TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO G.E. DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'**Ing. Salvatore Vivirito**, nell'Esecuzione Immobiliare (E.I.) iscritta al **N. 390/2024 R.G.Es.**

promossa da (creditore procedente)

OMISSIS

OMISSIS

contro (debitori esecutati)

OMISSIS

OMISSIS

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO -

LOTTO UNICO: Appezzamento di terreno con fabbricati sito nel territorio del Comune di Monreale (Pa), Contrada Ravanusa snc, identificato catastalmente nel Fg. 185, Part.lla 184/5-6-7 (fabbricati) e Part.lle 201, 204, 205, 268, 269 (terreno agricolo).



- Custode Giudiziario: **Avv. Giuseppe Miria**
- Esperto Stimatore / C.T.U.**: Ing. Salvatore Vivirito**

UDIENZA DEL 10/12/2025 (ore 09:30)

STUDIO TECNICO VIVIRITO: ING. SALVATORE VIVIRITO

Via Taormina, 6 - 90018 Termini Imerese (Pa)

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

Firmato Da: SALVATORE VIVIRITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e8caeb5c30a4c5

SOMMARIO

INCARICO 1
PREMESSA 1
CONTROLLI PRELIMINARI 1
1. Controllo documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. 1
2. Verifica della destinazione abitativa dell'immobile pignorato 2
3. Inizio operazioni (sopralluogo) 2
Precisazioni dell'Esperto Stimatore / C.T.U. 2
4. Elenco beni immobili 2
DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO 3
LOTTO UNICO: Appezzamento di terreno con fabbricati sito nel territorio del Comune di Monreale (Pa), Contrada Ravanusa snc, identificato catastalmente nel Fg. 185, Part.lla 184/5-6-7 (fabbricati) e Part.lle 201, 204, 205, 268, 269 (terreno agricolo). 3
QUESITO 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. 3
Suddivisione in lotti 3
QUESITO 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. 4
Identificazione del bene pignorato (ubicazione, accesso e confini) 4
Estensione e Consistenza 4
Precisazioni dell'Esperto stimatore / C.T.U. 10
QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato. 10
Rispondenza formale tra i dati catastali ed i dati indicati nell'atto di pignoramento: **SI** 11
Storia catastale del bene 11
Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale 12
QUESITO 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. 13
Prospetto sintetico 13
QUESITO 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. 14
QUESITO 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. 14
Precisazioni del C.T.U. 17
QUESITO 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. 17
Precisazioni dell'Esperto Stimatore / C.T.U. 18
Calcolo-Verifica indennità di occupazione 18
QUESITO 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. 19
Elenco formalità pregiudizievoli 19
Oneri e vincoli a carico dell'acquirente: 19
QUESITO 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. 19
QUESITO 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo. 20

Firmato Da: SALVATORE VIVIRITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e8caeb5c30a4c5

QUESITO 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. 20
QUESITO 12: Procedere alla valutazione dei beni. 20
Estimo: criteri e metodi di stima 20
Metodo sintetico-comparativo 21
Metodo analitico (stima del valore di mercato mediante il criterio del valore di ricostruzione) 22
Calcolo superficie commerciale 22
A - Valutazione metodo sintetico - comparativo 23
B - Valutazione analitica - valore di ricostruzione 24
RIEPILOGO VALORI 28
RIEPILOGO VALORI - Prezzo base d'asta (Lotto Unico) 28
RIEPILOGO QUOTE: 29
QUESITO 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. 29

1. Verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario e sottoscritto da tutti gli interessati intervenuti;
2. Istanza - richiesta accesso atti c/o U.T.C. di Monreale con allegati (stralci di progetto, Concessione Edilizia, Variante ecc...):
3. Elaborati Catastali (stralcio foglio di mappa, visure e planimetrie);
4. Foto Google Earth con stralci cartografici;
5. Stralci grafici con sovrapposizioni e/o indicazione delle eventuali difformità riscontrate;
6. Rilievo stato attuale dei luoghi (redatto dallo scrivente);
7. Acquisizione dati per la stima (Valori OMI/VAM - dati Agenzia immobiliare ecc...);
8. Documentazione fotografica (stato attuale dei luoghi).

Firmato Da: SALVATORE VIVIRITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e8caeb5c30a4c5

INCARICO

Con provvedimento del 28/01/2025, il sottoscritto **Ing. Vivirito Salvatore**, nato a Termini Imerese il 20/07/1975, con studio in Via Taormina n. 6, 90018 Termini Imerese, iscritto al n. 7169 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo (@: studiovivirito@hotmail.it, PEC.: salvatore.vivirito@ordineingpa.it, Cell. 339/8373877, Tel./Fax 091/8885086), veniva nominato Esperto Stimatore (C.T.U.) nell'E.I. N. 390/2024 R.G.Es. e lo stesso accettava l'incarico, prestando il giuramento di rito in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del relativo verbale, depositato telematicamente in data 17/10/2023 (cfr verbale di accettazione incarico ex art. 569 - c. 1 - C.P.C. in atti).

Quesiti di cui alla Sez. A "Contenuto dell'incarico dell'esperto" allegata al decreto di nomina (in atti)

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

1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
3) Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.
4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
6) Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.
8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
9) Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
10) Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.
11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
12) Procedere alla valutazione dei beni.
13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

(cfr provvedimento di nomina)

PREMESSA

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

CONTROLLI PRELIMINARI

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

Mod. per controllo documentazione ex art. 173 bis c. 2 disp. att. c.p.c. **LOTTO UNICO: DOC. COMPLETA**

Dagli accertamenti eseguiti in via preliminare lo scrivente C.T.U. precisa sin da subito che la **documentazione presentata dal creditore procedente risulta completa**, fatta eccezione per gli elaborati catastali (visure, planimetrie, stralci di mappa ecc…) acquisiti dallo scrivente ed alla presente allegati.

N.B. Per quanto sopra, relativamente alla verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., si rimanda al modulo di controllo redatto dallo scrivente Esperto/C.T.U., in collaborazione con il Custode, depositato in data 05/02/2025.

Firmato Da: SALVATORE VIVIRITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e8caeb5c30a4c5

2. Verifica della destinazione abitativa dell'immobile pignorato

L'immobile pignorato oggetto della presente non ha destinazione abitativa in quanto trattasi di una azienda con terreno di pertinenza.

Al riguardo si precisa che il compendio immobiliare è costituito da tre corpi di fabbrica di cui due ad uso magazzini/stalla ed uno ad uso abitativo per i lavoratori dell'azienda (come appresso dettagliatamente riportato e descritto).

3. Inizio operazioni (sopralluogo)

In data **13/03/2025** alle ore 10:30, previo legale avviso a tutte le parti interessate, lo scrivente Ing. Salvatore Vivirito n.q. di Esperto Stimatore, unitamente al Custode Giudiziario (Avv. Giuseppe Miria), si è recato presso il compendio immobiliare pignorato de quo sito nel territorio del Comune di Monreale (Pa), C.da Ravanusa snc. In detto giorno (13/03/2025) sui luoghi, oltre allo scrivente Esperto/C.T.U. ed al Custode Giudiziario, sono presenti:

- il Sig. OMISSIS, debitore;

- il Sig. OMISSIS, n.q. di delegato della Sig.ra OMISSIS, proprietaria degli animali presenti sui luoghi (come dallo stesso comunicato);

ed alla costante presenza degli stessi si è dato inizio alle operazioni peritali visionando gli immobili pignorati, prendendo appunti in sperato foglio ed effettuando tutta una serie di misurazioni, rilievi e fotografie degli stessi che opportunamente elaborati e rilegati riporto in consulenza, che unitamente a tutti gli allegati (elaborati catastali, grafici, fotografie ecc…) deposito agli atti giudiziari del Tribunale a mezzo trasmissione telematica (PCT), entro e non oltre il termine assegnato e nel rispetto di quanto previsto con il provvedimento di nomina.

Precisazioni dell'Esperto Stimatore / C.T.U.

Si precisa che in occasione del sopralluogo svolto il Sig. OMISSIS (n.q. di delegato della Sig.ra OMISSIS, proprietaria degli animali presenti sui luoghi) ed il Sig. OMISSIS (per la società debitrice) hanno dichiarato che gli animali riscontrati in situ si trovano temporaneamente all'interno dell'azienda, perché sono in corso le operazioni periodiche di risanamento da parte dell'ASP (servizio veterinario da parte dell'azienda sanitaria). Gli stessi hanno dichiarato di provvedere al trasferimento degli animali entro una settimana (cfr verbale di sopralluogo).

N.B. Per quanto sopra si rimanda all'allegato verbale di sopralluogo - primo accesso, redatto dal custode e sottoscritto da tutti gli interessati intervenuti (in atti ed alla presente in copia allegato).

4. Elenco beni immobili

Analizzata la tipologia, la natura, l'estensione e la consistenza dei beni immobili pignorati (capannoni e terreni), al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato, lo scrivente ritiene opportuno evidenziare sin da subito che gli stessi costituiscono un **LOTTO UNICO**, identificato catastalmente in modo univoco ed autonomamente commerciabile.

Firmato Da: SALVATORE VIVIRITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e8caeb5c30a4c5

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

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

LOTTO UNICO: Appezzamento di terreno con fabbricati sito nel territorio del Comune di Monreale (Pa), Contrada Ravanusa snc, identificato catastalmente nel Fg. 185, Part.lla 184/5-6-7 (fabbricati) e Part.lle 201, 204, 205, 268, 269 (terreno agricolo).

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

Diritto indicato nell'atto di pignoramento: piena proprietà 1/1

Diritto reale pignorato: quota di proprietà (1/1) in testa alla Masse OMISSIS (odierna esecutata), in persona del legale rappresentante pro tempore (Sig. OMISSIS).

Dalla visione della documentazione in atti ed in particolare dell'atto di pignoramento immobiliare e dalla relazione notarile, si evince che il diritto reale pignorato per i compendio immobiliare in oggetto (azienda agricola - masseria zootecnica) è la piena proprietà (1/1), in conformità al titolo di proprietà e precisamente all'atto di compravendita del 17/11/2015 in Notar Marretta Vincenzo di Palermo, trascritto il 19/11/2015 ai nn. 49134/35734, da potere di OMISSIS, nato a Camporeale (PA) il 25/05/1962, cui era a sua volta pervenuto per atto di compravendita del 23/12/1985, da potere di OMISSIS.

La descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento, con particolare riguardo agli identificativi catastali, risulta **corretta ed idonea** all'individuazione univoca dello stesso ed al fine di consentirne l'esatta individuazione lo scrivente Esperto/C.T.U. rimanda alle foto satellitari Google Earth (con l'indicazione delle coordinate geografiche del sito) ed allo stralcio del foglio di mappa catastale aggiornato (con evidenziati i relativi confini) appresso riportati.

Sulla scorta degli accertamenti espletati si evidenzia che il compendio pignorato de quo (lotto unico), **NON risulta interessato da procedure di esproprio per pubblica utilità.**

Suddivisione in lotti

Nell'atto di pignoramento l'azienda agricola (odierna società esecutata) risulta costituita dai seguenti beni:

- casa per civile abitazione in Monreale, Contrada Ravanusa snc (Fg. 185, Part.lla 184/7);
- magazzino in Monreale, Contrada Ravanusa snc (Fg. 185, Part.lla 184/6);
- locale terrano in Monreale, Contrada Ravanusa snc (Fg. 185, Part.lla 184/5);
- terreno agricolo in Monreale, Contrada Ravanusa (Fg. 185, Part.lle 201, 204, 205, 268, 269);

di cui all'atto di pignoramento immobiliare notificato il 30/07/2024 trascritto il 26/08/2024 ai nn. 41515/33587.

Analizzata la tipologia, la natura, l'estensione e la consistenza del compendio pignorato de quo, al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, lo scrivente Esperto Stimatore/C.T.U. ritiene opportuno evidenziare ulteriormente che il detto compendio costituisce di fatto un **LOTTO UNICO**

Firmato Da: SALVATORE VIVIRITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e8caeb5c30a4c5

già identificato catastalmente in modo univoco ed autonomamente commerciabile.

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

LOTTO UNICO: Appezzamento di terreno con fabbricati sito nel territorio del Comune di Monreale (Pa), Contrada Ravanusa snc, identificato catastalmente nel Fg. 185, Part.lla 184/5-6-7 (fabbricati) e Part.lle 201, 204, 205, 268, 269 (terreno agricolo).

