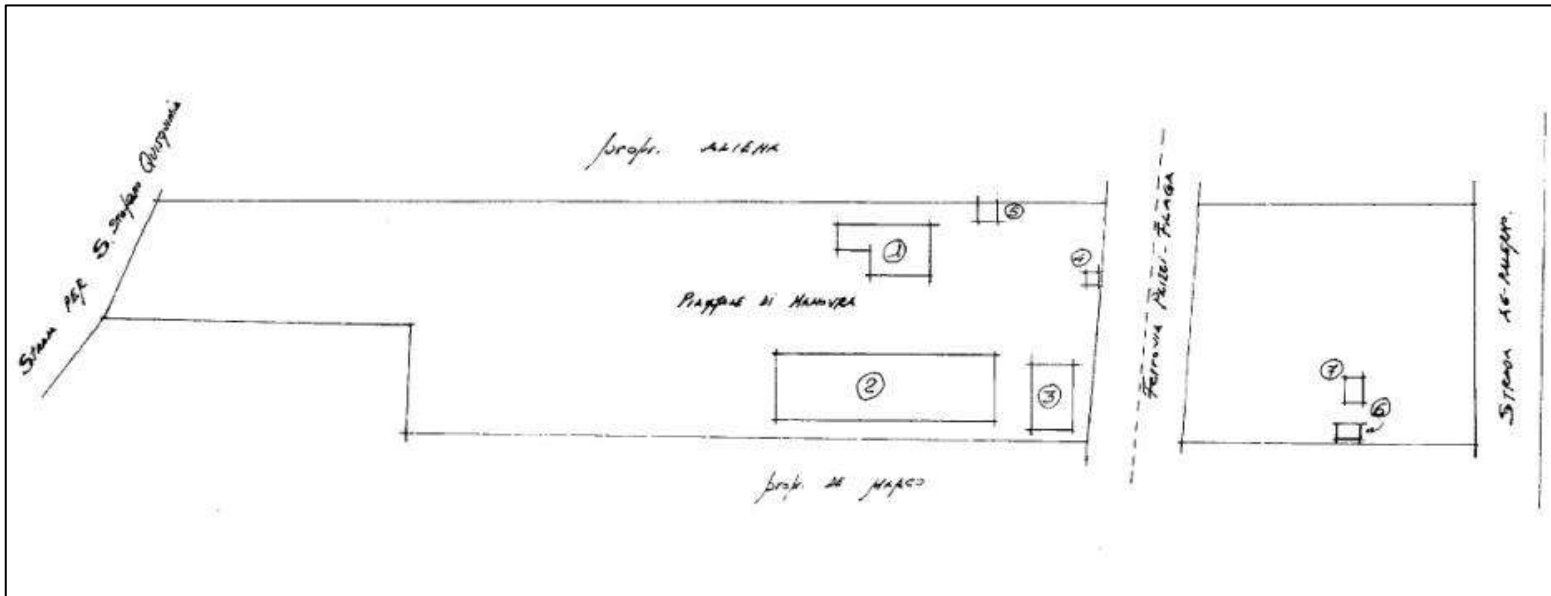
I dati catastali del fabbricato corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Note sulla conformità catastale: Dal confronto dello stato di fatto dell'immobile ed la planimetria catastale sono state riscontrate le seguente difformità: fabbricato costruito tra il muro di sostegno e il capannone ricovero automezzi lato Est, tettoia costruita lato Ovest del capannone ricovero mezzi, e stato costruito un piccolo manufatto adibito a deposito attrezzi al ingresso dalla strada per S.Stefano Quisquina , chiusura a veranda del terrazzo coperto del primo piano della palazzina ufficio

Regolarizzazione mediante: non sono regolarizzabili, ripristino stato



PLANIMETRIA CATASTALE GENERALE: Ex Impianto per il confezionamento di conglomerati cementizi

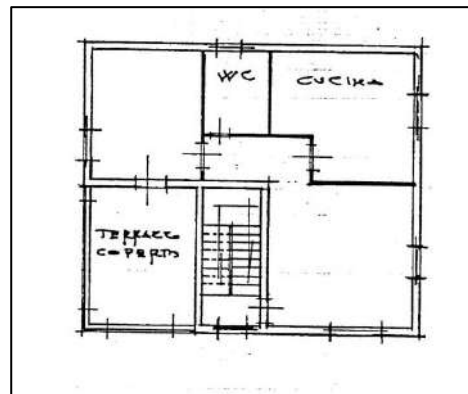
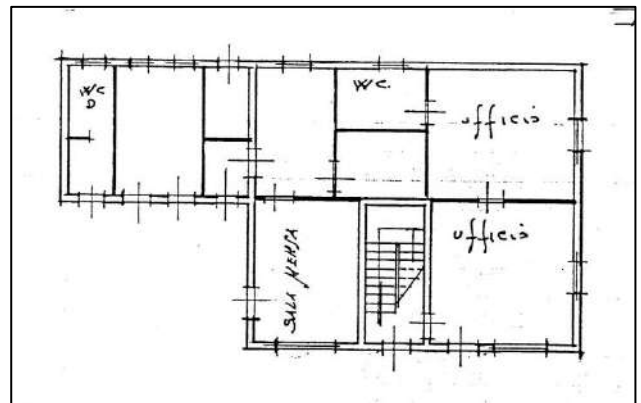


