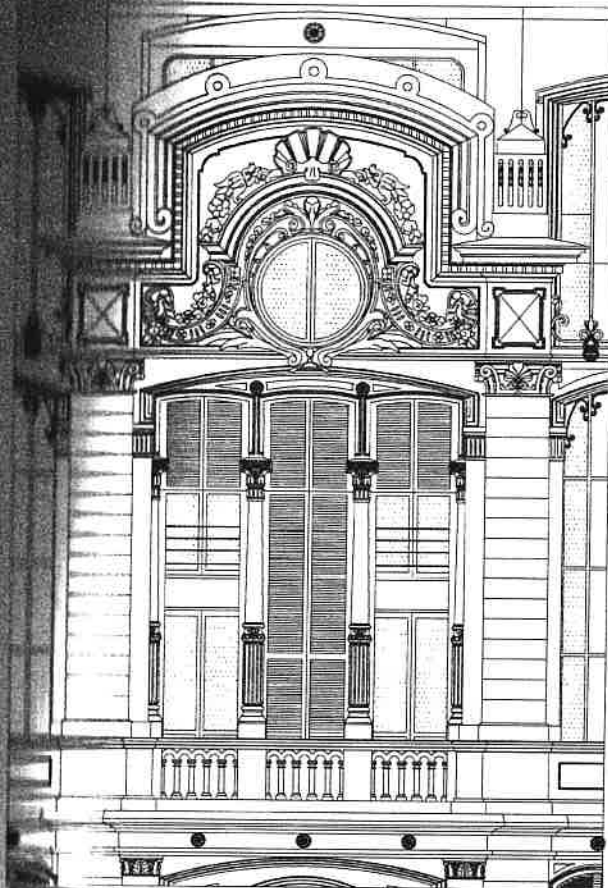


Copia

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. SPAMPINATO Pierluigi
C.da Bosco n. 209 - 91025 * Marsala * (TP)
tel. 0923/713744

TRIBUNALE DI MARSALA
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari



Data 10/07/2013

OGGETTO:

Procedimento esecutivo promosso da

CALCESTRUZZI BELICE SRL contro C/O

VERDE SRL proc. n. 218/11.

GIUDICE:

Dott. A. GENNA

ELABORATO:

PERIZIA DI STIMA



IL TECNICO

Dott. Ing. Pierluigi Spampinato

TRIBUNALE DI MARSALA
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

CASTRUZZO DELICE S.R.L.

contro

OLIO VERDE S.R.L.

N. Gen. Rep. **000218/11**

Giudice Dr. **GENNA Antonio**
Custode Giudiziario **AVV. Giovan Battista Salvo**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. PIERLUIGI SPAMPINATO
iscritto all'Albo della provincia di Trapani al N. 943
iscritto all'Albo del Tribunale di Marsala
C.F. SPMP LG65R201035W- P.Iva 01851850816

con studio in Marsala (Trapani) Via Lungomare Boeo 2
telefono: 0923713744
cellulare: 3661919696
fax: 0923713744
email: ingspampinatopierluigi@virgilio.it

Premessa

Il Giudice del procedimento in epigrafe, Dott. Antonino Genna, in data 13/03/2013 ha incaricato l' Ing. Pierluigi Spampinato, nato a S. Michele di Ganzaria (CT) il 20/10/1965, c. f. SPMPPLG65R20I035W, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Trapani con n. 943 e con Studio in C.da Bosco n. 209 a Marsala, Consulente Tecnico d'Ufficio, conferendogli il mandato di stimare i beni oggetto di pignoramento inerente il procedimento esecutivo promosso da **CALCESTRUZZO BELICE S.R.L.** contro **OLIO VERDE S.R.L.** consistenti in:

- Lotto n. 1** – Intera e piena proprietà dell' immobile sito in Castelvetro, Piazza Garibaldi n. 18, al piano terra, riportato nel catasto Fabbricati al foglio 183, particella 914 sub 44, di mq. 33, del Comune di Castelvetro;
- Lotto n. 2** – Intera e piena proprietà del terreno sito in Castelvetro, Contrada Fontanelle, riportato in catasto al foglio 51 costituito da: particella n. 29 di are 10.50, particella n. 44 di ha 2.26.00, particella n. 45 fabbricato rurale di mq. 96, particella n. 336 di are 39.80, particella n. 79 di are 59.20, particella n. 244 di are 10.40 e particella n. 361 di are 80.80;
- Lotto n. 3** – Intera e piena proprietà dell' immobile sito in Castelvetro, Contrada Trinita' s.n., piano terra, iscritto in catasto fabbricati al foglio 51 particella n. 599 sub 1, Cat. D/1;
- Lotto n. 4** – Intera e piena proprietà dell' immobile sito in Castelvetro, Contrada Trinita' s.n., piano terra, iscritto al catasto Fabbricati di Castelvetro al foglio 51 particella n. 559 sub 3, cat. C/1.

il tutto con le accessioni e pertinenze che legittimamente vi competono, tutto incluso e nulla escluso.