Identificazione del bene pignorato (ubicazione, accesso e confini)

Il compendio immobiliare de quo trovasi ubicato, come detto, nel territorio del Comune di Monreale (Pa), nella contrada denominata Ravanusa snc. Posto nella zona esterna e periferica del territorio del Comune di Monreale (che con i suoi 530 km^2 è il più esteso di tutta la Provincia di Palermo), vi si accede da una stradella interna che si dirama dalla limitrofa e soprastante S.P. N. 47/bis e confina perimetralmente con terreni di proprietà aliena (cfr stralcio foglio di mappa catastale appresso riportato).

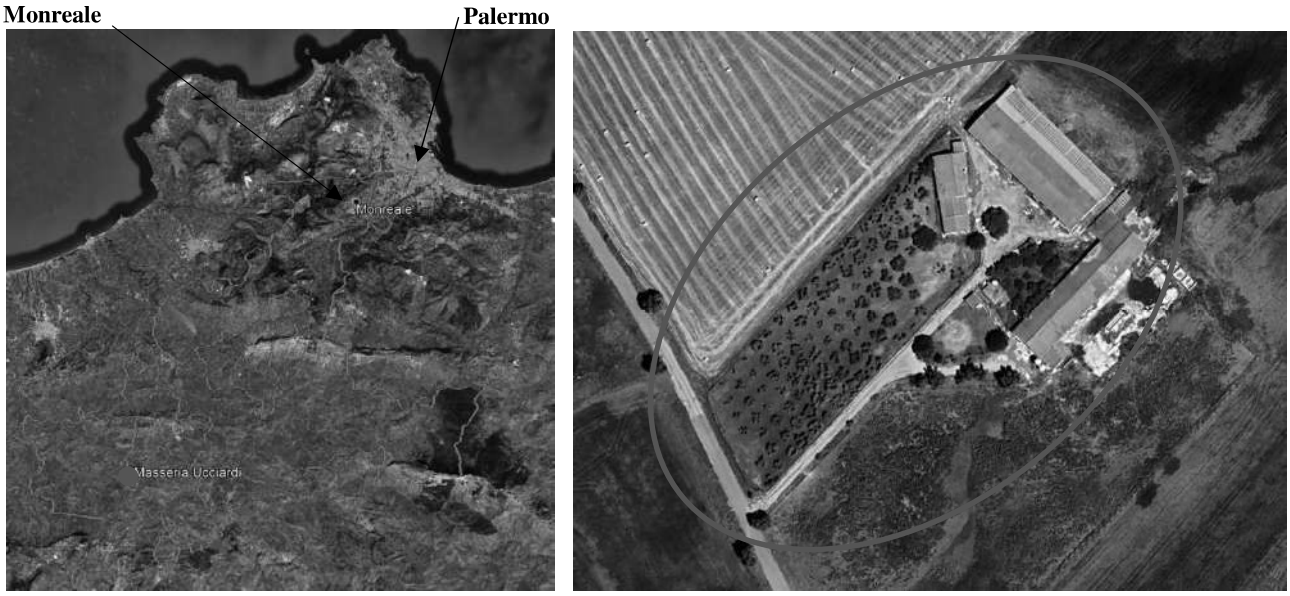
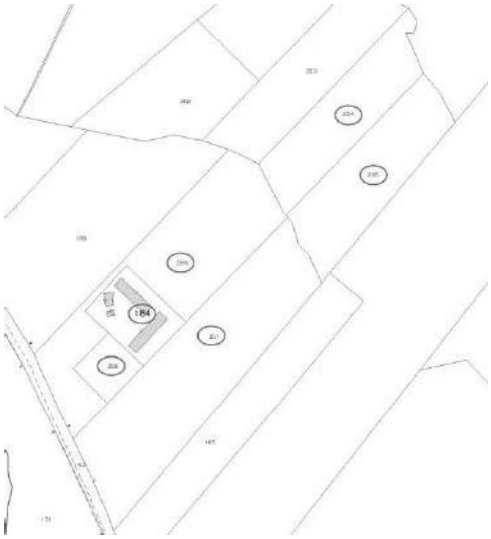


Foto Google Earth - Coord. Geografiche del sito: Lat. 37.843747° Long. 13.044907°



Stralcio foglio di mappa catastale



Sovrapposizione foto Google Earth e stralcio catastale

Estensione e Consistenza

Tab. superfici

Firmato Da: SALVATORE VIVIRITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e8caeb5c30a4c5

Part.lla	Destinazione	Sup. netta	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. convenzionale commerciale [1]	Altezza h
184/7	Corpo A Abitazione P.T.	130 mq	155 mq	1,00	155,00 mq	2,80÷3,00 m
	Aree esterne (portico e tettoia)	75,00 mq	25 mq	0,35	8,75 mq	
			50 mq	0,10	5,00 mq	
Corpo A - Totale sup. convenzionale/commerciale (in c.t.)					**168,00 mq**	
184/5	Corpo B Stalla P.T.	615 mq	655 mq	1,00	655,00 mq	2,80÷6,50 m
Corpo B - Totale sup. convenzionale/commerciale (in c.t.)					**655,00 mq**	
184/6	Corpo C Magazzino P.T.	555 mq	590 mq	1,00	590,00 mq	2,80÷6,50 m
Corpo C - Totale sup. convenzionale/commerciale (in c.t.)					**590,00 mq**	

N.B.: Si precisa che le superfici sopra riportate non tengono conto dei manufatti e dei corpi aggiunti (non regolari sotto il profilo urbanistico, edilizio e catastale), che pertanto dovranno essere oggetto di rimessione in pristino (come appresso riportato).

[1] Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:
- delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte- sottotetto, box, ecc.).
Mansarde (altezza media minima mt 2,40): 75% - Sottotetti non abitabili - mansarda (altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50): 35% - Soppalchi abitabili con finiture analoghe ai vani principali (altezza media minima mt 2,40): 80% - Soppalchi non abitabili: 15%
[2] Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 25% dei balconi e terrazze scoperti, 35% dei balconi e terrazze coperti (dove per coperto si intende chiuso su tre lati), 35% dei patii e porticati, 60% delle verande, 15% dei giardini di appartamento, 10% dei giardini di ville e villini. Per i portici, patii, terrazze, logge, balconi, lastrici solari i coefficienti correttivi di cui sopra si applicano fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%; per corti e cortili, giardini e aree di pertinenza di ville e villini, i coeff. correttivi di cui sopra si applicano fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%.

Il compendio immobiliare de quo trovasi ubicato, come detto, nella zona esterna e periferica del territorio del Comune di Monreale (Pa), nella contrada denominata Ravanusa. Trattasi di un'azienda agricola (masseria zootecnica) costituita da tre corpi di fabbrica principali di cui uno destinato ad abitazione per i lavoratori (Corpo A), uno destinato a stalla (Corpo B) ed uno destinato a magazzino-fienile (Corpo C), oltre ai terreni limitrofi (part.lle 201, 204, 205, 268, 269). Esternamente i fabbricati si presentano privi di particolari finiture, con i prospetti in parte solo traversati e senza intonaco di finitura, con alcune porzioni interessate da fenomeni di infiltrazione, risultando complessivamente in **mediocri condizioni di conservazione e manutenzione**, in relazione alla specifica destinazione d'uso degli stessi, necessitando di interventi di manutenzione soprattutto per quanto riguardale finiture, le coperture ed il sistema di smaltimento delle acque meteoriche (gronde e pluviali).


Foto 1


Foto 2


Foto 3

Corpo A (sub. 7) - Destinato ad abitazione a servizio dei lavoratori dell'azienda, trattasi di un immobile ad

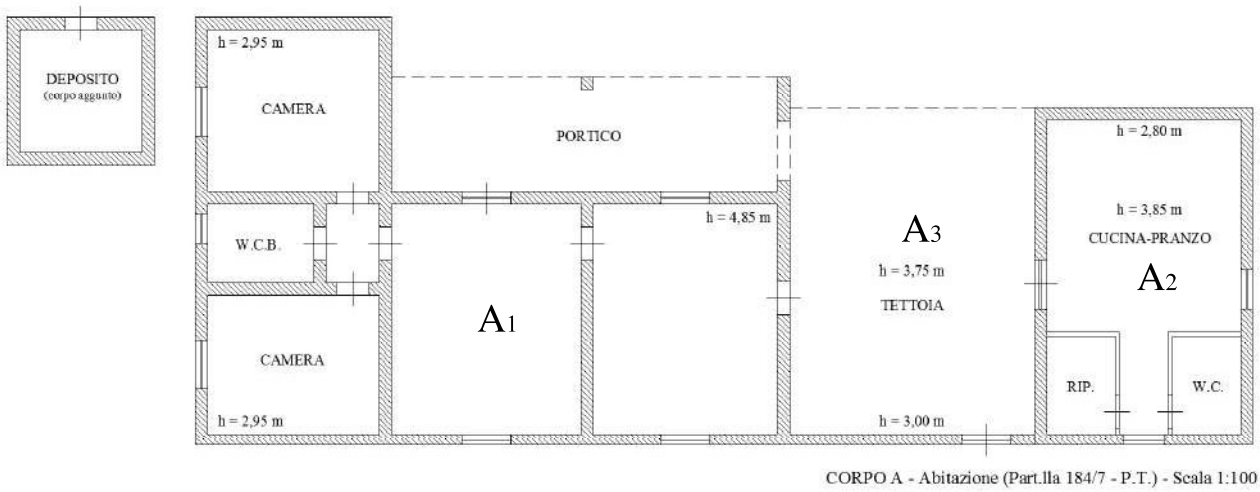
Firmato Da: SALVATORE VIVIRITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e8caeb5c30a4c5

una elevazione f.t. (piano terra), avente struttura portante in c.a. di tipo intelaiato (travi e pilastri in c.a.), con tompagni in muratura e copertura (tetto) a falde con soprastante manto di tegole. Allo stato attuale il fabbricato di tipo rurale risulta suddiviso in due porzioni (internamente suddivise in diversi ambienti), separate da un'area esterna coperta da una tettoia, e precisamente:

A_1 - due stanze destinate a soggiorno-pranzo, due camere da letto ed un servizio igienico (W.C.B.), oltre ad un portico antistante;

A_2 - area esterna coperta da una tettoia, destinata a magazzino-deposito;

A_3 - un unico ambiente destinato a cucina-pranzo (con ivi posizionate due brandine), con un modesto servizio igienico (W.C.) ed un ripostiglio.



CORPO A - Abitazione (Part.lla 184/7 - P.T.) - Scala 1:100



Foto 4 **Foto 5** **Foto 6** **Foto 7**



Foto 8 **Foto 9** **Foto 10** **Foto 11**

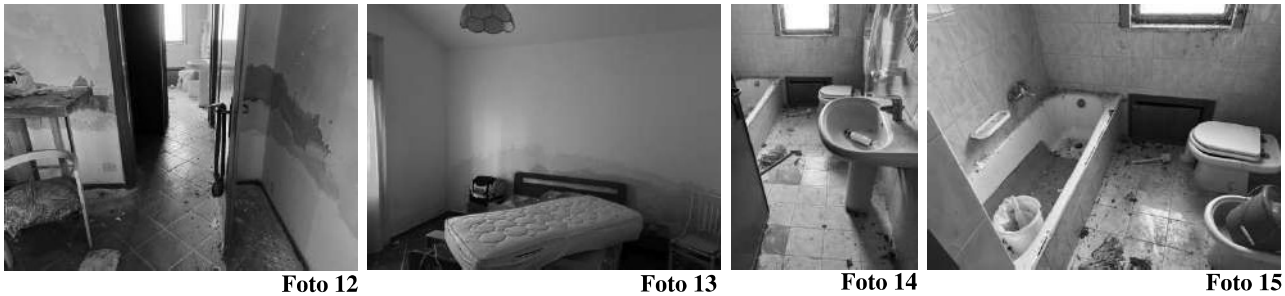


Foto 12 **Foto 13** **Foto 14** **Foto 15**

Firmato Da: SALVATORE VIVIRITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e8caeb5c30a4c5