N.1: PALAZZINA

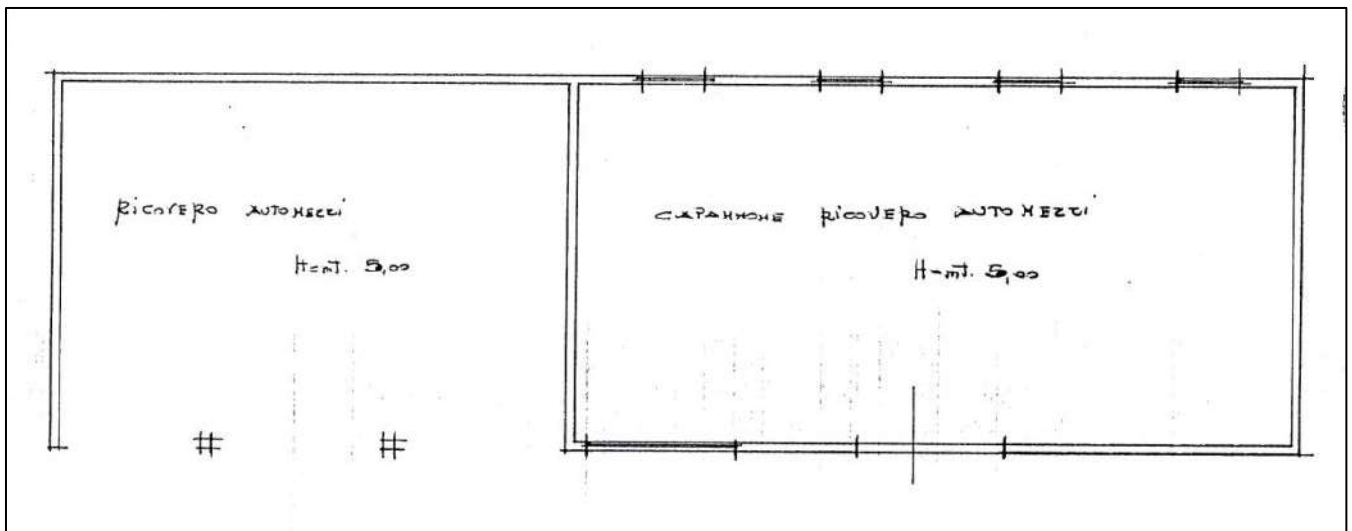
PIANO TERRA : AMBIENTI DESTINATI A UFFICI, SALA MENZA CON ATTIGUA CUCINA E RIPOSTIGLIO-

PIANO PRIMO: AMBIENTI PER IL GUARDIANO

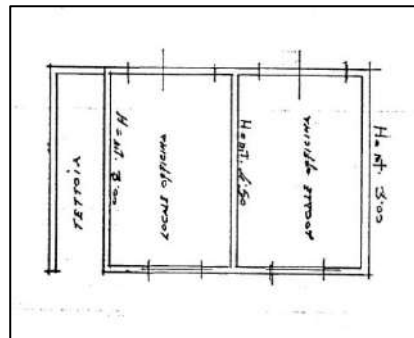
PLANIMETRIA CATASTALE



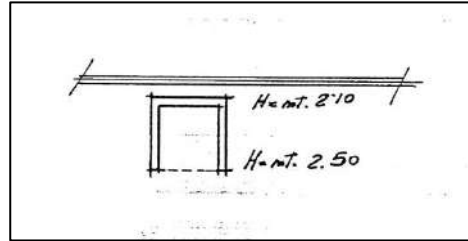
N.2 : CAPANNONE PER RICOVERO AUTOMEZZI
PLANIMETRIA CATASTALE



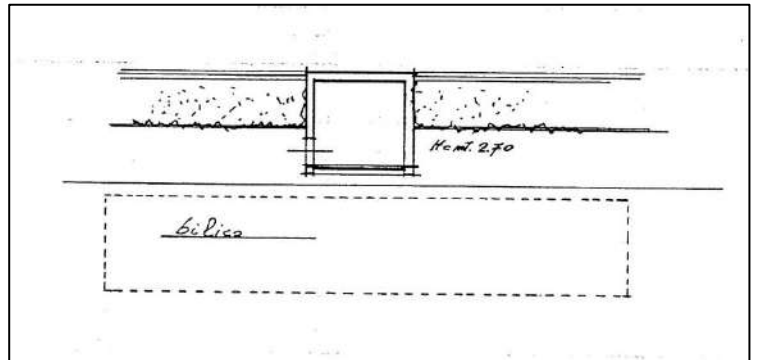
N.3 PIANTA CATASTALE OFFICINA-MAGAZINO
PLANIMETRIA CATASTALE



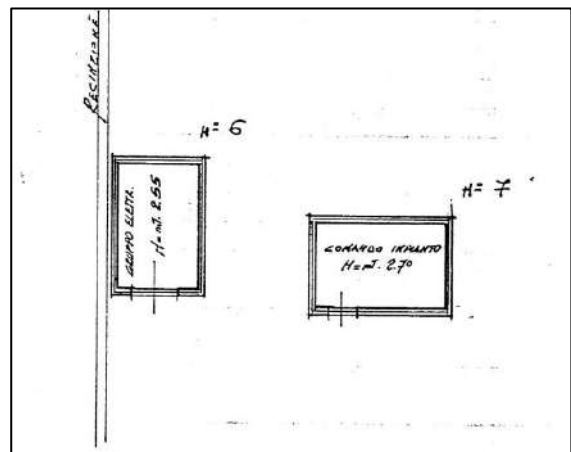
N. 4 COLONNA PER EROGAZIONE GASOLIO
PLANIMETRIA CATASTALE



N.5 BILICO CON RELATIVA CABINA DI COMANDO
PIANTA CATASTALE



N.6 GRUPPO ELET.
N.7 LOCALE COMANDO IMPIANTO BETONIERA
PLANIMETRIA CATASTALE

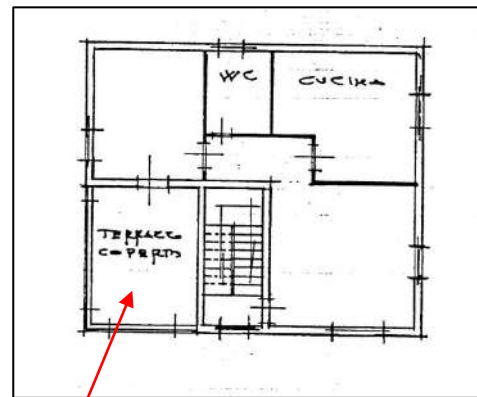
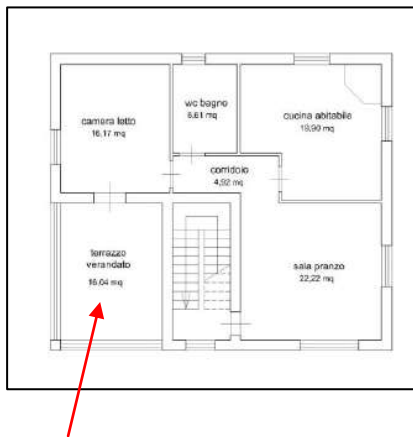
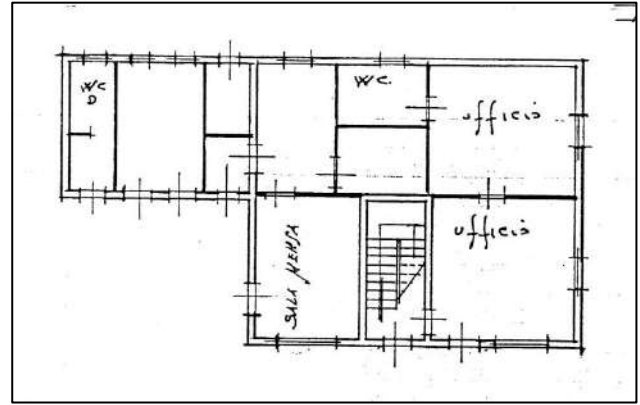
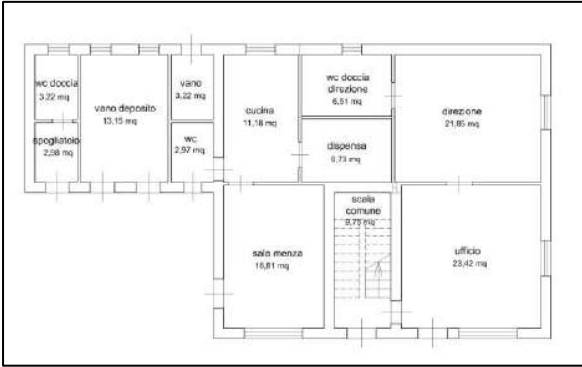