In data 04/04/2013 il C.T.U. (ALLEGATO N. 1) previo comunicazione (ALLEGATO N. 2) alle parti interessate a mezzo raccomandata (ALLEGATO N. 2/B) e PEC (ALLEGATO N. 2/A) procedeva all' apertura delle operazioni peritali presso il proprio studio sito in C.da Bosco n. 209 a Marsala e non, come previsto nella comunicazione, presso l' immobile sito in Via Garibaldi n. 18 a Castelvetro in quanto riceveva in data 03/04/2013 comunicazione telefonica ed a seguire fax (ALLEGATO n. 3) dal debitore dell' impossibilita' di presiedere alle operazioni a seguito di impegni prorogabili; nella stessa comunicazione il

Giudice Dr. GENNA Antonio
Curatore/Custode: AVV. Giovan Battista Salvo
Perito: Ing. PIERLUIGI SPAMPINATO

debitore chiedeva il rinvio delle operazioni al giorno 11/04/2013 stessa ora. Il verbale veniva chiuso rinviando le operazioni di sopralluogo alla data richiesta. In data 11/04/2013 il CTU procedeva al sopralluogo dei beni oggetto di pignoramento recandosi nel Comune di Castelvetro in Via S.S. Trinita' s.n. alle ore 10.00 accompagnato dal proprio collaboratore tirocinante Geom. Bonafede Nicola. Giunto sul posto era ad attendere il Rag. Taibbi in rappresentanza del debitore. Il C.T.U. ha quindi proceduto ad effettuare un dettagliato rilievo fotografico accertando la corrispondenza dei beni con la documentazione tecnica in possesso. Dalle indagini effettuate presso l' Agenzia del territorio della Provincia di Trapani, il CTU riscontrava l' impossibilita' immediata di acquisizione dello stralcio relativo alle particelle di cui al lotto 2 in quanto ricadenti su foglio catastale riservato a seguito della presenza in aree limitrofe di una struttura di volo a servizio dell' Aeronautica militare. Per tale motivo il sopralluogo espletato veniva riferito esclusivamente ai rimanenti lotti riservandosi di richiedere ufficialmente lo stralcio mappale necessario per l' individuazione delle particelle. Successivamente al rilievo dei beni di cui ai lotti 3 e 4, il CTU, insieme ai presenti, si recava in Via Garibaldi n. 18 nel Comune di Castelvetro per prendere visione del bene descritto nel lotto n. 1. Giunto sul posto, considerando che trattasi di un vano magazzino posto al piano terra di un palazzo storico signorile, e per il quale non esiste elaborato planimetrico di individuazione dei sub, il CTU ha proceduto alla visione dell' immobile indicato dal Rag. Taibbi il quale pero' non ha corrispondenza netta con la documentazione tecnica in possesso. Il C.T.U., effettuando il rilievo fotografico, si riservava di effettuare ulteriori indagini in altra sede. Le operazioni venivano concluse alle ore 12.00 e rinviate per i beni non visionati a data da stabilire successiva alla acquisizione della documentazione catastale necessaria. In data 09/05/2013 il C.T.U. si recava presso l' Agenzia del Territorio di Trapani per l' acquisizione dello stralcio relativo al foglio riservato dei beni oggetto di pignoramento di cui al lotto 2. In data 13/05/2013, previ accordi telefonici con il debitore, alle ore 10.00 il CTU, accompagnato dal proprio collaboratore tirocinante ~~Geom. Bonafede Nicola~~ si recava nel comune di Castelvetro, presso la sede della ~~Olio Verde S.r.l.~~ sito in Via S.S. Trinita' s.n., per procedere al sopralluogo dei beni di cui al lotto n. 2. Giunto sul posto era ad attendere il Rag. Taibbi il quale accompagnava i presenti a visionare i beni. Durante le operazioni di sopralluogo si riscontrava la presenza

Giudice Dr. GENNA Antonio
Curatore/Custode: AVV. Giovan Battista Salvo
Perito: Ing. PIERLUIGI SPAMPINATO

di un fabbricato rurale contraddistinto al foglio 51 particella 45 del quale non è stata acquisita documentazione grafica in quanto inesistente e pertanto il C.T.U. ha proceduto ad un dettagliato rilievo planimetrico e altimetrico prendendo appunti su fogli separati. Il perito ha accertato la tipologia di coltura in atto e la corrispondenza con la documentazione catastale in possesso. Le operazioni peritali venivano concluse alle ore 11.15. Successivamente il C.T.U. ha effettuato i dovuti accertamenti presso il Comune di Castelvetro, Settore urbanistica, per l'acquisizione dei certificati di destinazione urbanistica dei terreni riferiti allo strumento urbanistico vigente; gli stessi sono stati rilasciati in data 27/06/2013 (ALLEGATI NN. 25,26).

A seguito dei sopralluoghi effettuati e constatando la dislocazione dei beni nonché il loro uso, il C.T.U. ha considerato necessario l'accorpamento del bene facente parte del Lotto n. 4, costituito dal fabbricato iscritto in catasto al foglio 51 particella n. 599 sub 3, con il bene facente parte del Lotto n. 3 e contraddistinto in catasto fabbricati al foglio 51 particella 599 sub 1 nonché con uno dei beni descritti nel lotto n. 2 e costituito dallo spezzone di terreno iscritto in catasto al foglio 51 particella 361 in quanto pertinenze e dipendenze dell'attività svolta nell'opificio. Tale condizione si considera vantaggiosa inoltre ai fini della utilizzabilità dei beni per gli scopi per i quali sono destinati.

Pertanto i lotti oggetto di stima risultano essere:

- Lotto n. 1** – Intera e piena proprietà dell'immobile sito in Castelvetro, Piazza Garibaldi n. 18, al piano terra, riportato nel catasto Fabbricati al foglio 183, particella 914 sub 44, di mq. 33, del Comune di Castelvetro;
- Lotto n. 2** – Intera e piena proprietà del terreno sito in Castelvetro, Contrada Fontanelle, riportato in catasto al foglio 51 costituito da: particella n. 29 di are 10.50, particella n. 44 di ha 2.26.00, particella n. 45 fabbricato rurale di mq. 96, particella n. 336 di are 39.80, particella n. 79 di are 59.20, particella n. 244 di are 10.40;
- Lotto n. 3** – Intera e piena proprietà di due fabbricati siti in Castelvetro, Contrada Trinità s.n., piano terra, iscritti in catasto fabbricati al foglio 51 particella n. 599 sub 1, Cat. D/1 e particella 599 sub 3, cat. C/1 con annesso spezzone di terreno iscritto in catasto terreni al foglio 51 particella n. 361 di are 80.80;

il tutto con le accessioni e pertinenze che legittimamente vi competono, tutto incluso e nulla escluso.