Foto 16


Foto 17


Foto 18

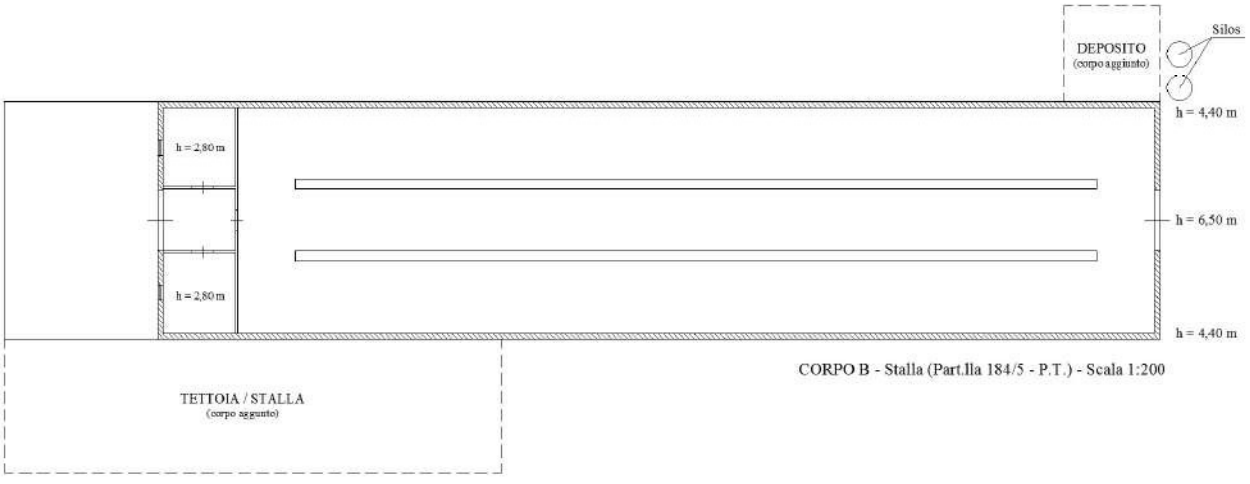

Foto 19

Privo di particolari finiture, il fabbricato de quo si presenta internamente con il pavimento rivestito da mattoni di forma quadrata di differente tipologia (verosimilmente originari del tempo), muniti di relativo zoccoletto; le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate in colori chiari; gli infissi interni (porte) sono in legno; gli infissi esterni (finestre) sono di metallo, con vetri semplici, in parte con persiane esterne ed in parte con avvolgibili. I due servizi igienici, in pessimo stato e non utilizzabili, si presentano con le pareti parzialmente piastrellate e risultano dotati di tutti i pezzi sanitari (lavabo, vaso igienico, bidet e vasca da bagno), in pessimo stato di conservazione (foto 14-15 e 18-19).

Relativamente alle dotazioni impiantistiche l'immobile è dotato di tutti gli impianti (elettrico, idrico e di scarico), sottotraccia, sicuramente da revisionare e/o adeguare alle normative vigenti. L'immobile risulta privo di riscaldamento e di pompe di calore; all'interno della zona soggiorno si riscontra la presenza di un camino a legna (foto 11). Infine si precisa che l'immobile risulta privo di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), come riferito in sede di sopralluogo dagli stessi interessati intervenuti.

L'immobile pignorato de quo (Corpo A), individuato catastalmente nel foglio 185, part.lla 184/7, allo stato attuale risulta, nel suo complesso, in **scarse condizioni di conservazione e manutenzione,** in relazione alla specifica destinazione d'uso dello stesso (abitazione a servizio dei lavoratori dell'azienda), necessitando di interventi di manutenzione soprattutto per quanto riguarda tutte le finiture (sia interne che esterne), nonché tutti gli impianti, come detto da revisionare e/o adeguare alle normative vigenti.

Corpo B (sub. 5) - Destinato a stalla - ricovero degli animali, trattasi di un immobile ad una elevazione f.t. (piano terra), avente struttura portante in acciaio con profilati tipo HEA/B e IPE, pareti in muratura e copertura (tetto) a falde costituito da struttura metallica con profili longitudinali a omega e soprastantii pannelli ondulati di copertura.



Firmato Da: SALVATORE VIVIRITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e8caeb5c30a4c5

Destinato a ricovero di animali, l'immobile si presenta costituito da un unico grande ambiente di forma rettangolare, con spazi e aree recintate, box, mangiatoie, canali di scolo e quant'altro necessario in relazione alla specifica destinazione d'uso (stalla). Privo di particolari finiture, il fabbricato de quo si presenta internamente con il pavimento in battuto cementizio e con le pareti intonacate e tinteggiate in colori chiari. E' munito di due grandi aperture speculari (portoni metallici), oltre ad altre aperture (porte) disposte sui due lati. L'illuminazione naturale è garantita da una fila di aperture (luci) disposte lungo le due pareti. In corrispondenza del lato Ovest trovasi uno spiazzo esterno in battuto cementizio con attrezzature (verosimilmente in disuso); specularmente, trovasi posizionati due silos.


Foto 20


Foto 21


Foto 22


Foto 23


Foto 24


Foto 25


Foto 26


Foto 27


Foto 28

Relativamente alle dotazioni impiantistiche l'immobile è dotato di impianto elettrico, sicuramente da revisionare e/o adeguare alle normative vigenti.

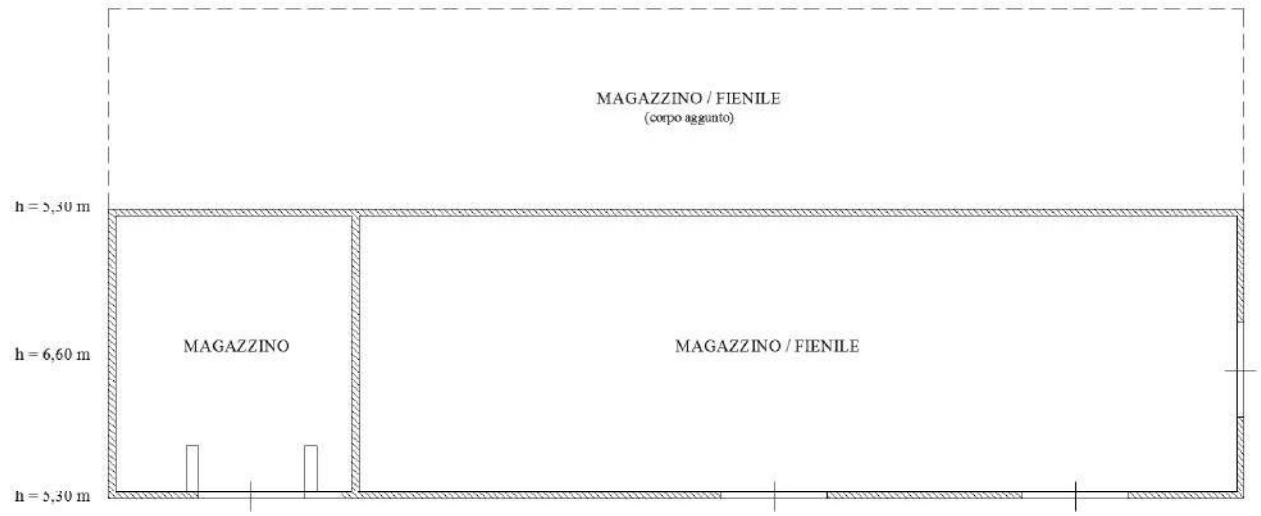
Infine si precisa che per la sua specifica destinazione d'uso (stalla), l'immobile pignorato non necessita di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

L'immobile pignorato de quo (Corpo B), individuato catastalmente nel foglio 185, part.lla 184/5, allo stato attuale risulta, nel suo complesso, in **sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione,** in relazione alla specifica destinazione d'uso dello stesso (stalla), necessitando di interventi di manutenzione soprattutto per quanto riguarda tutte le finiture (sia interne che esterne), nonché tutti gli impianti, come detto da revisionare e/o adeguare alle normative vigenti.

Corpo C (sub. 6) - Destinato a magazzino - fienile, trattasi di un immobile ad una elevazione f.t. (piano terra), avente struttura portante in acciaio con profilati tipo HEA/B e IPE, pareti in muratura e copertura (tetto) a falde costituito da struttura metallica con profili longitudinali a omega e soprastantii pannelli ondulati di copertura. L'immobile si presenta costituito da due ambienti separati, il più piccolo destinato a magazzino (con ivi ubicati alcuni mezzi meccanici a servizio dell'azienda) ed il più grande destinato a fienile (con ivi ubicate la balle di fieno). Privo di particolari finiture, il fabbricato de quo si presenta internamente con il pavimento in battuto cementizio e con le pareti intonacate e tinteggiate in colori chiari. E' munito di

Firmato Da: SALVATORE VIVIRITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e8caeb5c30a4c5

grandi aperture (portoni metallici) distribuite lungo le pareti, che consentono l'accesso anche a mezzi pesanti per il carico e scarico.



CORPO C - Magazzino (Part.lla 184/6 - P.T.) - Scala 1:200


Foto 29


Foto 30


Foto 31


Foto 32


Foto 33


Foto 34


Foto 35


Foto 36


Foto 37


Foto 38


Foto 39


Foto 40

Privo di dotazioni impiantistiche, l'immobile, per la sua specifica destinazione d'uso (fienile), non necessita di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

L'immobile pignorato de quo (Corpo C), individuato catastalmente nel foglio 185, part.lla 184/6, allo stato attuale risulta, nel suo complesso, in **sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione,** in relazione alla specifica destinazione d'uso dello stesso (magazzino - fienile), necessitando di interventi di manutenzione soprattutto per quanto riguarda tutte le finiture (sia interne che esterne).

Firmato Da: SALVATORE VIVIRITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e8caeb5c30a4c5

Terreni (part.lle 201, 204, 205, 268, 269) - Trattasi di un appezzamento di terreno avente un'estensione catastale di Ha 09.38.08 (pari a 93.808 mq), in massima parte attivato a seminativo, disposto perimetralmente all'azienda, con un andamento pressoché pianeggiante, solo in parte delimitato-recintato.


Foto 41


Foto 42


Foto 43

Precisazioni dell'Esperto stimatore / C.T.U.

Al fine di completare il quadro descrittivo del compendio pignorato de quo, lo scrivente precisa ulteriormente che oltre ai fabbricati sopra individuati e descritti, sono stati riscontrati in situ tutta una serie di ulteriori immobili, sostanzialmente realizzati in assenza di titolo edilizio e pertanto privi di regolarità sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che catastale. Nello specifico, sulla scorta degli accertamenti eseguiti, si evidenzia la presenza di un piccolo locale destinato a magazzino, adiacente al Corpo A (foto 44), avente dimensioni in piana di 3,00 x 3,00 ml, dotato di un accesso indipendente e con tetto ad una falda inclinata. Lateralmente al Corpo B (stalla) trovasi ubicata una tettoia metallica, con copertura in parte costituita da pannelli ondulati di lamiera ed in parte da pannelli di eternit (da dismettere), destinata a ricovero di animali (foto 45). Analogamente, si precisa che in corrispondenza dei due silos, trovasi un piccolo corpo destinato a magazzino - deposito. Infine, adiacente al Corpo C (foto 46 e 47) si sviluppa, per tutta la sua lunghezza, un capannone (in tutto e per tutto analogo al sub. 6), avente larghezza interna di 8,50 m e superficie coperta di circa 400 mq, destinato a fienile.


Foto 44


Foto 45


Foto 46


Foto 47

QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Il compendio pignorato de quo (azienda agricola / masseria zootecnica) è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Monreale, in testa a:

- **OMISSIS** (proprietà per 1/1)
  in persona del legale rappresentante pro tempore (Sig. OMISSIS).

Fg. 185 - Particella 184/5-6-7 (fabbricati) e 201-204-205-268-269 (terreni)

Firmato Da: SALVATORE VIVIRITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e8caeb5c30a4c5

Tab. Dati Catastali

CATASTO FABBRICATI: Comune di Monreale										
DATI IDENTIFICATIVI				**DATI DI CLASSAMENTO**						
Sez.	**Fg.**	**Part.lla**	**Sub.**	**Zona Cens.**	**Catg.***	**Classe**	**Cons.**	**Sup. catastale**	**Rendita €**	**Ubicazione**
	185	**184**	**5**		C/6	5	617 mq	655 mq	1.561,40	C.da Ravanusa
			6		C/2	2	546 mq	586 mq	507,57	C.da Ravanusa
			7		A/4	4	7 vani	170 mq	245,83	C.da Ravanusa

* C/6 - stalla C/2: magazzino/fienile A/4: abitazione

Tab. Dati Catastali

CATASTO TERRENI: Comune di Monreale										
DATI IDENTIFICATIVI			**DATI DI CLASSAMENTO**							
Fg.	**Part.lla**	**Sub.**	**Qualità**	**Classe**	**Superficie**			**Reddito €**		**Dati derivanti da**
					ha	**are**	**ca**	**D**	**A**	
185	**201**		Sem.	3	03	46	80	143,29	44,78	Fraz. 04/11/1983
	204		Sem.	3	01	40	45	58,03	18,13	Fraz. 04/11/1983
	205		Sem.	3	01	79	05	73,98	23,12	Fraz. 04/11/1983
	268		Sem.	1	00	32	74	20,29	6,76	Verif. straordinaria variazione qualità
	269	**AA**	Sem.	3	02	03	70	84,16	26,30	Verif. straordinaria variazione qualità
		AB	Uliveto	2	00	35	34	18,25	14,60	
Superficie complessiva					**09**	**38**	**08**	**Pari a 93.808 mq**		

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

Sulla scorta degli accertamenti espletati lo scrivente Esperto/C.T.U. precisa ed evidenzia che i dati specificati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano conformi con i dati catastali degli immobili pignorati consistenti, come detto, in una azienda agricola (masseria zootecnica), costituita da diversi fabbricati e terreni, siti nel territorio del Comune di Monreale (Pa), nella C.da Ravanusa.