CONFRONTO RILIEVO STADO DI FATTO CON PLANIMETRIA CATASTALE.
rappresentato con freccia rossa le difformità

PALAZZINA

rilievo

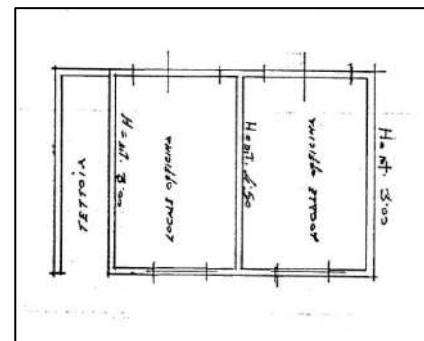
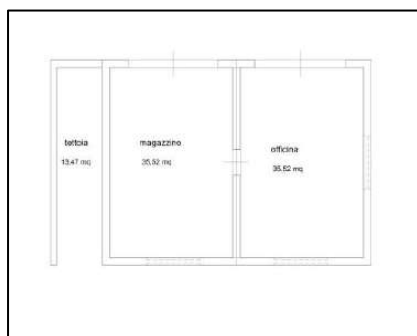
catastale



MAGAZZINO - OFFICINA

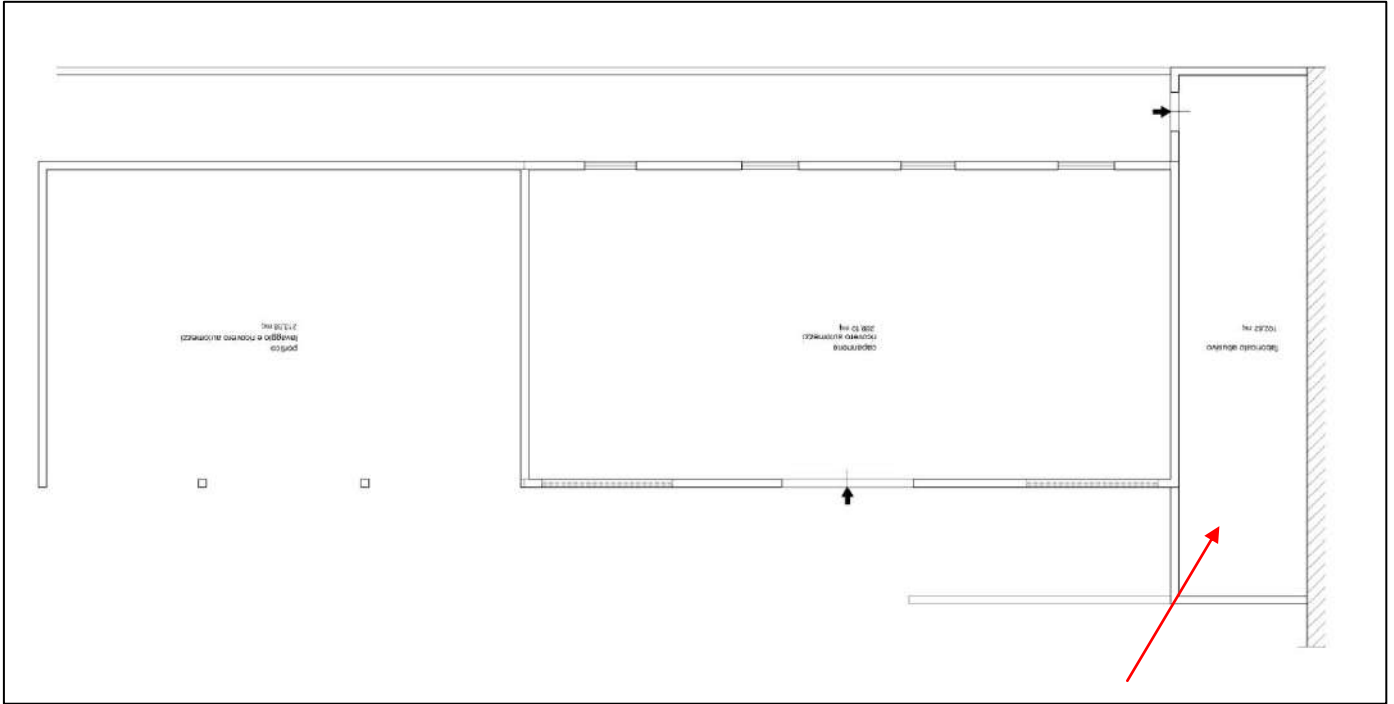
rilievo

catastale



CAPANNONE RICOVERO AUTOMEZZI

rilievo



catastale

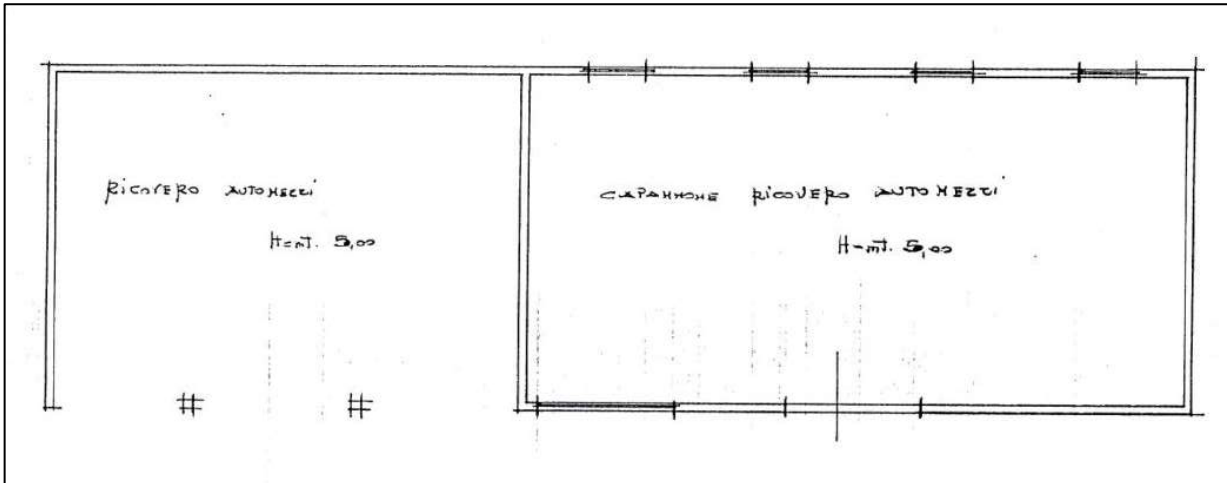
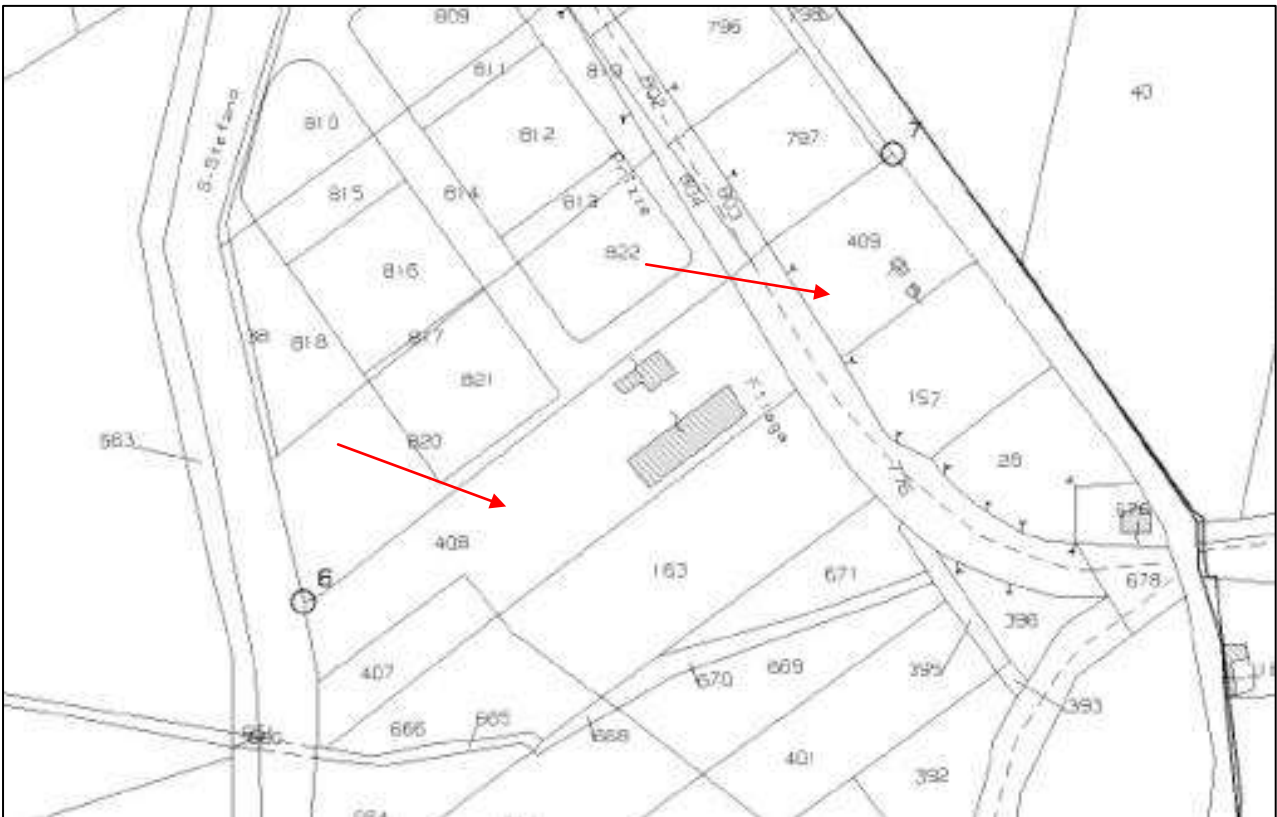




foto satellitare



estratto di mappa catastale





sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il complesso Industriale oggetto di pignoramento sorge su terreno ubicato in contrada Filaga nel Comune di Prizzi (Pa), Tale area ha accesso diretto sulla strada Statale 118 (Corleone-agrigentina) al km 62, ed un accesso secondario lungo la strada per S.Stefano Quisquinia di collegamento tra la s.s. 118 ed il centro abitato di Filaga. La zona suddetta in cui sorge l'impianto è posto a circa km 1.2 in linea d'aria a N.E. dell'abitato di Filaga, è caratterizzata da insediamenti a destinazione industriale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

zona industriale
Filaga



Descrizione: Insieme industriale
di cui al punto **Corpo 1)**

L'ex impianto di confezionamento sorge su terreno di proprietà dello stesso debitore più precisamente nella particella 409 (ex 158) e 408 (ex 164 a) del foglio di mappa n.68. Tale appezzamento di terreno, per come meglio si evince dalla planimetria generale è diviso in due parti da una striscia di terreno della ex ferrovia Filaga-Prizzi e per la quale porzione, vanta una concessione d'uso con contratto d'affitto di durata di 6 anni a decorrenza dal 1/08/1989 con possibilità di rinnovo del contratto mediante domanda. Nella parte confinante con la ss. 118 (corleone- agrigento), sorgeva l'impianto di stoccaggio del conglomerato cementizio oggi tutti dismessi e che comprendeva; la rampa per il caricamento degli inerti, le tramogge di pesatura e miscelazione, i silos per l'approvvigionamento del cemento ed una serie di nastri trasportatori e coclee che, manovrate da una centralina a funzionamento elettrico, permettevano il caricamento dei componenti nella betoniera, dove avveniva la mescolatura per rotazione.