**Beni in Castelvetro (Trapani) Piazza Garibaldi n. 18
Lotto 001 (Allegati nn. 4,5,6)(Foto nn. 1,2,3)**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Magazzino sito in Castelvetro (Trapani) Piazza Garibaldi n. 18.
Composto da Un vano adibito a magazzino. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 25
Identificato al catasto fabbricati: partita 1012442 intestata a [REDACTED] L. foglio 183 mappale 914 subalterno 44, categoria C/2, classe 6, composto da vani 25 mq, posto al piano T, - rendita: 60,68.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un vano magazzino posto all' interno di un fabbricato piu' ampio costituito da un palazzo baronale storico denominato Palazzo Pignatelli sito nel centro storico del Comune di Castelvetro. L' accesso al bene e' diretto dalla corte alla quale si accede dal portone centrale comunicante con la Via Garibaldi; i locali di piano terra sono tutti costituiti da vani magazzini mentre i piani superiori sono destinati ad abitazione. Il vano confina a nord con la corte, a Ovest ed Est con altra ditta e a Sud con area libera di altra ditta. L' intero fabbricato si trova per buona parte in stato di degrado e necessita di lavori di manutenzione e restauro. Il vano si trova in discrete condizioni ed e' utilizzato dal proprietario ad uso magazzino.

Caratteristiche zona: in centro storico commerciale (di pregio) a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi con disco orario.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Società Olio Verde S.R.L. in qualità di proprietario del bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) a favore di [REDACTED] ANTONIANA POPOLARE
[REDACTED] contro [REDACTED] con atto iscritto a Trapani in data 25/05/2010 ai nn. 12273/2167

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di [REDACTED] L. contro [REDACTED] con atto trascritto a Trapani in data 30/09/2011 ai nn. 19439/14747

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Nessuna difformità*
4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Giudice Dr. GENNA Antonio
Curatore/Custode: AVV. Giovan Battista Salvo
Perito: Ing. PIERLUIGI SPAMPINATO

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] proprietario dal 10/04/1996 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di G. Giubilato in data 10/04/1996 ai nn. 98039 trascritto a Trapani in data 26/04/1996 ai nn. 7508/6457 da potere di [redacted]

Riferito limitatamente a: foglio 183 p.lla 914 sub 44

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] proprietario dal 15/09/1990 al 10/04/1996 in forza di atto di compravendita a firma di G. Giubilato in data 15/09/1990 ai nn. 85482 trascritto a Trapani in data 06/10/1990 ai nn. 19515/16180

Riferito limitatamente a: foglio 183 p.lla 914 sub 44

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **Magazzino** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Magazzino sito in Castelvetro (Trapani) Piazza Garibaldi n. 18.

Composto da Un vano adibito a magazzino. posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 25

Identificato al catasto fabbricati: partita 1012442 intestata a [redacted] foglio 183 mappale 914 subalterno 44, categoria C/2, classe 6, composto da vani 25 mq, posto al piano T, - rendita: 60,68.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 18 di interno, ha un'altezza interna di circa 4.00 mt..

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino	Sup. reale netta	25,00	1,00	25,00
	Sup. reale netta	25,00		25,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Solai: tipologia: archi e/o volte in muratura, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, protezione: inesistente, condizioni: da ristrutturare.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: al rustico, condizioni: da ristrutturare.

Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: da ristrutturare.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Giudice Dr. GENNA Antonio
Curatore/Custode: AVV. Giovan Battista Salvo
Perito: Ing. PIERLUIGI SPAMPINATO

Il criterio di stima scelto si basa sulla comparazione di più parametri ritenendo lo scrivente tale confronto necessario per pervenire con maggiore esattezza al valore di mercato.

La procedura estimativa inizia con il sopralluogo all'immobile ed al complesso in cui è situato, procedendo quindi con la raccolta di informazioni inerenti le caratteristiche di immobili analoghi. Per la stima si è tenuto conto di molti elementi in quanto la stessa si diversifica in rapporto a diversi fattori:

per i fabbricati:

- 1) la tipologia dell'immobile
- 2) lo stato d'uso e di manutenzione
- 3) vendibilità in relazione all'estensione dell'immobile
- 4) riscontro diretto della domanda e dell'offerta
- 5) scopo della stima
- 6) l'ubicazione.

Lo scrivente ha effettuato una specifica ricerca presso operatori del settore che operano nella zona, allo scopo di acquisire i dati relativi alla vendita di immobili aventi analoghe caratteristiche; da ciò si è ricavato il prezzo unitario di mercato (al mq) dalla media dei valori risultanti da tali indagini.

La valutazione dell'immobile scaturisce da uno studio effettuato considerando i valori forniti dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2012 e quelli acquisiti presso operatori del settore.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Trapani, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani, ufficio tecnico di Castelvetro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Castelvetro, Agenzia del territorio..

8.3. Valutazione corpi

A. Magazzino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Magazzino	25,00	€ 250,00	€ 6.250,00
- Valore corpo:			€ 6.250,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 6.250,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 6.250,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	magazzino	25	€ 6.250,00	€ 6.250,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 937,50

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 5.312,50

Giudice Dr. GENNA Antonio
Curatore/Custode: AVV. Giovan Battista Salvo
Perito: Ing. PIERLUIGI SPAMPINATO

Relazione lotto 001 creata in data 10/07/2013
Codice documento: E076-11-000218-001

**Beni in Castelvetro (Trapani) Via S.S Trinità s.n.
Lotto 002 (Allegati nn. 7-15,26)(Foto nn. 4-17)**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Castelvetro (Trapani) frazione Castelvetro Via S.S Trinità s.n..
Superficie complessiva di circa mq 34584.