Storia catastale del bene

Dall'esame della documentazione catastale richiesta ed acquisita si evince che l'immobile pignorato de quo (box auto - garage), allo stato attuale, si appartiene alla odierna esecutata per la piena proprietà di 1/1.

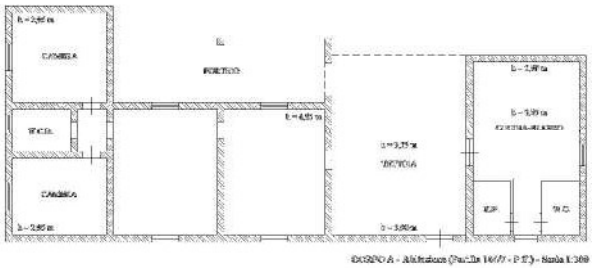
CRONISTORIA DATI CATASTALI		
PERIODO	**PROPRIETÀ**	**DATI CATASTALI**
Dal 17/11/2015 ad oggi (stato attuale)	**OMISSIS Soc. Debitrice**	**Fg. 185 - Particella 184/5-6-7 (fabbricati) e 201-204-205-268-269 (terreni)** C.da Ravanusa s.n.c. - Monreale (Pa)
Sino al 17/11/2015	OMISSIS	

Firmato Da: SALVATORE VIVIRITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e8caeb5c30a4c5

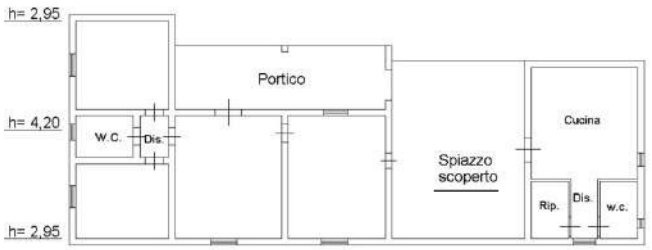
Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale

- **Conformità catastale: NO**
- **Planimetria catastale: SI (data 23/05/2014)**
- **Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: copertura spazio esterno (Corpo A), modifiche interne ed ampliamenti (Corpo B), nuova apertura ed ampliamenti (Corpo C)**

In ottemperanza a quanto disposto lo scrivente Esperto Stimatore / C.T.U. precisa ed evidenzia che ha richiesto ed acquisito la necessaria documentazione catastale (visure, stralcio di mappa e planimetrie catastali) relative agli immobili pignorati (abitazione - magazzino - stalla), rilevando che la stessa **non risulta congrua** con quanto riscontrato in sede di sopralluogo (stato di fatto). Infatti, come facilmente riscontrabile da un confronto visivo tra le planimetrie catastali (del 23/05/2014) ed il rilievo dello stato attuale dei luoghi effettuato dallo scrivente (appresso riportati ed alla presente allegati), gli immobili pignorati presentano tutta una serie di difformità consistenti, sinteticamente, nella chiusura di uno spazio aperto (Corpo A), in alcune modifiche interne (Corpo B) con relativi ampliamenti (tettoia-stalla), nuova apertura ed ampliamenti (Corpo C). Per quanto sopra sarà pertanto necessario procedere ad un aggiornamento catastale mediante presentazione dei relativi D.O.C.F.A., previa regolarizzazione sotto il profilo urbanistico - edilizio (come appresso riportato e descritto).



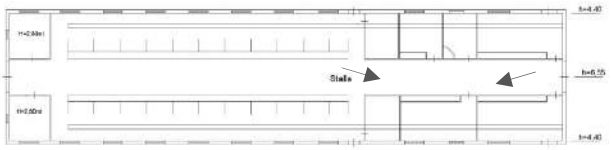
Rilievo stato attuale dei luoghi (sub. 7)



Planimetria catastale



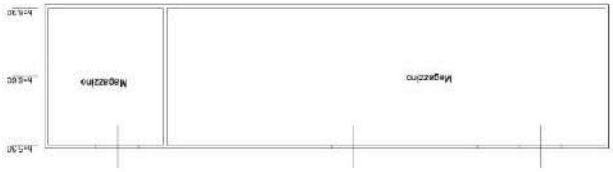
Rilievo stato attuale dei luoghi (sub. 5)



Planimetria catastale



Rilievo stato attuale dei luoghi (sub. 6)



Planimetria catastale

Firmato Da: SALVATORE VIVIRITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e8caeb5c30a4c5

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

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

Prospetto sintetico

LOTTO UNICO: Appezzamento di terreno con fabbricati sito nel territorio del Comune di Monreale (Pa), Contrada Ravanusa snc, identificato catastalmente nel Fg. 185, Part.lla 184/5-6-7 (fabbricati) e Part.lle 201, 204, 205, 268, 269 (terreno agricolo).

- Il diritto reale pignorato è la piena proprietà di (1/1) in testa alla società esecutata (odierna debitrice).
- Il compendio pignorato de quo (lotto unico) è costituito da tre corpi di fabbrica (Corpi A-B-C) con corte di pertinenza e terreni limitrofi, ubicati nel territorio del Comune di Monreale (Pa), nella C.da Ravanusa snc.
- E' riportato nel catasto fabbricati del Comune di Monreale (Pa), nel **Fg. Fg. 185 - Particella 184/5-6-7 (fabbricati) e 201-204-205-268-269 (terreni).**
- Da un confronto tra lo stato attuale dei luoghi e le planimetrie catastali è emerso che il compendio pignorato de quo (azienda agricola - masseria zootecnica) non risulta conforme catastalmente.
- In seguito alla richiesta inoltrata all'U.T.C./S.U.E. del Comune di Monreale (Pa), finalizzata ad accertare la conformità edilizia-urbanistica del compendio immobiliare pignorato, è emerso che lo stesso è stato realizzato, nella sua originaria consistenza, giusta Concessione Edilizia n. 66 del 02/12/1987, cui ha fatto seguito la relativa agibilità del n. 38 del 06/12/1988. Successivamente, per lo stesso, è stata presentata la variante n. 89 del 30/11/1989 inerente opere di miglioramento fondiario del complesso de quo. Ancora si precisa che sulla scorta dell'accesso atti è emerso che per il complesso immobiliare de quo è stata presentata richiesta di concessione edilizia avente per oggetto la ristrutturazione, ammodernamento ed ampliamento dello stesso, pratica che, allo stato attuale, non risulta essere stata di fatto mai completata (cfr documentazione alla presente allegata).
- Sulla scorta della documentazione visionata presso l'U.T.C. di Monreale, seppur in presenza di un progetto di ristrutturazione ed ampliamento (come detto mai realizzato e/o portato in esecuzione) a parere dello scrivente il complesso immobiliare de quo **non risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio** stante tutta una serie di difformità consistenti, principalmente, nella realizzazione di ulteriori corpi (fienile, magazzino, tettoie ecc….) in ampliamento di quelli esistenti (sopra individuati e descritti). Tali difformità a parere dello scrivente Esperto Stimatore/C.T.U. non rientrano nelle casistiche di sanabilità previste dalla normativa vigente (D.P.R. n. 380/01, L.R. n. 16/16, L.R. n. 23/21, L.R. n. 27/2024 e ss.mm.ii) e pertanto sarà necessario procedere alla relativa remissione in pristino (come appresso ulteriormente precisato).
- Stato attuale dei luoghi: **normale-mediocre stato di conservazione e manutenzione**, in relazione alla

Firmato Da: SALVATORE VIVIRITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e8caeb5c30a4c5

specifica destinazione d'uso (azienda agricola - masseria zootecnica).

- Possesso - uso: il compendio pignorato de quo risulta di proprietà della società esecutata OMISSIS, in persona del legale rappresentante pro tempore (Sig. OMISSIS). Al riguardo si precisa che in occasione del sopralluogo svolto il Sig. OMISSIS (n.q. di delegato della Sig.ra OMISSIS, proprietaria degli animali presenti sui luoghi) ed il Sig. OMISSIS (per la società debitrice) hanno dichiarato che gli animali riscontrati in situ si trovano temporaneamente all'interno dell'azienda, perché sono in corso le operazioni periodiche di risanamento da parte dell'ASP (servizio veterinario da parte dell'azienda sanitaria).
- **Prezzo base d'asta: € 325.000,00** (cfr riepilogo valori appresso riportato).

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

L'immobile pignorato de quo (azienda agricola - masseria zootecnica), individuato catastalmente nel Fg. 185 - Particella 184/5-6-7 (fabbricati) e 201-204-205-268-269 (terreni), risulta oggi intestato a:

- **OMISSIS** (proprietà per 1/1)
  in persona del legale rappresentante pro tempore (Sig. OMISSIS).

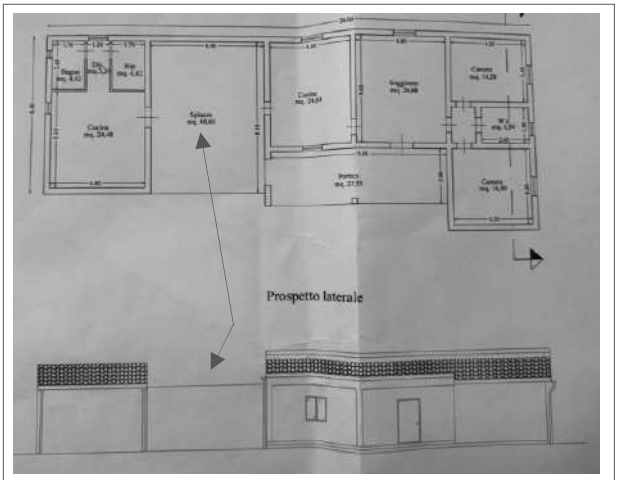
giusto atto di compravendita del 17/11/2015 in Notar Marretta Vincenzo di Palermo, trascritto il 19/11/2015 ai nn. 49134/35734, da potere di OMISSIS, nato a Camporeale (PA) il 25/05/1962, cui era a sua volta pervenuto per atto di compravendita del 23/12/1985, da potere di OMISSIS.

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

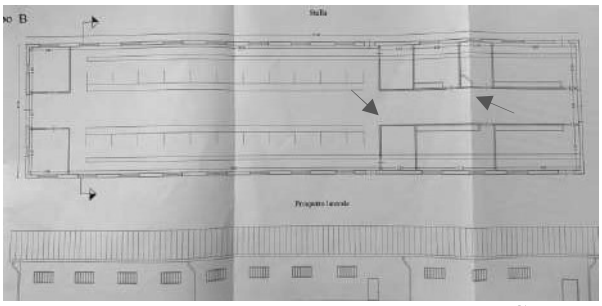
- **Epoca di realizzazione: fine anni '80**
- **Concessione Edilizia n. 66 del 02/12/1987**
- **Variante n. 89 del 30/11/1989**
- **Agibilità del n. 38 del 06/12/1988**

Al fine di rispondere al quesito posto lo scrivente Esperto Stimatore/C.T.U., in ottemperanza a quanto disposto, ha inoltrato a mezzo PEC inviata all'U.T.C./S.U.E. del Comune di Monreale (Pa), istanza finalizzata ad accertare la conformità edilizia-urbanistica del compendio immobiliare pignorato. Nello specifico, da una attenta disamina della pratica edilizia fornita in visione, lo scrivente evidenzia che il compendio immobiliare de quo, nella sua originaria consistenza, è stato realizzato giusta Concessione Edilizia n. 66 del 02/12/1987, cui ha fatto seguito la relativa Agibilità del n. 38 del 06/12/1988. Successivamente, per lo stesso, è stata presentata la variante n. 89 del 30/11/1989 inerente opere di miglioramento fondiario del complesso de quo. Ancora si precisa che sulla scorta dell'accesso atti è emerso che per il complesso immobiliare de quo è stata presentata richiesta di concessione edilizia avente per oggetto la ristrutturazione, ammodernamento ed ampliamento dello stesso, pratica che, allo stato attuale, non risulta essere stata di fatto mai completata (cfr documentazione alla presente allegata).