Nella particella 408 (ex 164 a) insistono: la palazzina uffici e mensa, una cisterna interrata di raccolta acqua che serve i servizi e l'impianto stesso, un locale magazzino officina oltre a un capannone per il ricovero degli automezzi, un ricovero automezzi scoperto, un bilico con relativa cabina di comando ed una colonna per l'erogazione gasolio con sottostante cisterna interrata.

L'intera area su cui sorge l'impianto è delimitato da un muretto in cls armato con sovrastante recinzione. L'intero complesso industriale è dotato di rete idrica ed elettrica.

Il suddetto complesso industriale era stato realizzato nell'anno 1977 dalla società venditrice in assenza di concessione edilizia. Successivamente è stato rilasciato la concessione in sanatoria dal Comune di Prizzi il 16/12/1981 n. 449, di seguito è stato rilasciato il certificato di agibilità in data 6/06/1994 pratica n. 449.

Superficie complessiva di circa mq 9.203,00

E' posto al piano: palazzina ufficio terra e primo capannone e magazzino-officina piano terra

L'edificio è stato costruito nel 1977

L'intero complesso industriale è composto da palazzina ufficio, capannone, magazzino-officina, e accessori.

Stato di manutenzione generale: discrete

Condizioni generali del complesso industriale: discreto condizioni di conservazione e manutenzione. Esternamente lo stato di conservazione dell'intero fabbricato è discreto.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	<p><u>palazzina ufficio:</u> finestra :tipologia: doppia anta a battente; materiale: alluminio; protezione: persiane avvolgibile; condizioni: medio; porta ingresso: tipologia: a battente; materiale: alluminio; condizioni: medio;</p> <p><u>fabbricato magazzino officina:</u> finestra :tipologia: a battente; materiale: ferro; protezione: no; condizioni: pessimo; portone: tipologia: a battente; materiale: ferro; condizioni: medio;</p> <p><u>capannone:</u> finestra :tipologia: a battente; materiale: ferro; protezione: no ; condizioni: pessime; portone: tipologia: a battente; materiale: ferro; condizioni: medio</p>
Infissi interni	<p><u>palazzina ufficio:</u> tipologia: a battente ; materiale: alluminio; condizioni: pessime</p> <p><u>fabbricato magazzino officina:</u> tipologia: a battente ; materiale: legno; condizioni: pessime</p> <p><u>capannone:</u> tipologia: no ; materiale: no; condizioni: no</p>



Pavim. Interna	<u>palazzina ufficio:</u> materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: medio <u>fabbricato magazzino officina:</u> materiale: cemento grezzo; condizioni: medio; <u>capannone:</u> piano terra materiale: cemento grezzo; condizioni: medio;
Plafoni	<u>palazzina ufficio:</u> materiale: gesso e dipinto con idropittura: condizioni: medio; <u>fabbricato magazzino officina:</u> materiale: no: condizioni: no; <u>capannone:</u> materiale: no: condizioni: no;
Rivestimento	<u>palazzina ufficio:</u> ubicazione: tutti ambienti materiale: gesso e dipinto con idropittura; condizioni: medio ubicazione: cucina, bagni; materiale: piastrelle in ceramica; condizioni: medio <u>fabbricato magazzino officina:</u> ubicazione: tutti ambienti materiale: gesso e dipinto con idropittura; condizioni: medio <u>capannone:</u> ubicazione: tutti ambienti materiale: cemento grezzo; condizioni: medio

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990
Impianto a norma	SI

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

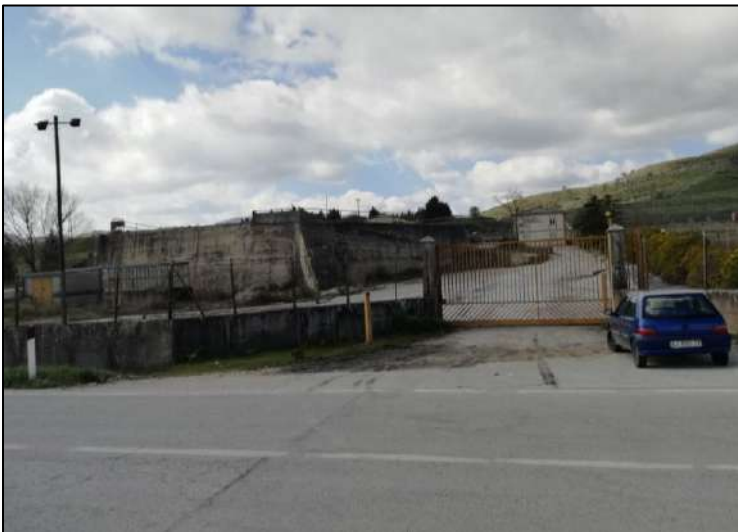
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Ex impianto di confezionamento google maps foto del 2010



ingresso dalla strada statale 118 AG-PA



capannone e palazzina uffici



magazzino-officina



palazzina- ufficio





tettoia abusiva



capannone ricovero automezzi



vista dal secondo ingresso



piccolo fabbricato abusivo



capannone ricovero automezzi



tettoia abusiva





fabbricato abusivo



interno fabbricato abusivo



officina



magazzino



piccola tettoia abusiva



ingresso scala comune palazzina ufficio



ufficio





direzione



wc-doccia direzione



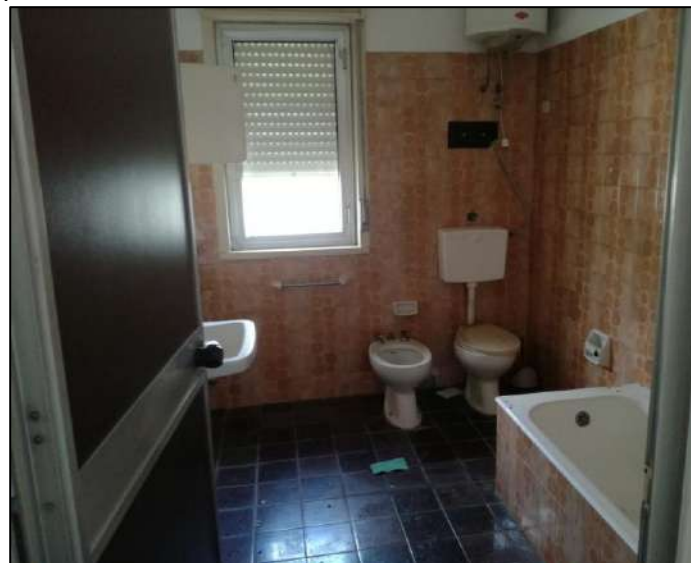
scala interna



sala pranzo



cucina



wc-bagno





camera



terrazzo coperto verandato



sala mensa



cucina



dispensa



wc



spogliatoio- wc doccia



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

Quota 1/1 [REDACTED].