Identificato in catasto:

- terreni: partita 1207 intestata a [redacted] L. foglio 51 mappale 29 qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale 1050 mq, - reddito agrario: 3.52, - reddito domenicale: 8.13.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 51 mappale 44 qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 21407 mq, - reddito agrario: 110.56, - reddito domenicale: 165.84.
- terreni: intestata a [redacted] L. foglio 51 mappale 44 qualità Pascolo, classe 2, superficie catastale 1193 mq, - reddito agrario: 0.74, - reddito domenicale: 1.23.
- terreni: partita 5033 intestata a [redacted] foglio 51 mappale 45 qualità Fabb Rurale, superficie catastale 96 mq.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 51 mappale 336 qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 3980 mq, - reddito agrario: 20.55, - reddito domenicale: 30.83.
- terreni: intestata a [redacted] L. foglio 51 mappale 79 qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 5793 mq, - reddito agrario: 29.92, - reddito domenicale: 44.88.
- terreni: intestata a [redacted] L. foglio 51 mappale 79 qualità Pascolo, classe 2, superficie catastale 127 mq, - reddito agrario: 0.08, - reddito domenicale: 0.13.
- terreni: partita 4600 intestata a [redacted] foglio 51 mappale 244 qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale 1040 mq, - reddito agrario: 3.49, - reddito domenicale: 8.06.

A.1. Fabbricato rurale:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un lotto di terreno formato da n. 6 particelle di cui una e' costituita da un fabbricato rurale. Tutto il lotto e' esteso circa ha 3.46.86 di cui circa mq. 72 occupati dal fabbricato rurale contraddistinto con la particella n. 45. Le particelle nn. 44,336,79 risultano limitrofe tra di loro ed in essi e' ubicato il fabbricato rurale mentre poco distanti, ma non confinanti, si trovano le rimanenti particelle nn. 29 e 244. Tutti gli spezzoni di terreno sono coltivati ad uliveto ad eccezione della particella 244 che si presenta allo stato attuale incolta. Tutti gli alberi di ulivo sono di eta' superiori a vent'anni e sono costituiti da Ulivi del tipo nocellara del belice. L'accesso al lotto e' consentito da una strada sterrata interpodereale mentre non esiste collegamento con le particelle staccate nn. 244 e 29; queste ultime sono raggiungibili solamente tramite attraversamento dei fondi limitrofi. L'area e' interessata dalla presenza di un campo di volo che in parte delimita, tramite la sua corsia perimetrale, una parte del lotto. L'estensione della superficie coltivata a uliveto e' di circa ha. 3.35.74 mentre quella incolta e' di mq. 1040. Il lotto si presenta di forma irregolare, di morfologia pianeggiante, di facile accesso, ad eccezione come detto delle particelle 29 e 244, ed interamente non recintato. Il fabbricato rurale e' costituito da due elevazioni fuori terra ed e' costituito da un vano a piano terra oltre ad una tettoia per ricovero mezzi e da un vano al piano primo oltre ad una terrazza dove e' stato ricavato, con struttura precaria in legno, un altro vano occupante buona parte della superficie della terrazza. L'intero fabbricato ha una superficie di mq. 102 circa distribuita sui due piani collegati da una scala interna. Per le descrizioni strutturali si rimanda al paragrafo specifico. L'intero immobile risulta non utilizzato allo stato attuale ed in scarse condizioni d'uso e strutturali necessitando quindi di lavori di ristrutturazione.

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Giudice Dr. GENNA Antonio
Curatore/Custode: AVV. Giovan Battista Salvo
Perito: Ing. PIERLUIGI SPAMPINATO

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] in qualità di proprietario del bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di [redacted]
[redacted] A., contro [redacted] con atto iscritto a Trapani in data
25/05/2010 ai nn. 12273/2167

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] con
atto trascritto a Trapani in data 30/09/2011 ai nn. 19439/14747

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Nessuna diffinità*

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti diffinità: Mancata registrazione del fabbricato
rurale al catasto fabbricati regolarizzabili mediante DOCFA

Oneri tecnici di aggiornamento catastale: € 1.200,00

Oneri totali: € 1.200,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Società [redacted] proprietario dal 17/12/1996 ad oggi in forza di atto di
compravendita a firma di G. Giubilato in data 17/12/1996 ai nn. 98865 trascritto a
Trapani in data 30/12/1996 ai nn. 20708/17650 da potere di [redacted]
[redacted]

Riferito limitatamente a: Riferito al foglio 51 p.lle 44-79-336-45.

Società [redacted] L. proprietario dal 22/01/1997 ad oggi in forza di atto di
compravendita a firma di G. Giubilato in data 22/01/1997 ai nn. 98980 trascritto a
Trapani in data 06/02/1997 ai nn. 1896/1699 da potere di [redacted]
[redacted]

Riferito limitatamente a: Foglio 51 p.la 244

Società [redacted] proprietario dal 27/06/1994 ad oggi in forza di atto di
compravendita a firma di V. Amabile in data 27/06/1994 ai nn. 24353 trascritto a Trapani
in data 06/07/1994 ai nn. 11939/9892 da potere [redacted]
[redacted]

Riferito limitatamente a: Riferito al Foglio 51 P.la 29

6.2 Precedenti proprietari:

Ingarciola Giovanni e Ingarciola Paolo proprietario da data antecedente il ventennio al
17/12/1996 in forza di successione con atto registrato a Castelvetro in data 25/04/1960
ai nn. 64 vol 120 da potere di [redacted] a Castelvetro il 25/04/1960

Riferito limitatamente a: Riferito al foglio 51 p.lle 44-79-336-45.