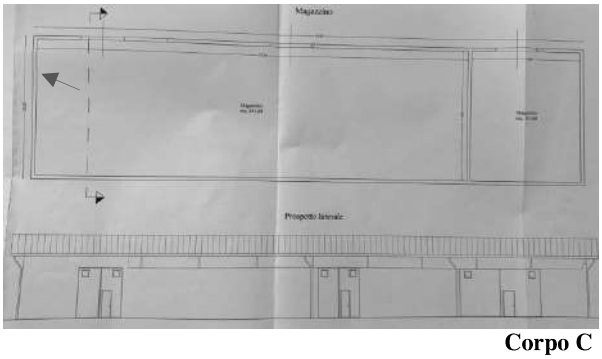
Firmato Da: SALVATORE VIVIRITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e8caeb5c30a4c5



Corpo A

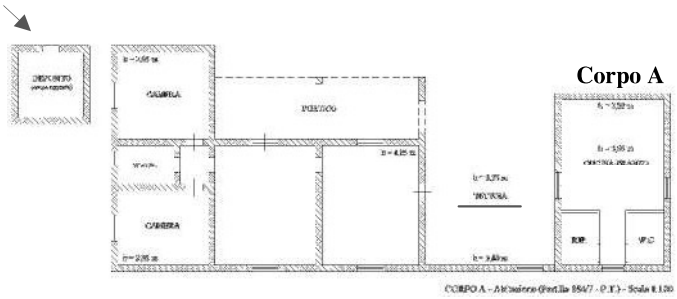


Corpo B

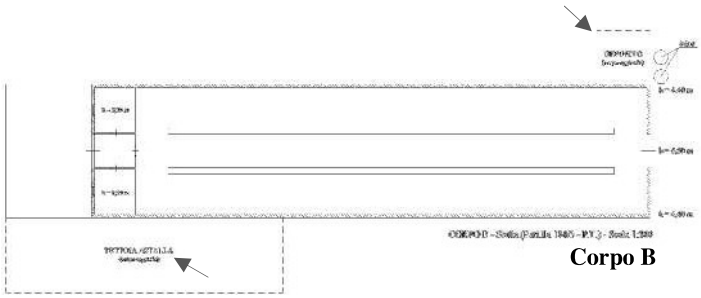


Corpo C

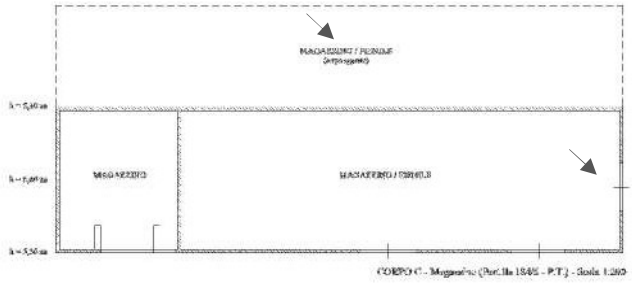
Stralci progettuali reperiti c/o U.T.C. raffiguranti lo stato attuale



Corpo A



Corpo B



Corpo C



Stralcio foglio di mappa catastale

Come già riportato in fase di accertamento della conformità catastale, gli immobili pignorati presentano tutta una serie di difformità consistenti, sinteticamente, nella chiusura di uno spazio aperto (Corpo A), un piccolo locale deposito (posto lateralmente al Corpo A), alcune modifiche interne (Corpo B), con relativi ampliamenti (tettoia destinata a stalla per il ricovero di animali disposta lateralmente ed un piccolo locale deposito adiacente i silos), nuova apertura ed ampliamenti (Corpo C), oltre alla presenza di altri manufatti e corpi accessori di modesta entità ubicati all'interno della corte comune.

Al riguardo giova precisare ulteriormente che in occasione dell'accesso atti è stato possibile riscontrare la presenza di un progetto di ristrutturazione, ammodernamento ed ampliamento del complesso immobiliare de quo, presentato dal Sig. OMISSIS n.q. di Amministratore Unico della società odierna esecutata, per il quale è stata richiesta la Concessione Edilizia giusta istanza del 05/02/2015 prot. n. 2726 (alla presente allegata). Cionondimeno, dalla visione del progetto allegato alla suddetta istanza, si evince che a fronte di uno stato di

Firmato Da: SALVATORE VIVIRITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e8caeb5c30a4c5

fatto (come sopra riportato), lo stato futuro prevede l'ampliamento di circa 2.870 mq, raggiungendo così la superficie complessiva di circa 4.300 mq, il tutto in forza dell'art. 22 della L.R. 71/78 che prevede la possibilità di realizzare sino a 1/10 della superficie del fondo e quindi in totale, per quanto qui di interesse, sino a circa 10.000 mq (di cui al riepilogo appresso riportato ed alla documentazione alla presente allegata).

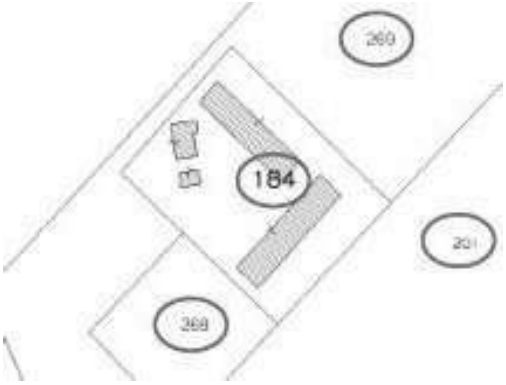
I sopra elencati interventi rientrano tra le opere realizzabili ai sensi dell'articolo 22 della Legge Regionale n. 71/78 per strutture con destinazione agricola e/o zootecnica avente superficie coperta non superiore ad 1/10 dell'area proposta all'insediamento.

LOTTO PROPOSTO **MQ. 100.285,00**

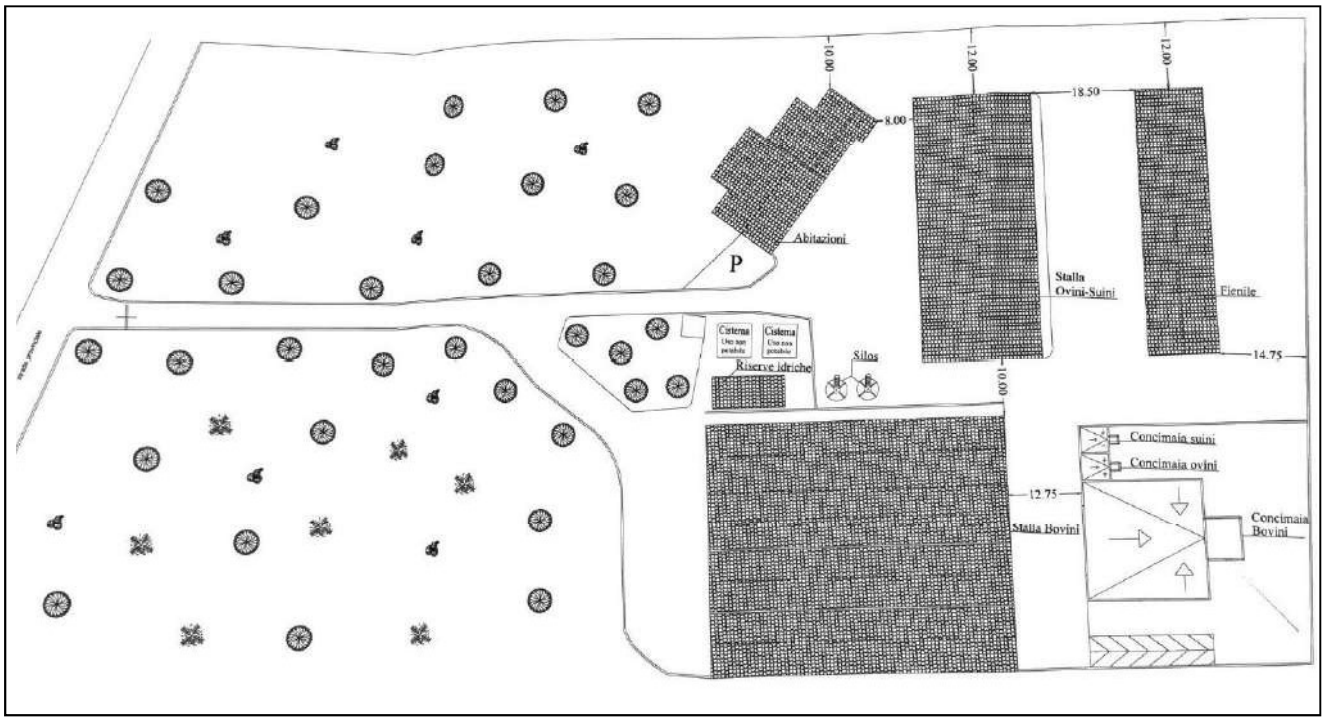
SUPERFICIE COMPLESSIVA REALIZZABILE 1/10 X MQ. 100.285,00 = **MQ. 10.028,50**

SUPERFICIE COMPLESSIVA DA REALIZZARE = **MQ. 4.299,38** COSI' DISTINTA:

"CORPO A" FABBRICATI RURALI SUP.	MQ. 435,98
"CORPO B" STALLA BOVINI SUP.	MQ. 2.279,40
"CORPO C" STALLA OVINI E SUINI SUP.	MQ. 1.008,00
"CORPO D" FIENILE SUP.	MQ. 576,00



Stralcio foglio di mappa catastale (stato attuale)



Planimetria generale di progetto allegata alla richiesta di concessione edilizia (stato futuro)

Come si evince chiaramente dalla visione della planimetria generale di progetto sopra riportata (ed ancor di più dalle tavole progettuali alla presente allegate), il nuovo assetto previsto per l'azienda agricola de quo differisce in modo sostanziale dallo stato attuale dei luoghi (raffigurato dallo stralcio catastale sopra riportato), trattandosi, come detto, di un progetto che prevede non solo la ristrutturazione e l'ammodernamento delle strutture esistenti ma anche e soprattutto l'ampliamento delle stesse. Ancora, si precisa che il detto progetto è stato assentito con parere favorevole da parte dell'A.S.P. che ha rilasciato parere igienico sanitario favorevole alle opere in progetto (giusta nota del 23/04/2015 prot. n. 9292 alla presente allegata). Successivamente, preso atto di una errata richiesta da parte del Comune di Monreale di pagamento di oneri di urbanizzazione e di costruzione (di fatto non dovuti ai sensi dell'art. 9 della L. n. 10

Firmato Da: SALVATORE VIVIRITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e8caeb5c30a4c5

del 28/01/1977, giusta nota del 25/01/2016) è stato assentito con parere favorevole del 15/06/20215 - prot. n. 12637 (alla presente allegata). Cionondimeno, seppur a fronte di un progetto assentito favorevolmente, allo stato attuale non risulta essere stata mai rilasciata la richiesta Concessione Edilizia.

Per quanto sopra esposto, sulla scorta degli accertamenti espletati, esaminato lo stato attuale dei luoghi, a parere dello a parere dello scrivente **lo stato attuale dei luoghi non corrisponde alle previsioni del provvedimento autorizzativo** sopra menzionato e di cui alle relative tavole di progetto (come si evince chiaramente da un confronto visivo tra lo stato attuale dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo, e la documentazione grafica inerente il progetto presentato presso il Comune di Monreale).

Pertanto, il compendio pignorato de quo (azienda agricola - masseria zootecnica), allo stato attuale non risulta regolare sotto il profilo catastale, urbanistico ed edilizio, stante tutta una serie di difformità per le quali bisognerà procedere in parte alla regolarizzazione (realizzazione apertura del Corpo C) ed in parte alla remissione in pristino di tutti i corpi presenti in situ realizzati in assenza di regolare titolo edilizio (ampliamento del corpo C, stalla adiacente al corpo B e quant'altro sopra evidenziato, individuato e descritto), mediante presentazione di una S.C.I.A. o P.D.C. secondo quanto previsto dalla normativa vigente (D.P.R. n. 380/01, L.R. n. 16/16, L.R. n. 23/21, L.R. n. 27/2024 e ss.mm.ii). Contestualmente, si procederà all'aggiornamento delle planimetrie catastali (D.O.C.F.A.), nonché alla presentazione della S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), il cui costo complessivo (a carico dell'aggiudicatario) sarà detratto dal prezzo di stima (come appresso riportato).

Precisazioni del C.T.U.