-giusto Atto di Vendita Notaio Morello Oreste del 26/06/2000 rep.n.71857/19985 trascritto il 06/07/2000 ai nn.26718/19884 da potere di [REDACTED] con sede in Prizzi codice fiscale [REDACTED]

*Alla società' [REDACTED] (gia' [REDACTED] con sede in Palermo) gli immobili suindicati erano pervenuti per atto di vendita Notaio Schifani Antonino del 18/11/1977 rep.n.54807 trascritto il 22/11/1977 ai nn.37145/30651 da potere di [REDACTED], Prizzi 16/05/1910

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 449/L.S. del 16/12/1981

Intestazione: [REDACTED] in qualità Amministratore unico della [REDACTED] con sede [REDACTED] via [REDACTED] per lo stabilimento industriale distinto in Catasto foglio 68 part. 285 (oggi part. 409)e 164/a (oggi part. 408)

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria

Per lavori:

Oggetto: locali uffici-mensa, capannone ricovero automezzi e officina meccanica

Abitabilità/agibilità in data 06/06/1994 pratica n. 449

4.1 Conformità edilizia:**Insedimento industriale (D/7) di cui al punto Corpo 1)**

Note sulla conformità edilizia:

Dalla verifica effettuata presso gli uffici Comunali di Prizzi (Pa),

da una sovrapposizione dei grafici allegati alla concessione in sanatoria rilasciata il 16/12/1981, con lo stato dei luoghi, si evincono delle difformità :

- costruito un fabbricato usato come deposito terreno tra il capannone e il muro di sostegno contenente terreno. - costruito tettoia esterna chiusa nei tre lati e addossata al capannone ricovero mezzi
- costruito anche un piccolo fabbricato adibito a deposito attrezzi vicino all'ingresso dalla strada per S.Stefano Quisquina. -chiusura a veranda della terrazza del primo piano della palazzina ufficio e usata come deposito fascicoli cambiando la destinazione d'uso con aumento la superficie utile.

Non è verificata la doppia conformità DPR N. 380/2001

Dovrà essere ripristinato il tutto allo stato di progetto presentato in sanatoria, con la rimozione della tettoia in eternit addossata al capannone, della veranda sul prospetto principale al primo piano della palazzina ufficio, del piccolo fabbricato deposito attrezzi. Si dovrà anche rimuovere e trasportare in discarica la copertura in eternit del capannone ricovero automezzi che risulta in pessimo stato e ricostruirne una nuova con materiale diverso.

- eliminato due servizi igienici comuni con creazione ambiente unico adibito a deposito, spostamento wc e apertura porta nel retro prospetto palazzina ufficio.

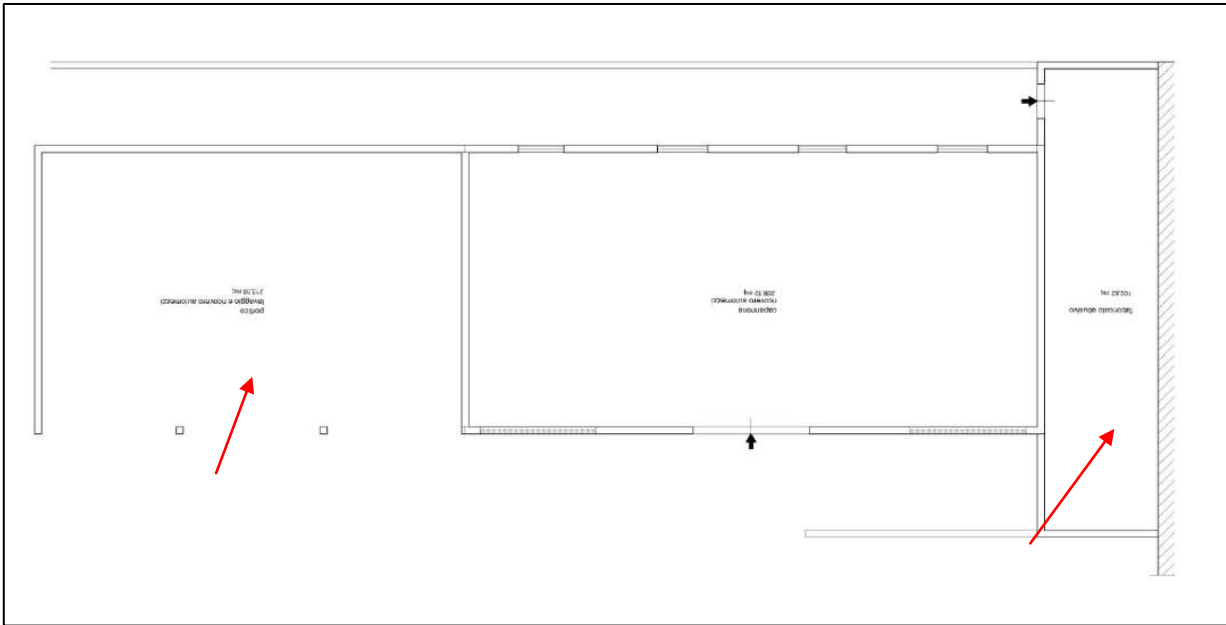
Regolarizzazione mediante: presentato S.C.I.A. in sanatoria al Comune di Prizzi

Spese tecniche , sanzioni e diritti di segreteria per presentazione dell pratica : 30.000,00€