[redacted] proprietario da data antecedente il ventennio al 22/01/1997 in forza di
atto di compravendita a firma di G. Barraco in data 23/11/1971 ai nn. 5072

Riferito limitatamente a: Riferito al Foglio 51 P.la 244

Giorgenti Luisa proprietaria dal 10/11/1988 al 06/07/1994 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Castelvetro in data 10/11/1988 ai nn. 203 vol 163 trascritto a Castelvetro in data 29/05/1990 ai nn. 11401/9492 da de [redacted]

Riferito limitatamente a: Riferito al Foglio 51 P.IIa 29

Giorgenti Luisa proprietaria da data antecedente il ventennio al 06/07/1994 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Castelvetro in data 18/04/1991 ai nn. 397 vol 165 trascritto a Trapani in data 03/11/1992 ai nn. 20578/17034 da de cuius [redacted]

Riferito limitatamente a: Riferito al Foglio 51 P.IIa 29

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione terreno agricolo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Castelvetro (Trapani) frazione Castelvetro Via S.S. Trinità s.n..
Superficie complessiva di circa mq 34584.

Identificato in catasto:

- terreni: partita 1207 intestata a [redacted] foglio 51 mappale 29 qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale 1050 mq, - reddito agrario: 3.52, - reddito dominicale: 8.13.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 51 mappale 44 qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 21407 mq, - reddito agrario: 110.56, - reddito dominicale: 165.84.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 51 mappale 44 qualità Pascolo, classe 2, superficie catastale 1193 mq, - reddito agrario: 0.74, - reddito dominicale: 1.23.
- terreni: partita 5033 intestata a [redacted] foglio 51 mappale 45 qualità Fabb Rurale, superficie catastale 96 mq.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 51 mappale 336 qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 3980 mq, - reddito agrario: 20.55, - reddito dominicale: 30.83.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 51 mappale 79 qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 5793 mq, - reddito agrario: 29.92, - reddito dominicale: 44.88.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 51 mappale 79 qualità Pascolo, classe 2, superficie catastale 127 mq, - reddito agrario: 0.08, - reddito dominicale: 0.13.
- terreni: partita 4600 intestata a [redacted] foglio 51 mappale 244 qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale 1040 mq, - reddito agrario: 3.49, - reddito dominicale: 8.06.

Il terreno ha una forma irregolare, una orografia pianeggiante
Le colture in atto sono: arboree: uliveto.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona E1 Zone omogenee agricole
Norme tecniche ed indici: art. 40 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.
Fanno tutte parte del Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico Fiume Arenaper le cui norme di attuazione e previsioni si rimanda al suddetto piano approvato con D.P.R.S. n. 315 del 16/07/2007
Per l'art. 40 del piano di attuazione si rimanda all'allegato 26.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Uliveto	Sup. reale netta	33.544,00	1,00	33.544,00
incolto produttivo	Sup. reale netta	1.040,00	1,00	1.040,00
	Sup. reale netta	34.584,00		34.584,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Giudice Dr. GENNA Antonio
Curatore/Custode: AVV. Giovan Battista Salvo
Perito: Ing. PIERLUIGI SPAMPINATO

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
Riferito limitatamente a: Riferito foglio 51 p.la 45.

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: da ristrutturare.
Note: Il fabbricato presenta lesioni in alcuni mschi murari
Riferito limitatamente a: Riferito foglio 51 p.la 45.

Solai: tipologia: legno, condizioni: da ristrutturare.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: da ristrutturare.
Riferito limitatamente a: Riferito foglio 51 p.la 45.

Scale: tipologia: Due rampe, materiale: al rustico, ubicazione: interna, condizioni: da ristrutturare.
Riferito limitatamente a: Riferito foglio 51 p.la 45.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: inesistente, condizioni: pessime.
Riferito limitatamente a: Riferito foglio 51 p.la 45.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: pessime.
Riferito limitatamente a: Riferito foglio 51 p.la 45.

Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: da ristrutturare.
Riferito limitatamente a: Riferito foglio 51 p.la 45.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pieni, coibentazione: inesistente, condizioni: da demolire.
Riferito limitatamente a: Riferito foglio 51 p.la 45.

Pavim. Esterna: materiale: ghiaia.

Pavim. Interna: materiale: al rustico, condizioni: da ristrutturare.
Riferito limitatamente a: Riferito foglio 51 p.la 45.

Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: da ristrutturare.
Riferito limitatamente a: Riferito foglio 51 p.la 45.

Accessori:

A.1. Fabbricato rurale:

Sviluppa una superficie complessiva di 102 circa

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: muratura, condizioni: scarse.

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: da ristrutturare.

Solai: tipologia: legno, condizioni: da ristrutturare.

Scale: tipologia: interna, materiale: pietra, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: inesistente, condizioni: pessime.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: pessime.

Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: da ristrutturare.

Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: da ristrutturare.

Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: da ristrutturare.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: da ristrutturare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima scelto si basa sulla comparazione di più parametri ritenendo lo scrivente tale confronto necessario per pervenire con maggiore esattezza al valore di mercato.