In seguito a quanto sopra ampiamente esposto, tenuto conto delle accertate difformità per il complesso immobiliare de quo, a parere dello scrivente (prudenzialmente) sarebbe quantomeno auspicabile che l'aggiudicatario, coadiuvato da un proprio tecnico di fiducia, provvedesse preventivamente ad effettuare ulteriori accertamenti presso l'U.T.C. di Monreale (Pa), al fine di acquisire un parere preliminare di fattibilità in merito ai prospettati interventi di regolarizzazione/remissione in pristino e perseguire quindi una congrua acquisizione del bene esente da vizi. Quanto sopra risulta ancor di più auspicabile anche alla luce del progetto di ampliamento presentato e di fatto mai realizzato che "potrebbe" consentire una complessiva riqualificazione dell'intero fondo (l'uso del condizionale è d'obbligo alla luce di tutte le oggettive difficoltà nel riprendere - si consenta il termine - un progetto di oltre 10 anni).

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

Allo stato attuale il compendio pignorato de quo risulta di proprietà della società esecutata OMISSIS, in persona del legale rappresentante pro tempore (Sig. OMISSIS). Al riguardo si precisa che in occasione del sopralluogo svolto il Sig. OMISSIS (n.q. di delegato della Sig.ra OMISSIS, proprietaria degli animali presenti sui luoghi) ed il Sig. OMISSIS (per la società debitrice) hanno dichiarato che gli animali riscontrati in situ si trovano temporaneamente all'interno dell'azienda, perché sono in corso le operazioni periodiche di risanamento da parte dell'ASP (servizio veterinario da parte dell'azienda sanitaria). Nello specifico giova evidenziare ulteriormente che la Sig.ra OMISSIS ha utilizzato il capannone quale ricovero di animali e come

Firmato Da: SALVATORE VIVIRITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e8caeb5c30a4c5

deposito per il fieno a titolo gratuito (come dichiarato in sede di sopralluogo e di cui al relativo verbale).

Precisazioni dell'Esperto Stimatore / C.T.U.

In seguito a quanto sopra esposto, tenuto conto di quanto espressamente richiesto dal Custode, per le vie brevi, lo scrivente procederà al calcolo dell'indennità di occupazione del compendio immobiliare pignorato de quo, sia per singolo immobile che complessivamente (come appresso riportato).

Calcolo-Verifica indennità di occupazione

Tab. indagini di mercato

IMMOBILE	DESTINAZIONE	VALORE LOCATIVO €/mq x mese		
		PERIODO DI RIFERIM.	BANCA DATI (OMI)	INDAGINI DIRETTE[1]
Corpo A - Sub. 7	abitazione	Anno 2025 I sem.	1,50 ÷ 1,70	1,00 ÷ 2,50
Corpo B - Sub. 5	stalla		1,00 ÷ 1,40	0,50 ÷ 2,00
Corpo C - Sub. 6	magazzino/fienile		1,00 ÷ 1,40	0,50 ÷ 2,00

[1] Indagini di mercato effettuate nella zona in cui ricade l'immobile in esame, che tengono conto delle locazioni di unità immobiliari aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quelle in oggetto.

Tab. valutazione indennità di occupazione

IMMOBILE	SUP.[1] mq	VALORE LOCATIVO APPLICATO €/mq	COEFF. CORRETTIVI K[2]	VALORE LOCATIVO PONDERATO €/mq	VALORE RICAVATO[3] (in c.t.) € x mese
Corpo A - Sub. 7	168	1,30	0,85	1,10	185,00
Corpo B - Sub. 5	655	0,75	0,75	0,50	325,00
Corpo C - Sub. 6	590	0,75	0,75	0,50	295,00

[1] Superficie commerciale che tiene conto dei criteri di ponderazione sopra descritti (Tab. computo superfici).

[2] Coefficienti correttivi K che tengono conto della tipologia, della demografia, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e di tutte le caratteristiche degli immobili in oggetto ecc..

[3] Il valore così ottenuto, oltre a tutte le correzioni e/o adeguamenti di stima dovuti per vetustà, stato d'uso, manutenzione ecc… tiene conto anche della riduzione dovuta per l'assenza della garanzia per vizi. E' altresì compreso nel detto importo l'area esterna di pertinenza (corte).

In seguito a quanto sopra riportato, a parere dello scrivente Esperto/C.T.U. l'indennità di occupazione relativa all'azienda agricola - masseria zootecnica pignorata risulta:

IMMOBILE	INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE	
Corpo A - Sub. 7	**€ 185,00 / mese**	**€ 2.220,00 / anno**
Corpo B - Sub. 5	**€ 325,00 / mese**	**€ 3.900,00 / anno**
Corpo C - Sub. 6	**€ 295,00 / mese**	**€ 3.540,00 / anno**
Sommano complessivamente	**€ 805,00 / mese**	**€ 9.660,00 / anno**

N.B.: Si precisa che in caso di affitto complessivo di tutti gli immobili (Corpi A-B-C), a parere dello scrivente sarebbe opportuno applicare un ulteriore coefficiente correttivo (K = 0,75) che tiene conto delle oggettive difficoltà di gestione degli stessi, in relazione alla specifica destinazione d'uso, ottenendo così un canone di locazione ribassato sull'intero pari a € 600,00/ mese ovvero € 7.200,00 / anno (importo questo a parere dello scrivente congruo in relazione agli attuali prezzi di mercato).

Firmato Da: SALVATORE VIVIRITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e8caeb5c30a4c5

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

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

Elenco formalità pregiudizievoli

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

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.41515/33587 in data 26 agosto 2024, a seguito di atto giudiziario per Unep Corte D'appello Di Palermo del 30 luglio 2024, numero di repertorio 8770, a favore di OMISSIS. sede Biella (BI), codice fiscale 02224410023, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro OMISSIS sede Monreale (PA), codice fiscale 06275110820, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.
- IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, iscritta ai nn.49138/5194 in data 19 novembre 2015, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Marretta Vincenzo di Palermo (PA) del 17 novembre 2015, numero di repertorio 27953/13046 - Importo totale € 600.000,00 - Importo Capitale € 300.000,00 - durata 10 anni, a favore di OMISSIS sede Biella (BI), codice fiscale 02224410023, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro OMISSIS sede Monreale (PA), codice fiscale 06275110820, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

(cfr documentazione in atti - relazione notarile)

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- Oneri per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche-edilizie riscontrate (meglio descritte in risposta al quesiti sopra riportati), mediante interventi di rimessione in pristino (per gli abusi non sanabili), presentazione di una S.C.I.A. o P.d.C. (c.d. tardiva e/o in sanzione), aggiornamento castale (D.O.C.F.A.) e consequenziale S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), ivi compreso competenze tecniche, disbrigo iter burocratico, spese, diritti, imprevisti, redazione di A.P.E. (solo se necessario) ecc… il tutto nel rispetto delle vigenti normative (D.P.R. 380/2001, L.R. N. 16/2016, L.R. n. 23/2021, L.R. n. 27/2024 e ss.mm.ii.): importo calcolato a corpo (prudenzialmente) ed in forma percentuale da detrarre al valore di stima pari a *** 20%**

*** Importo calcolato a corpo che tiene conto della regolarizzazione delle difformità riscontrate per il compendio immobiliare de quo, nonché degli interventi di remissione in pristino, il tutto comprensivo delle relative spese tecniche per disbrigo iter burocratico, D.L., progettazione, sicurezza (se necessario), A.P.E. (se necessario), imprevisti, spese varie ecc… il tutto a carico dell'aggiudicatario, da detrarre dal prezzo base d'asta (cfr paragrafo "valutazione"). Detto importo tiene altresì conto degli oneri necessari per lo smaltimento delle coperture in eternit nonché di ulteriori materiali c.d. pericolosi che dovrà essere eseguito esclusivamente da aziende specializzate ed autorizzate. Si precisa infine che l'importo di cui sopra, a carico dell'aggiudicatario, tiene conto di tutti gli adempimenti necessari ed occorrenti la redazione della S.C.A., ivi compreso il rilascio delle dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti, nonché di eventuali imprevisti dettati da ulteriori criticità e/o difformità allo stato attuale non riscontrabili sulla scorta della documentazione visionata.**

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

In risposta al presente quesito, sulla scorta degli accertamenti espletati, lo scrivente Esperto Stimatore/C.T.U. evidenzia che il compendio pignorato de quo (azienda agricola - masseria zootecnica), identificato

Firmato Da: SALVATORE VIVIRITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e8caeb5c30a4c5

catastalmente nel Fg. 185 - Particella 184/5-6-7 (fabbricati) e 201-204-205-268-269 (terreni), non ricade su suolo demaniale.

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

Il diritto sul bene è di proprietà (piena proprietà 1/1) in testa alla società esecutata.

In risposta al presente quesito, sulla scorta degli accertamenti espletati, lo scrivente Esperto Stimatore/C.T.U. evidenzia che il compendio pignorato de quo (azienda agricola - masseria zootecnica), identificato catastalmente nel Fg. 185 - Particella 184/5-6-7 (fabbricati) e 201-204-205-268-269 (terreni), non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

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

In risposta al presente quesito si evidenzia che per il compendio pignorato de quo (azienda agricola - masseria zootecnica), identificato catastalmente nel Fg. 185 - Particella 184/5-6-7 (fabbricati) e 201-204-205-268-269 (terreni), non si hanno spese fisse di gestione o manutenzione.

QUESITO 12: Procedere alla valutazione dei beni.

Preliminarmente, al fine di procedere alla valutazione del compendio pignorato de quo (azienda agricola - masseria zootecnica), identificato catastalmente nel Fg. 185 - Particella 184/5-6-7 (fabbricati) e 201-204-205-268-269 (terreni), lo scrivente Esperto/C.T.U. riporta alcune considerazioni di estimo.

Estimo: criteri e metodi di stima

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

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

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

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

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

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

Firmato Da: SALVATORE VIVIRITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e8caeb5c30a4c5

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

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

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

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

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

Passando ora al metodo di stima, preciso che per tanti anni si è ricorso al metodo chiamato "analitico", universalmente ritenuto il più rigoroso e con i risultati più attendibili; ma la stima analitica presuppone una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali, situazione questa riscontrabile solo in un regime economico normale e non dinanzi all'attuale sconvolgimento dei fattori economici. Infatti, in seguito ad una situazione economica anormale e di "crisi" che ha interessato e soprattutto continua ad interessare in modo sempre più pesante tutti i settori ed in particolare quello immobiliare, non si può ottenere una razionale rispondenza tra redditi e valori capitali. Ecco perché conviene tralasciare il metodo analitico ed adottare quello comparativo che la moderna dottrina estimativa ammette nel più assoluto rigore.

Pertanto procederò alla stima del compendio pignorato chiarendo preventivamente che il giudizio estimativo è riferito agli immobili nella condizione in cui si trovano e quindi in conformità alla descrizione specificatamente sopra fatta, nella reale, effettiva ed attuale consistenza, avvalendomi del metodo di stima sintetico-comparativo che consiste nell'accertare e comparare il valore di mercato di immobili simili a quello da stimare, quindi fornirò come valore venale il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, quale prezzo base per una eventuale vendita all'asta. Successivamente, adotterò anche il metodo analitico con la stima del valore di mercato mediante il criterio del valore di ricostruzione. I valori così ottenuto saranno quindi mediati al fine di individuare il più probabile valore di mercato per il compendio immobiliare oggetto di stima.

Metodo sintetico-comparativo

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

Firmato Da: SALVATORE VIVIRITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e8caeb5c30a4c5

in cui si trova l'immobile pignorato, considerandone l'ubicazione, i collegamenti, nonché tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, precisamente:

• le caratteristiche estrinseche sono quelle caratteristiche conferite all'immobile dalla sua collocazione spaziale e dipendono da aspetti esterni ovvero relative all'ambiente, quali principalmente ubicazione, vie di comunicazione, collegamenti, servizi, qualità urbanistiche-sociali ecc… (ad esempio nel caso di un fabbricato si potrà considerare l'ubicazione in una determinata zona della città, mentre nel caso di un fondo rustico il clima dell'area geografica in cui si trova);

• le caratteristiche intrinseche rappresentano invece le qualità peculiari possedute dal bene immobile, specifiche del segmento immobiliare (residenziale, terziario, produttivo) che derivano dalla natura tipologica dello stesso, dai caratteri costruttivi e qualitativi quali: destinazione d'uso, tipologia edilizia, tipologia costruttiva, ubicazione all'interno del fabbricato (piano, esposizione, prospetto), qualità edilizia, dimensioni ecc… (ad esempio nel caso di un fabbricato si potrà considerare la tipologia edilizia, mentre nel caso di un terreno la fertilità agronomica, l'esposizione, l'irrigazione o le piantagioni);

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

Metodo analitico (stima del valore di mercato mediante il criterio del valore di ricostruzione)

In relazione alle caratteristiche del complesso edilizio in esame (azienda agricola - masseria zootecnica), avuto riguardo del fatto che lo stesso presenta evidenti caratteristiche di non ordinarietà, considerata la ridotta "dinamicità" del mercato immobiliare a destinazione "produttiva", lo scrivente applicherà il criterio del valore di ricostruzione deprezzato. Questa caratteristica economica immobiliare si incentra sulla possibilità di pervenire al valore del bene prevedendone la sua riproduzione (ricostruzione) e quindi di formulare un giudizio di stima sulla base del valore del costo di produzione, tenendo conto della vetustà e dello stato di manutenzione dei fabbricati.