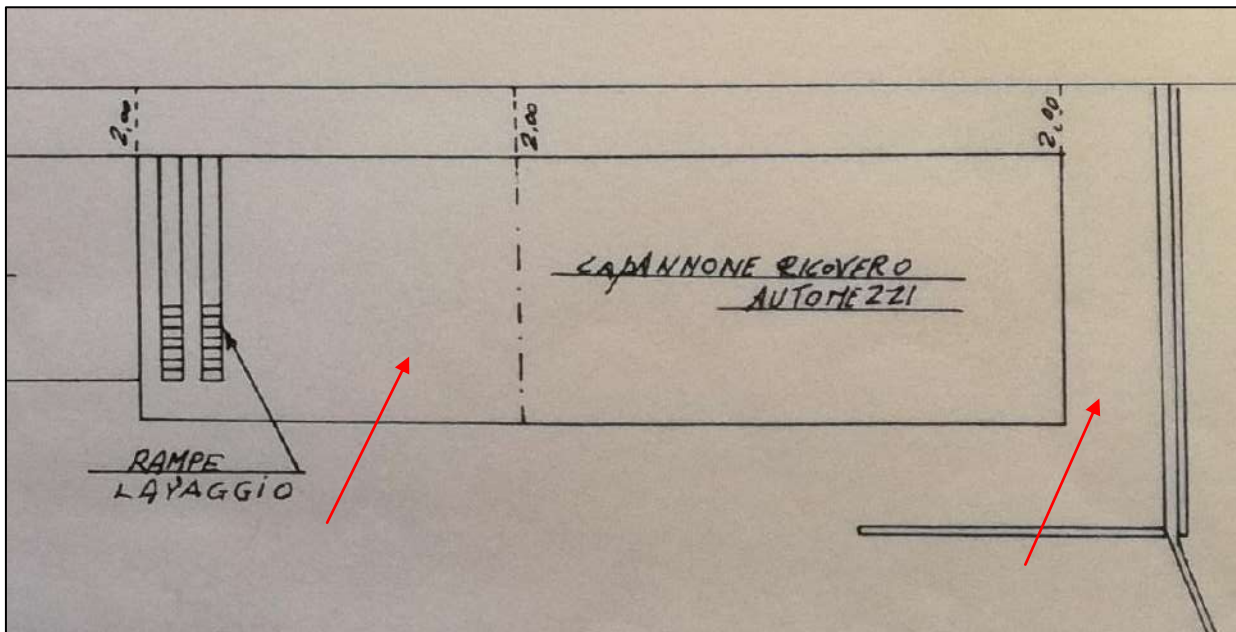


CONFRONTO RILIEVO STADO DI FATTO CON PROGETTO PRESENTATO COMUNE PRIZZI.
CAPANNONE

Rilievo stato di fatto Capannone ricovero automezzi

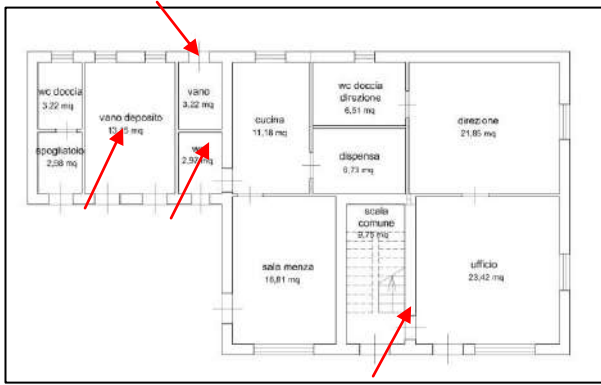


Progetto capannone ricovero automezzi depositato

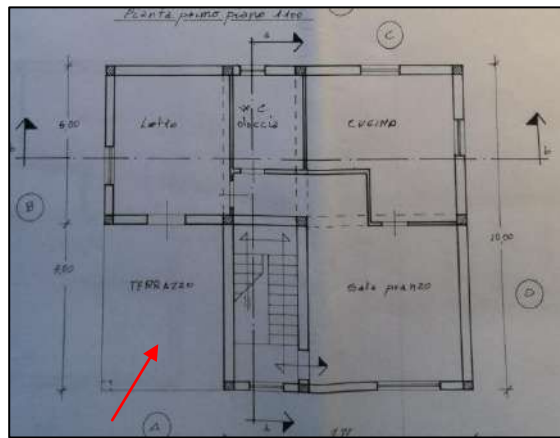
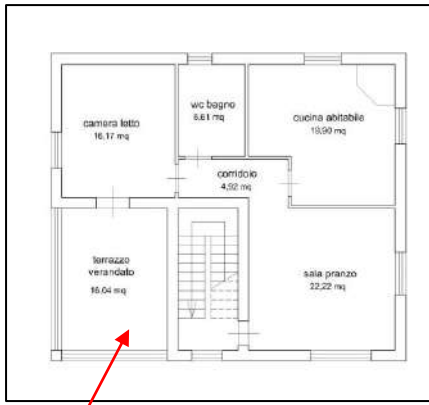
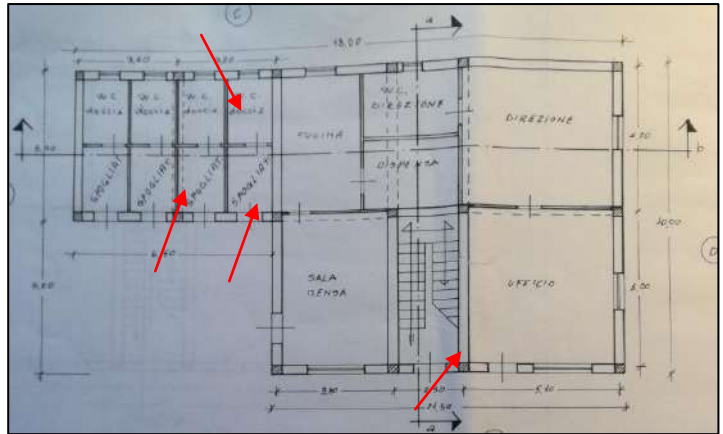