La procedura estimativa inizia con il sopralluogo all'immobile ed al complesso in cui è situato, procedendo quindi con la raccolta di informazioni inerenti le caratteristiche di immobili analoghi. Per la stima si è tenuto conto di molti elementi in quanto la stessa si diversifica in rapporto a diversi fattori:

per i terreni

- 1) La morfologia
- 2) l'ubicazione
- 3) la tipologia della coltura in esso presente
- 4) le caratteristiche geo-mineralogiche del terreno
- 5) l'accessibilità e la lavorabilità dello stesso
- 6) la presenza di servizi per la coltivazione (corsi d'acqua, pozzi, ecc.)
- 7) scopo della stima;

Lo scrivente ha effettuato una specifica ricerca presso operatori del settore che operano nella zona, allo scopo di acquisire i dati relativi alla vendita di immobili aventi analoghe caratteristiche; da ciò si è ricavato il prezzo unitario di mercato (al mq) dalla media dei valori risultanti da tali indagini.

La valutazione dell'immobile scaturisce da uno studio effettuato considerando i valori forniti dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio e quelli acquisiti presso operatori del settore.

In particolare si è tenuto conto delle tabelle dei valori medi agricoli in riferimento alla Regione Agraria n. 5 (Campobello di Mazara, Castelvetrano, Mazara del vallo) pubblicati sulla gazzetta ufficiale della Regione Sicilia dall'Agenzia del Territorio per l'anno 2013.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Trapani, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani, ufficio tecnico di Castelvetrano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Castelvetrano, Banca dati Agenzia del territorio, Agenzia delle entrate..

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Uliveto	33.544,00	€ 2,90	€ 97.277,60
incolto produttivo	1.040,00	€ 0,40	€ 416,00
	34.584,00		€ 97.693,60

- Valore corpo:	€ 97.693,60
- Valore accessori:	€ 15.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 112.693,60
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 112.693,60

Giudice Dr. GENNA Antonio
Curatore/Custode: AVV. Giovan Battista Salvo
Perito: Ing. PIERLUIGI SPAMPINATO

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo con annesso fabbricato rurale.	34584	€ 112.693,60	€ 112.693,60

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 16.904,04

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.200,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: facilmente divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 95.789,56

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 94.589,56

Relazione lotto 002 creata in data 10/07/2013
Codice documento: E076-11-000218-002

Giudice Dr. GENNA Antonio
Curatore/Custode: AVV. Giovan Battista Salvo
Perito: Ing. PIERLUIGI SPAMPINATO

**Beni in Castelvetro (Trapani) Via S.S Trinità s.n.
Lotto 003 (Allegati nn. 16-24)(Foto nn. 18-35)**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone artigianale sito in Castelvetro (Trapani) frazione Castelvetro Via S.S Trinità s.n..

Composto da Locale deposito, servizi igienici, locale lavorazione, locale tecnico, locale ufficio(commerciale) posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 663

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] foglio 51 mappale 599 subalterno 1, categoria D/1, posto al piano T, - rendita: 7,256.22.

Coerenze: a Nord con area libera stessa ditta, a Est con particella 623, a Sud con area libera stessa ditta, a Ovest con particella 361 stessa ditta.

A.1. Terreno annesso: terreni: intestata a [REDACTED] foglio 51 mappale 599

Coerenze: a Nord con la S.P.25, a Sud con la particella 36, a Est con la Particella 623 a Ovest con la particella 361

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato pluriuso sito in Castelvetro (Trapani) frazione Castelvetro Via S.S Trinità s.n..

Composto da Locali ufficio,cucina aziendale,ingresso, magazzini, spogliatoio,servizi igienici anche per disabili posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 271

Identificato al catasto fabbricati: intestata a Olio Verde S.R.L. foglio 51 mappale 599 subalterno 3, categoria C/1, classe 5, composto da vani 116 mq, posto al piano t, - rendita: 2.899,60.

Coerenze: a nord con ara libera stessa ditta e particella 623, a est con particella 623, a Sud con area libera stessa ditta, a Ovest con area libera stessa ditta.

B.1. Terreno annesso: terreni: intestata a [REDACTED] foglio 51 mappale 361 qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 8080, - reddito agrario: 41,73, - reddito domenicale: 62,59.

Coerenze: a Nord con la S.P. 25, a Sud con la particella 36, a Est con la particella 599 stessa ditta, a Ovest con le particelle 36 e 614.

Note: Variazione culturale rsrguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262 - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Giudice Dr. GENNA Antonio
Curatore/Custode: AVV. Giovan Battista Salvo
Perito: Ing. PIERLUIGI SPAMPINATO

Trattasi di un oleificio facente parte dell' [redacted] Antica tenuta [redacted] costituito da due fabbricati indipendenti, quello principale adibito alla lavorazione con deposito, ufficio e servizi annessi e quello secondario adibito ad uffici, locali commerciali, deposito e spogliatoi. L' intera superficie del lotto e' di circa mq.9.990 comprensivi della superficie occupata dai fabbricati ed e' costituita da due particelle; la particella maggiore, di circa mq. 8.080 e' utilizzata come area di pertinenza e di parcheggio a servizio dei fabbricati, in parte libera ed in parte occupata da piante ornamentali e da alberi di ulivo, la particella inferiore e' costituita invece da area libera in minima parte e da area occupata dagli stessi fabbricati per una superficie coperta complessiva di circa mq.934,00. Il lotto e' posizionato nell' immediata area periferica Ovest del Comune di Castelvetro e fa parte del foglio di mappa 51 riservato a seguito della presenza di un campo di volo posto poco distante. L' accesso al lotto e' consentito dalla strada provinciale SP 25 e per tutto il perimetro limitrofo ad essa risulta delimitato con muro di recinzione in muratura; per i confini interni invece non esiste delimitazione fisica se non con rete metallica in alcuni tratti. All' interno della particella 361 e' stata realizzata una struttura metallica precaria per l' esposizione di prodotti oleari e considerata urbanisticamente di tipo stagionale. Il fabbricato principale e' utilizzato per la lavorazione, la trasformazione del prodotto mentre quello secondario e' utilizzato per l' amministrazione, deposito e commercializzazione.