Calcolo superficie commerciale

Norma UNI 10750: Criteri di computo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale (cfr Tab. Computo superfici sopra riportata), sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), si deve considerare:

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

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

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

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

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

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici complessive esterne le quali comunque non eccedano determinati valori (ad es. per i balconi e le terrazze scoperte sino a 25 mq al 25%

Firmato Da: SALVATORE VIVIRITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e8caeb5c30a4c5

mentre l'eccedenza va calcolata al 10%), fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità ambientale. Ai sensi del D.L. n. 114 del 31/03/18, nel caso di immobili aventi destinazione d'uso commerciale (es. esercizi di vicinato), il parametro unitario di riferimento è il mq commerciale e la superficie commerciale (fermo restando quanto sopra indicato), si determina applicando ai locali accessori la riduzione del 50% (se comunicanti con i locali principali, allo stesso livello e/o collegati da scala interna) o del 25% (se non comunicanti con i locali principali). La superficie delle aree scoperte di pertinenza esclusiva viene computa al 20%.

A - Valutazione metodo sintetico - comparativo

Tab. Valutazione fabbricati

Immobile	Indagini di mercato [1] €/mq	Banca dati (OMI) [2] €/mq	Valore di mercato applicato €/mq	Coeff. [3] K_1	Valore di mercato ponderato in c.t. [4] €/mq
Corpo A - Sub. 7	250 ÷ 500	380 ÷ 530	400,00	0,85	**340,00**
Corpo B - Sub. 5	200 ÷ 400	225 ÷ 305	250,00	0,75	**190,00**
Corpo C - Sub. 6	200 ÷ 400	225 ÷ 305	250,00	0,75	**190,00**

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

[2] Valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate (OMI) riferiti all'anno 2025 - I semestre (ultimo periodo disponibile) per immobili ricadenti nel territorio del Comune di Monreale - con destinazione d'uso analoga a quelli da stimare.

[3] Coefficienti di differenziazione o correttivi "K_1" che tengono conto della tipologia, della demografia, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile in oggetto. In particolare, in relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, detti coefficienti tengono conto degli elementi caratteristici dello stesso (pavimenti, pareti, soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico, servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento ecc…), nonché di tutte le pertinenze (terreno, aree esterne, spiazzi aiuole, pozzi, parcheggi ecc…).

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

Tab. Valutazione terreni

Immobile	Indagini di mercato [1] € / mq	V.A.M. [2] € / Ha	Valore medio di mercato € / mq	Coeff. [3] K	Valore di mercato ponderato in c.t. [4] € / mq
Terreno - Fg. 185 - Part.lle: 201-205-205-268-269	1,00 ÷ 2,00	8.650 seminativo	1,00	0,80	**0,80**

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

[2] Valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate (OMI-VAM) riferiti ultimo periodo disponibile, per immobili ricadenti nei territorio del Comune di Monreale (Pa).

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

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

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

LOTTO UNICO: Appezzamento di terreno con fabbricati sito nel territorio del Comune di Monreale (Pa), Contrada Ravanusa snc, identificato catastalmente nel Fg. 185, Part.lla 184/5-6-7 (fabbricati) e Part.lle 201, 204, 205, 268, 269 (terreno agricolo).

- **Corpo A (abitazione) - Sub. 7**

  Superficie commerciale complessiva pari a 168,00 mq (cfr tab. superfici) che per il prezzo medio unitario di € 340,00/mq è suscettibile del probabile valore di € 57.120,00

- **Corpo B (stalla) - Sub. 5**

Firmato Da: SALVATORE VIVIRITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e8caeb5c30a4c5

Superficie commerciale complessiva pari a 655,00 mq (cfr tab. superfici) che per il prezzo medio unitario di € 190,00/mq è suscettibile del probabile valore di € 124.450,00

- **Corpo C (magazzino/fienile) - Sub. 6**

Superficie commerciale complessiva pari a 590,00 mq (cfr tab. superfici) che per il prezzo medio unitario di € 190,00/mq è suscettibile del probabile valore di € 112.100,00

	Sommano	€	293.670,00
- A detrarre:			
oneri a carico dell'aggiudicatario (come calcolati in risposta al quesito 8)			
20% di € 293.670,00 pari a	-	€	58.734,00
	Sommano	€	234.936,00
	Sommano in c.t. (Corpi A + B + C)	**€**	**235.000,00**

- **Appezzamento di terreno (part.lle 201-204-205-268-269)**

Superficie catastale complessiva pari a Ha 09.38.08 (pari a 93.808 mq) che per il prezzo medio unitario di € 0,80/mq è suscettibile del probabile valore in c.t. di € 75.000,00

	Sommano (terreni)	**€**	**75.000,00**
	A - Valore di mercato del compendio pignorato (in c.t.)	**€**	**310.000,00**

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

B - Valutazione analitica - valore di ricostruzione

Il criterio del valore di ricostruzione stima il valore di mercato sommando il valore del terreno a un costo di ricostruzione del fabbricato, al quale si sottrae un deprezzamento dovuto a obsolescenza fisica, funzionale ed economica. In sostanza, si calcola quanto costerebbe costruire un immobile identico oggi e poi si sconta questo valore in base all'usura e all'obsolescenza dell'edificio esistente.

CRITERIO GENERALE: STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE (V_{TR})

Il metodo analitico-ricostruttivo del "valore di ricostruzione" consiste nello stimare il valore di mercato dell'immobile considerando tutti i fattori di produzione che concorrono normalmente alla formazione del valore del bene.

VALORE DEL LOTTO (V_M) COEFFICIENTI DI CALCOLO E FORMULA GENERALE

La formula generale per la determinazione del valore di mercato come costo di riproduzione deprezzato è la seguente:

$$Vm=[CA + CC + Of + UP] - \Delta$$

dove

Vm = Valore di mercato stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato

CA = Costo di acquisto dell'area diretti e indiretti (costo e oneri di acquisto)

CC = Costi di costruzione diretti e indiretti (costo delle opere di idoneizzazione dell'area, costo di costruzione delle superfici coperte, costo di costruzione delle superfici esterne, oneri di urbanizzazione, onorari professionali, costi per allacciamenti ai servizi pubblici, spese generali)

Of = Oneri finanziari

Up = Utile del promotore

Δ = Deprezzamento (per deterioramento fisico, per obsolescenza funzionale, per obsolescenza economica)

Nel processo di valutazione, si ritiene di considerare solamente i processi di maggior entità, tralasciando quelli che risultano di modesta entità e quelli non occorrenti (oneri finanziari e costo delle opere di idoneizzazione dell'Area). Al riguardo si precisa quanto appresso:

- per quanto riguarda gli oneri finanziari, non sono stati considerati supponendo che l'intero capitale necessario risulterebbe già a disposizione del virtuale compratore ed ipotizzando che la tempistica del processo produttivo edilizio per realizzare ex novo l'edificio sia breve;

Firmato Da: SALVATORE VIVIRITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e8caeb5c30a4c5

- per quanto riguarda il Costo delle Opere di Idoneizzazione dell'Area, non è stato considerato in quanto si ipotizza che l'area si presenti già idonea all'edificazione.

Infine, per quanto riguarda i deprezzamenti, non verrà considerato quello relativo all'obsolescenza funzionale, in quanto ritenuto non sussistente.

Il procedimento in esame si articola, quindi, nelle seguenti fasi:

- determinazione dei costi diretti ed indiretti dell'area;
- determinazione dei costi diretti ed indiretti di costruzione;
- individuazione dell'utile del promotore;
- calcolo del valore di riproduzione a nuovo del solo fabbricato;
- definizione del deprezzamento;
- calcolo del valore di mercato deprezzato.

COSTI DELL'AREA DIRETTI E INDIRETTI

In linea generale il costo dell'area, comprensivo anche degli oneri di trasferimento, è quello necessario ad acquistare la quantità di terreno in grado di esprimere la cubatura complessiva fuori terra del fabbricato da stimare. Nel caso in esame il valore dell'area viene determinato in forma sommaria individuando il rapporto di complementarietà fra il valore del fabbricato ed il valore del suolo (incidenza dell'area). In tal caso, occorre dapprima calcolare il valore di riproduzione a nuovo dell'edificio (Vn = Cc + Up); successivamente sarà possibile dedurre il valore del suolo come percentuale p% del valore complessivo V di cui il valore a nuovo è la parte restante. Sulla base di quanto sopra avremo:

$$V = C_{AA} + VN \text{ con } C_{AA} = p\%\ V \text{ da cui } VN = V \times (1 - p\%)$$

Pertanto, il costo di acquisto dell'area è dato da:

$$C_{AA} = VN / (1\text{-}p\%) - VN$$

In particolare, a seguito di indagini di mercato e dall'analisi dei dati O.M.I., la percentuale p%, che esprime la quota parte di valore riferibile all'area edificabile incorporata nell'insieme suolo-edificio, viene determinata nella misura dell'10%

ONERI DI ACQUISTO DELL'AREA

L'operazione di acquisto di un bene immobiliare è gravata da oneri fiscali, oneri di mediazione, oneri notarili e per consulenze urbanistiche contrattuali, fiscali, legali e tecniche, oltre ad oneri fiscali e di imposta. Al riguardo si ipotizza una percentuale complessiva pari a 20%.

DETERMINAZIONE DEI COSTI DI COSTRUZIONE

In linea generale, tali costi sono quelli necessari a realizzare ex novo l'immobile da stimare.

Costo tecnico di costruzione: nel caso in esame, il costo tecnico di costruzione è dato dalla somma del costo di costruzione delle superfici coperte, tenendo conto delle specifiche caratteristiche in termini di struttura, finiture e impianti, e il costo di sistemazione delle superfici esterne, occorrenti per rendere fruibili e funzionali gli spazi esterni all'edificio (percorsi carrabili, parcheggi, zone a verde, recinzione…). I costi di costruzione delle superfici coperte sono stati dedotti sulla scorta del vigente prezzario regionale per tipologie edilizie simili a quella in esame, con l'ausilio di fonti e/o dati comunemente reperibili, oltre che da personale esperienza. Detti costi sono quelli ottenuti e sostenuti da un imprenditore ordinario, con l'utilizzo di tecnologie costruttive attuali e gli stessi rappresentano il costo di costruzione comprensivo delle spese generali e dell'utile dell'impresa. Nello specifico, il Corpo A si considera assimilabile ad una fabbricato residenziale per il quale è stato stimato (prudenzialmente) un costo di costruzione pari a € 750,00/mq; i Corpo B e C si considerano invece assimilabili a capannoni industriali (finalizzati a deposito ed allevamento), per i quali è stato stimato (prudenzialmente) un costo di costruzione pari a € 400,00/mq. Detti costi sono stati a sua volta opportunamente omogeneizzati per renderli confrontabili con il fabbricato oggetto di valutazione in funzione della localizzazione geografica (cfr tab. appresso riportata). Infine, per la sistemazione delle aree esterne (spianamenti, livellamenti, viali, spiazzi, parcheggi, accessi, muretti, recinzioni ecc…), in relazione alla complessiva estensione del fondo oggetto di intervento è stato stimato (prudenzialmente) un valore complessivo di € 25.000,00.

Compendio immobiliare pignorato (fondo rustico con fabbricati)	**Valore rilevato** €/mq	**Coeff.** [1] K	**Valore di mercato ponderato in c.t.** [2] €/mq
Corpo A (abitazione) - Sub. 7	750,00	0,80	**600,00**
Corpo B (stalla) - Sub. 5	400,00	0,80	**320,00**
Corpo C (magazzino/fienile) - Sub. 6	400,00	0,80	**320,00**

Firmato Da: SALVATORE VIVIRITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e8caeb5c30a4c5

TOTALE COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE	
Costo superfici coperte: Corpo A - 168,00 mq x 600,00 /€/mq = € 100.800,00 pari in c.t. a = € 100.000,00 Corpo B - 655,00 mq x 320,00 /€/mq = € 209.600,00 pari in c.t. a = € 210.000,00 Corpo C - 590,00 mq x 320,00 /€/mq = € 188.800,00 pari in c.t. a = € 190.000,00	€ 500.000,00
Costo superfici scoperte	€ 20.000,00
TOTALE COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE	**€ 520.000,00**

COSTI INDIRETTI DI COSTRUZIONE

Nel caso in esame, si prendono in considerazione, come costi indiretti di costruzione, gli oneri di urbanizzazione e i costi di gestione dell'operazione, questi ultimi costituiti dagli onorari professionali, dai costi per allacciamenti ai pubblici servizi, dalle spese generali e dalle spese di commercializzazione.