PALAZZINA UFFICIO

rilevato stato di fatto palazzina ufficio

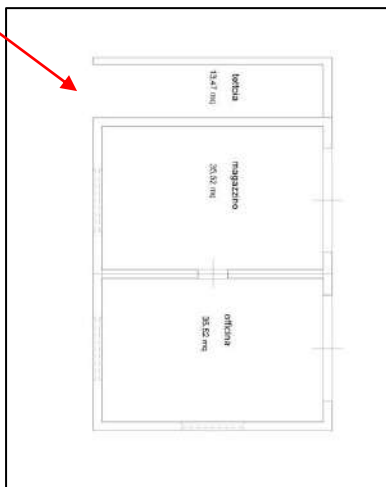


progetto palazzina ufficio

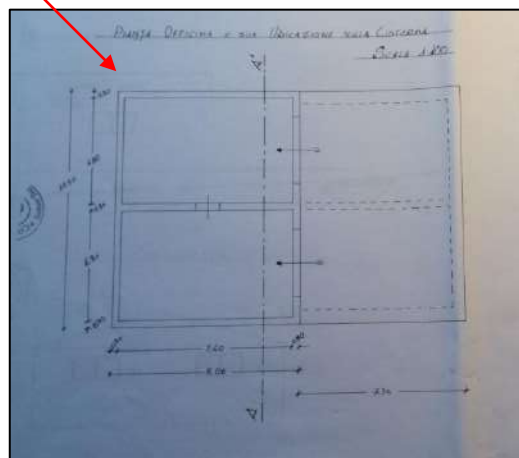


MAGAZZINO OFFICINA

rilevato stato di fatto magazzino-officina



progetto magazzino officina



4.2 Conformità urbanistica:
Insediamiento industriale (D/7) di cui al punto Corpo 1)

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	approvato con Decreto Dirigenziale n. 516/DRU del 19/07/2002, modificato con DD n. 896 del 21/07/2003
Zona omogenea:	l'area di sedime delle part.IIe 408 e 409 per intero, ricade in zona D attività artigianali e industriali
Norme tecniche di attuazione	vedasi Certificato di destinazione Urbanistica prot.R.S./15127 del 21/nov. 2019
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	nessuna
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	no
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3.0 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.50 sc/sf
Altezza massima ammessa:	altezza edifici per uffici e altre destinazione diverse dalle lavorazioni industriali 7,50 ml altezza capannoni destinati alle lavorazioni libera

5. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: 1)

Insediamiento industriale (D/7) sito in Contrada Filaga snc Comune Prizzi (PA)

Occupato dalla [REDACTED] in persona dei legali rappresentanti i sig.ri [REDACTED]
[REDACTED]

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Nessuna

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.



6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**6.2.1 Iscrizioni:****6.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di FINO 2 SECURITISATION S.R.L. contro ██████████ del 8/01/2018 notificato il 29/10/2018, trascritto a Palermo in data 22/01/2019 ai nn. 2784/2107;

6.2.3 Altre trascrizioni:**6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:nessuna

**Insedimento industriale sito in Contrada Filaga s.n.c. Prizzi (Pa)
di cui al punto **Corpo 1****

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale del complesso industriale identificato al foglio 68 part.cella 408, 409, è stata calcolata secondo Manuale della banca dati quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nel quale si evince che quest'ultima è data dalla sommatoria della superficie dei vani principali ed accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, più la superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo a servizio dell'unità immobiliare comunicanti con i vani principali e accessori diretti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
capannone	sup.lorda di pavimento	309.38	1,00	309.38
palazzina uffici piano T	sup.lorda di pavimento	62.77	1,00	62,77
palazzina wc e servizi piano T	sup.lorda di pavimento	76.64	1,00	76,64
palazzina guardiania piano 1	sup.lorda di pavimento	97.61	1,00	97,61
terrazzo palazzina piano 1	sup. lorda pavimento	19,00	0,30	5,70
magazzino	sup.lorda di pavimento	42.00	1,00	42,00
officina	sup.lorda di pavimento	42.00	1,00	42,00
Area esterna scoperta	sup.lorda di pavimento	9.203,00 – 547,08 = 8.655,92	0,10	865,59
Totale				mq 1.501,69



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

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

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

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

8.2 Fonti di informazione:

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

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

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

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

A seguito all'analisi delle banche dati O.M.I. in ordine alle contrattazioni relative a fabbricati similari, ubicati in zona Extraurbana/zone rurali Comune Prizzi (Pa), tenuto conto delle caratteristiche ubicazione e consistenza dei beni oggetto di stima, si è riscontrato per la tipologia:

abitazione di tipo economico zona rurale un valore unitario al mq compreso tra **€ 210,00** ed **€ 305,00**.

magazzini un valore unitario al mq compreso tra **€ 140,00** ed **€ 200,00**

Quotazione del Borsino Immobiliare: zona frazione Filaga

Capannoni produttivi:

valore minimo: **€/mq 85** valore medio: **€/mq 133** valore massimo: **€/mq 180**

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

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

Dai dati sopra riportati effettuando una media tra il valore massimo corretto fornito dall' O.M.I. ed i valori massimo corretto ricavato dal borsino immobiliare si ricava un valore unitario minimo pari a

180,00 €/mq per la tipologia Capannoni produttivi



8.3 Valutazione corpo 1):**Complesso industriale (D/7) di cui al punto Corpo 1)**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 516.925,80.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
capanno industriale	mq 1.501,69	€/mq 180,00	€ 270.304,20
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 270.304,20
Valore corpo			€ 270.304,20
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 270.304,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 270.304,20

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio pondera- le</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Corpo 1)	Insedimento industriale	mq 1.501,69	€ 270.304,20	€ 270.304,20
Totale				€ 270.304,20

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita € 40.545,63

giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel bien- € 0,00
nio anteriore alla vendita:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 30.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Attestazione Prestazione Energetica A.P.E. € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del Lotto Unico:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si € 199.758,57
trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 199.758,57



Allegati

1- Verbale delle operazioni peritali

2-Elaborati Catastali Immobile

visura storica per immobile foglio 68 particella 408, 409

estratto di mappa foglio 68 part. 408, 409

planimetria catastale insediamento generale

planimetria catastale palazzina ufficio e servizi , capannone ricovero automezzi, locale officina, locale ricovero erogatore, locale pesa, locale gruppo elettrogeno, locale comando impianto betonaggio

3 – Planimetria di rilievo stato di fatto

-capannone- palazzina ufficio, servizi, abitazione guardiano -magazzino officina

4- Documentazione fotografica

5.- Atto di Vendita Notaio Morello Oreste del 26/06/2000 rep.n.71857/19985 trascritto il 06/07/2000 ai nn.26718/19884

6.- Atto di vendita Notaio Schifani Antonino del 18/11/1977 rep.n.54807 trascritto il 22/11/1977 ai nn.37145/30651

7- Progetto delle opere realizzate per il rilascio concessione in sanatoria per stabilimento industriale

8- Concessione edilizia in sanatoria N. 449/L.S. del 16/12/1981

9- Certificato di Abitabilità e/o Agibilità N. 449 del 06/06/1994

10 –Richiesta vendita terreno ferroviario del 30/07/1993

Risposta delle Ferrovie dello stato del 20/12/1993

Contratto di affitto terreno Ferroviario del 01/08/1989

11- Certificato di destinazione urbanistica prot. n. 10391 del03/12/1999

Certificato di destinazione urbanistica prot. n. RS/15127 del 21/11/2019

Data generazione:

12-12-2021

L'Esperto alla stima
Arch. CALOGERO BUTTICE'