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico limitato con parcheggi inesistenti.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] L. in qualità di proprietario del bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di [redacted]
[redacted], contro Olio [redacted] con atto iscritto a Trapani in data 25/05/2010 ai nn. 12273/2167

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di Calcestruzzi belice S.r.l. contro [redacted] con atto trascritto a Trapani in data 30/09/2011 ai nn. 19439/14747

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità
- 4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Giudice Dr. GENNA Antonio
Curatore/Custode: AVV. Giovan Battista Salvo
Perito: Ing. PIERLUIGI SPAMPINATO

[redacted] proprietario dal 26/06/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di G. Cangemi in data 26/06/2001 ai nn. 2273 trascritto a Trapani in data 05/07/2001 ai nn. 14299/11942 da potere di [redacted]

Riferito limitatamente a: Riferito al foglio 51 P.lla 599 sub 1 e sub 3
Società Olio Verde proprietario dal 26/06/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di G. Cangemi in data 26/06/2001 ai nn. 2273 trascritto a Trapani in data 05/07/2001 ai nn. 14300/11943 da potere di [redacted]
Riferito limitatamente a: Riferito al foglio 51 p.lla 361

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] proprietario da data antecedente il ventennio al 05/07/2001 in forza di atto di compravendita a firma di G. Giubilato in data 02/08/1985 ai nn. 68281 trascritto a Trapani in data 13/08/1985 ai nn. 14300/11943
Riferito limitatamente a: Riferito al foglio 51 P.lla 599 sub 1 e sub 3
[redacted] proprietario da data antecedente il ventennio al 26/06/2001 in forza di atto di compravendita a firma di G. Giubilato in data 27/11/1976 ai nn. 50427 trascritto a Trapani in data 15/12/1976 ai nn. 19156/17369
Riferito limitatamente a: Riferito al foglio 51 P.lla 361

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Nuova realizzazione e successive varianti per lavori di Realizzazione di Impianto di lavorazione, trasformazione e commercializzazione di olio intestata a [redacted]
Concessione Edilizia presentata in data 24/03/1999- n. prot. 7068/Urb rilasciata in data 30/01/2001- n. prot. 28 l'agibilità è stata rilasciata in data 05/12/2001- n. prot. 84
Riferito limitatamente a: L'agibilità riguarda solo il Corpo A. La concessione edilizia e' riferita solo al fabbricato di nuova costruzione particella 599/1
P.E. n. Fabbricato esistente per lavori di Cambio di destinazione d'uso di un fabbricato esistente intestata a [redacted] Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 18/09/2008- n. prot. 2191/S.U. rilasciata in data 08/10/2009- n. prot. 38 l'agibilità non è ancora stata rilasciata
Riferito limitatamente a: e' riferita al fabbricato esistente particella 599/3

Descrizione capannone artigianale di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone artigianale sito in Castelvetro (Trapani) frazione Castelvetro Via S.S. Trinità s.n..
Composto da Locale deposito, servizi igienici, locale lavorazione, locale tecnico, locale ufficio (commerciale) posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 663
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 51 mappale 599 subalterno 1, categoria D/1, posto al piano T, - rendita: 7,256.22.
Coerenze: a Nord con area libera stessa ditta, a Est con particella 623, a Sud con area libera stessa ditta, a Ovest con particella 361 stessa ditta.
L'edificio è stato costruito nel 2000.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 4.50.
Trattasi di un fabbricato industriale di nuova costruzione adibito alla lavorazione, trasformazione per la produzione di olio. Occupa una superficie coperta di circa mq. 322 di cui mq. 77,00 costituita da portico e mq. 252,00 destinata all'attività produttiva e composto da un locale deposito con servizi igienici annessi per il personale, un locale lavorazione, da un locale tecnico con accesso diretto dall'esterno ed un locale ufficio che allo stato attuale e' utilizzato a negozio per la vendita dei prodotti. L'accesso e' diretto dall'area libera costituita dalla particella 361 e si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
--------------	-----------	-------------------------	--------------	--------------------

Giudice Dr. GENNA Antonio
Curatore/Custode: AVV. Giovan Battista Salvo
Perito: Ing. PIERLUIGI SPAMPINATO

Lavorazione e trasformazione olio	Sup. reale lorda	508,00	1,00	508,00
Portico	Sup. reale lorda	155,00	0,25	38,75
	Sup. reale lorda	663,00		546,75

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: ottime.

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: inesistente, condizioni: buone.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

Pavim. Esterna: materiale: ghiaia, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: intonaco di cemento, condizioni: buone.

Portone di ingresso: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, accessori: con maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

Antincendio: tipologia: anello esterno, accessibilità VV.FF.: ottima, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V-380V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

A.1. **Terreno annesso:** terreni: intestata a [redacted] foglio 51 mappale 599
Coerenze: a Nord con la S.P.25, a Sud con la particella 36, a Est con la Particella 623 a Ovest con la particella 361
Sviluppa una superficie complessiva di 976

Descrizione Fabbricato pluriuso di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato pluriuso sito in Castelvetro (Trapani) frazione Castelvetro Via S.S Trinità s.n..

Composto da Locali ufficio, cucina aziendale, ingresso, magazzini, spogliatoio, servizi igienici anche per disabili posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 271

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 51 mappale 599 subalterno 3, categoria C/1, classe 5, composto da vani 116 mq, posto al piano t, - rendita: 2.899,60.

Coerenze: a nord con area libera stessa ditta e particella 623, a est con particella 623, a Sud con area libera stessa ditta, a Ovest con area libera stessa ditta.

L'edificio è stato costruito nel ante 1967, ristrutturato nel 2009

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.60-3.50.