Oneri di urbanizzazione

- Nel caso in esame (attività produttiva), tenuto conto dell'effettiva superficie coperta gli oneri di urbanizzazione (prudenzialmente) si assumono pari in c.t. a € 10.000,00

Costi di gestione dell'operazione

- Onorari professionali: rientrano nell'ambito tutti i compensi dovuti ai professionisti e consulenti coinvolti nell'attività edilizia per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli onorari legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo. Per un intervento edilizio delle dimensioni sopraindicate, detti oneri, prudenzialmente, si assumono pari al 10÷15% del Costo Tecnico di Costruzione. Secondo tale incidenza percentuale adottata, detti costi ammontano a: O_p = 10% x € 525.000,00 pari in c.t. a € 50.000,00

- Costi per allacciamenti ai pubblici servizi sono quelli che i gestori della rete pubblica dell'acquedotto, del gas, delle fognature e dell'energia elettrica richiedono per il collegamento alla rete pubblica; per spese generali si intendono tutti quei costi di produzione sostenuti dal promotore e non direttamente riconducibili alla costruzione, e sono generalmente riferibili alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore. Tali costi si assumono pari, prudenzialmente, al 2,0% del Costo Tecnico di Costruzione e degli Oneri di Urbanizzazione. Secondo tale incidenza percentuale tali costi risultano pari in c.t. a: S_G = € 10.000,00

- Spese di commercializzazione: coincidono con i costi sostenuti per la pubblicità (attività pubblicitaria e propagandistica) legata alla vendita degli immobili e comprendono generalmente anche le analisi preventive del mercato immobiliare. Normalmente l'ammontare di suddetti costi è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato. Nel caso in esame, considerato che l'entità di tale valore risulta al momento sconosciuta, viene determinato, in forma sommaria, in funzione del costo di costruzione. Sulla base di quanto sopra esposto, vista l'entità del bene in esame, tali costi si assumono pari all'1% della somma del Costo Tecnico di Costruzione, degli Oneri di Urbanizzazione, e dei costi di gestione dell'opera sopra determinati. Avremo pertanto in c.t.: Sc = € 5.000,00

RIEPILOGO COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI E INDIRETTI	
Costo superfici coperte	€ 500.000,00
Costo superfici scoperte	€ 20.000,00
A - TOTALE COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE	**€ 520.000,00**
Oneri di urbanizzaizone	€ 10.000,00
B - TOTALE ONERI DI URBANIZZAIZONE	**€ 10.000,00**
Oneri professionali	€ 50.000,00
Oneri per allacciamenti e spese generali	€ 10.000,00
Oneri di commercializzazione	€ 5.000,00
C - TOTALE COSTI DI GESTIONE	**€ 65.000,00**
TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI E INDIRETTI (A+B+C)	**€ 595.000,00**

UTILE DEL PROMOTORE SUI COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI E INDIRETTI

L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo ritraibile dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare, e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito. In particolare, l'utile del promotore si può considerare come somma della remunerazione attesa dall'investitore e della remunerazione del rischio specifico del promotore (ndr il promotore, incassando a

Firmato Da: SALVATORE VIVIRITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e8caeb5c30a4c5

fine operazione il valore di mercato, si attende non solo di recuperare tutti i mancati interessi sui capitali investiti, ma anche di incamerare un ulteriore premio che lo ripaghi dei rischi specifici affrontati). Normalmente l'utile del promotore è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato; nel caso in esame, considerato che l'entità di tale valore risulta (per ovvie ragioni) al momento sconosciuta, la determinazione dello stesso sarà effettuata in percentuale sui costi di costruzione diretti e indiretti. Tale percentuale, considerate le condizioni economiche generali, il settore di intervento, la tipologia del complesso, l'andamento locale del mercato, si ritiene (prudenzialmente) pari al 10% e cioè: U_p = 10% x € 595.000,00 pari in c.t. a = € 60.000,00

DETERMINAZIONE DEL DEPREZZAMENTO PER DETERIORAMENTO FISICO

Nel corso della sua vita ogni bene immobile subisce una perdita di valore economico che rappresenta la differenza tra il valore di mercato di un immobile nuovo ed il valore economico del bene in un momento successivo della sua vita utile. Nel procedimento del costo di riproduzione deprezzato, una volta trovato il valore dell'immobile come costo di riproduzione a nuovo, occorre considerare l'eventuale detrazione da apportare a tale valore per tener conto del fatto che l'immobile si trova in condizioni diverse da quelle ottimali, proprie di un edificio appena realizzato. Il deprezzamento Δ si esprime come percentuale δ del valore di mercato a nuovo:

$$Vd = Vn - \Delta = Vn - \delta \times Vn$$

dove:

Vn è il valore di mercato a nuovo (del solo edificio);

Vd è il valore di mercato deprezzato (del solo edificio).

In generale, il deprezzamento può essere considerato il risultato della combinazione di fattori di deterioramento fisico, obsolescenza funzionale ed obsolescenza economica. Nel caso in esame, come detto, verrà considerato il deprezzamento relativo al deterioramento fisico.

VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO DELL'EDIFICIO ESCLUSA L'AREA (V_N)

Ai fini del calcolo del deprezzamento, viene indicato il valore di mercato a nuovo del solo edificio, ricavato sommando tutti i dati tecnico-economici precedentemente determinati. Il deterioramento fisico è la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (struttura, finiture ed impianti) per effetto del tempo e dell'usura. La metodologia usata per determinare il deprezzamento complessivo dell'immobile, durante la sua vita utile, tiene conto della somma di tutti i deprezzamenti relativi a ciascuna componente dell'immobile, applicando a ciascuna categoria formule di natura empirica che tengono conto della vita utile, dell'età apparente, dell'incidenza % sul costo di costruzione complessivo ecc… Estrapolando le incidenze complessive per macrocategorie analizzate (strutture, finiture, impianti ecc…), in relazione alla durata della vita utile (da intendersi come il numero di anni necessario perché le opere edilizie di ciascuna macrocategoria necessitino di integrale rifacimento), considerato l'attuale stato di conservazione e manutenzione dell'intero compendio immobiliare pignorato de quo, a parere dello scrivente (prudenzialmente) il coefficiente complessivo di deprezzamento da applicare alla quota di valore di riproduzione a nuovo relativa al fabbricato risulta pari a 30%.

DEPREZZAMENTO PER OBSOLESCENZA ECONOMICA

L'obsolescenza economica si riferisce a condizioni esterne all'immobile, in questo caso all'insufficiente livello di domanda ed alla situazione economica generale. Va evidenziato che questa tipologia di immobili è difficilmente ricollocabile sul mercato a causa soprattutto della dimensione del complesso e della specifica destinazione (azienda agricola - masseria zootecnica). Alla luce di quanto sopra esposto, a fronte di evidenti difficoltà di vendita (soprattutto nel breve periodo), a parere dello scrivete (prudenzialmente) il coefficiente di deprezzamento da applicare risulta pari al 30%.

DETERMINAZIONE DEI COSTI DI ACQUISTO DELL'AREA DIRETTI E INDIRETTI

Determinato il valore di riproduzione a nuovo del solo edificio, sulla base di quanto precedentemente riportato/calcolato il costo dell'area ed i relativi oneri risultano pari a:

C_{AA} = V – Vn= Vn/(1-p%) - Vn = (€ 595.000,00/0,90) - € 595.000,00 = € 66.111,11 pari in c.t. a € 65.000,00

O_A = 20% C_{AA} = 0,20 * € 65.000,00 = € 13.000,00

$C_A = C_{AA} + O_A$ = € 65.000,00 + € 13.000,00 = € 78.000,00

VALORE DI MERCATO

Alla luce di quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente relazione di stima, risulta pari a

$$VM = CA + CC + UP - \Delta$$

V_M = € 78.000,00 + € 595.000,00 + € 60.000,00 - (€ 595.000,00 * 0,30) - (€ 595.000,00 * 0,30) = € 376.000,00

pari in c.t. a:

V_M = € 375.000,00

Firmato Da: SALVATORE VIVIRITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e8caeb5c30a4c5

B - RIEPILOGO (Metodologia indiretta/analitica)

LOTTO UNICO: Appezzamento di terreno con fabbricati sito nel territorio del Comune di Monreale (Pa), Contrada Ravanusa snc, identificato catastalmente nel Fg. 185, Part.lla 184/5-6-7 (fabbricati) e Part.lle 201, 204, 205, 268, 269 (terreno agricolo).

• **Valore di mercato Part.lla 184/56-7 (Corpi A+B+C):**		€	375.000,00
- A detrarre:			
oneri a carico dell'aggiudicatario (come calcolati in risposta al quesito 8)			
20% di € 375.000,00 pari a	-	€	75.000,00
Sommano in c.t. (Corpi A + B + C)		**€**	**300.000,00**
• **Appezzamento di terreno (Part.lle 201-204-205-268-269)**			
Superficie catastale complessiva pari a Ha 09.38.08 (pari a 93.808 mq) che per il prezzo medio unitario di € 0,80/mq è suscettibile del probabile valore in c.t. di		€	75.000,00
Sommano (terreni)		**€**	**75.000,00**
B - Valore di mercato del compendio pignorato (in c.t.)		**€**	**375.000,00**

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

RIEPILOGO VALORI

LOTTO UNICO: Appezzamento di terreno con fabbricati sito nel territorio del Comune di Monreale (Pa), Contrada Ravanusa snc, identificato catastalmente nel Fg. 185, Part.lla 184/5-6-7 (fabbricati) e Part.lle 201, 204, 205, 268, 269 (terreno agricolo).

A - Valore di mercato (stima sintetica-comparativa)	**€**	**310.000,00**
B - Valore di mercato (stima analitica)	**€**	**375.000,00**
Valore (medio) di mercato del compendio pignorato de quo	**€**	**342.500,00**

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

Sulla scorta del valore di mercato sopra determinato, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile de quo, al fine di rendere competitivo e/o comprabile l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, a parere dello scrivente (in ottemperanza a quanto disposto) risulta verosimile applicare al detto valore una ulteriore **riduzione pari al 5/%** (di cui allo schema riepilogativo appresso riportato).

RIEPILOGO VALORI - Prezzo base d'asta (Lotto Unico)

LOTTO UNICO: Appezzamento di terreno con fabbricati sito nel territorio del Comune di Monreale (Pa), Contrada Ravanusa snc, identificato catastalmente nel Fg. 185, Part.lla 184/5-6-7 (fabbricati) e Part.lle 201, 204, 205, 268, 269 (terreno agricolo).

Valore di mercato		**€**	**342.500,00**
A detrarre:			
- Riduzione in c.t. del 5%* rispetto al valore di mercato	-	€	17.125,00
Sommano		€	325.375,00
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO (in c.t.)		**€**	**325.000,00**

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

Firmato Da: SALVATORE VIVIRITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e8caeb5c30a4c5

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

RIEPILOGO QUOTE:

LOTTO UNICO: Appezzamento di terreno con fabbricati sito nel territorio del Comune di Monreale (Pa), Contrada Ravanusa snc, identificato catastalmente nel Fg. 185, Part.lla 184/5-6-7 (fabbricati) e Part.lle 201, 204, 205, 268, 269 (terreno agricolo).

Valore di mercato complessivo (prezzo base d'asta)	**€**	**325.000,00**
Quota pignorata in testa alla soc. esecutata (1/1)	**€**	**325.000,00**

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

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

Il diritto sul bene è di proprietà (1/1) in testa alla debitrice esecutata.

Esaminato e descritto il compendio pignorato de quo (azienda agricola - masseria zootecnica), identificato catastalmente nel Fg. 185 - Particella 184/5-6-7 (fabbricati) e 201-204-205-268-269 (terreni), lo scrivente Esperto Stimatore / C.T.U. ritiene che, allo stato attuale, **non sussistono le condizioni per una comoda divisibilità e lo stesso, come detto, costituisce un lotto unico già identificato catastalmente in modo univoco ed autonomamente commerciabile.**

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

Palermo, li 10/11/2025

L'Esperto Stimatore / C.T.U.
Ing. Salvatore Vivirito



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

Firmato Da: SALVATORE VIVIRITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e8caeb5c30a4c5