Trattasi di un fabbricato di costruzione antecedente il 1967 ed oggetto di sanatoria amministrativa ai sensi dell' art. 13 dell l. 47/85 per il cambio di destinazione d' uso da rurale a degustazione di prodotti aziendali. Occupa una superficie coperta di circa mq. 228,00 ed e' adibito ad amministrazione, deposito, cucina e servizi igienici anche se catastalmente i vani sono quasi tutti adibiti ad attivita' commerciale. Per la descrizione della destinazione dei vani si rimanda al paragrafo successivo. Il fabbricato e' costituito da un' unica elevazione fuori terra e si presenta in buono stato di conservazione. L' accesso e' diretto dall' area libera di pertinenza limitrofa alla particella 361. Dotato di servizi igienici per il personale e per disabili nonche' per la clientela.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Attivita' commerciale e servizi	Sup. reale lorda	188,00	1,00	188,00
Magazzini	Sup. reale lorda	83,00	0,50	41,50
	Sup. reale lorda	271,00		229,50

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: Riferito all'ingresso e uffici.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: inferriate, materiale protezione: ferro, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: buone.
Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura diconci di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: rinzafo, condizioni: buone.
Pavim. Esterna: materiale: ghiaia, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: cotto, condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: ingresso ed uffici.
Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: intonaco di cemento, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V-380V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Telefonico: tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: buone.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: pozzo perdente.

Accessori:

Giudice Dr. GENNA Antonio
Curatore/Custode: AVV. Giovan Battista Salvo
Perito: Ing. PIERLUIGI SPAMPINATO

- B.1. Terreno annesso:** terreni: intestata a OLIO VERDE S.R.L. foglio 51 mappale 361 qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 8080, - reddito agrario: 41,73, - reddito dominicale: 62,59, di lorde equivalenti.
Coerenze: a Nord con la S.P. 25, a Sud con la particella 36, a Est con la particella 599 stessa ditta, a Ovest con le particelle 36 e 614.
Note: Variazione culturale rsrguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262 - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune.
Sviluppa una superficie complessiva di 8080

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio di stima scelto si basa sulla comparazione di piu' parametri ritenendo lo scrivente tale confronto necessario per pervenire con maggiore esattezza al valore di mercato.

La procedura estimativa inizia con il sopralluogo all' immobile ed al complesso in cui e' situato, procedendo quindi con la raccolta di informazioni inerenti le caratteristiche di immobili analoghi. Per la stima si e' tenuto conto di molti elementi in quanto la stessa si diversifica in rapporto a diversi fattori:

per i terreni

- 1) La morfologia
- 2) l'ubicazione
- 3) la tipologia della coltura in esso presente
- 4) le caratteristiche geo-mineralogiche del terreno
- 5) l'accessibilita' e la lavorabilita' dello stesso
- 6) la presenza di servizi per la coltivazione (corsi d'acqua, pozzi, ecc.)
- 7) scopo della stima;

per i fabbricati:

- 1) la tipologia dell' immobile
- 2) lo stato d' uso e di manutenzione
- 3) vendibilita' in relazione all' estensione dell' immobile
- 4) riscontro diretto della domanda e dell' offerta
- 5) scopo della stima
- 6) l' ubicazione.

Lo scrivente ha effettuato una specifica ricerca presso operatori del settore che operano nella zona, allo scopo di acquisire i dati relativi alla vendita di immobili aventi analoghe caratteristiche; da cio' si e' ricavato il prezzo unitario di mercato (al mq) dalla media dei valori risultanti da tali indagini.

La valutazione dell' immobile scaturisce da uno studio effettuato considerando i valori forniti dalla banca dati dell' Agenzia del Territorio e quelli acquisiti presso operatori del settore.

Per i terreni si e' tenuto conto delle tabelle dei valori medi agricoli in riferimento alla Regione Agraria n. 5 (Campobello di Mazara, Castelvetro, Mazara del Vallo) pubblicati sulla gazzetta ufficiale della Regione Sicilia dall' Agenzia del Territorio riferito all' anno 2013.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Trapani, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani, ufficio tecnico di Castelvetro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Castelvetro, Agenzia del territorio e Agenzia delle entrate.

8.3. Valutazione corpi

Giudice Dr. GENNA Antonio
Curatore/Custode: AVV. Giovan Battista Salvo
Perito: Ing. PIERLUIGI SPAMPINATO

A. capannone artigianale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Lavorazione e trasformazione olio	508,00	€ 400,00	€ 203.200,00
Portico	38,75	€ 400,00	€ 15.500,00
	546,75		€ 218.700,00

- Valore corpo:	€ 218.700,00
- Valore accessori:	€ 500,00
- Valore complessivo intero:	€ 219.200,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 219.200,00

B. Fabbricato pluriuso

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Attività commerciale e servizi	188,00	€ 400,00	€ 75.200,00
Magazzini	41,50	€ 400,00	€ 16.600,00
	229,50		€ 91.800,00

- Valore corpo:	€ 91.800,00
- Valore accessori:	€ 5.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 96.800,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 96.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorde	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
capannone artigianale				
A	con annesso terreno annesso.	663	€ 219.200,00	€ 219.200,00
B fabbricato pluriuso con annesso terreno annesso.				
B		271	€ 96.800,00	€ 96.800,00
			€ 316.000,00	€ 316.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 47.400,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 268.600,00

Relazione lotto 003 creata in data 10/07/2013
Codice documento: E076-11-000218-003

INGEGNERI PROV. ROMA
Dott. Ing. PIERLUIGI SPAMPINATO
Giudice: Dr. GENNA Antonio
Curatore/Custode: AVV. Giovan Battista Salvo
Perito: Ing. PIERLUIGI SPAMPINATO