

---

**Tribunale di Termini Imerese**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**



promossa da: **UNIPOL SAI ASSICURAZIONI SPA**

contro: **xxx**



N° Gen. Rep. **267/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-10-2018

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa LAURA DI BERNARDI**

**PERIZIA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - LOTTO UNICO**

**Esperto alla stima:** Ing. Michelangelo Lo Presti  
**Codice fiscale:** LPRMHL74C11G273P  
**Partita IVA:** 05275830825  
**Studio in:** Via Salvatore Drago Mira 1 - 90018 Termini Imerese  
**Telefono:** 0918141280  
**Email:** loprestimichelangelo@gmail.com  
**Pec:** michelangelo.lopresti@ordineingpa.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** C.DA SPINASANTA SNC - Cerda (PA) - 90010

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** Lotto unico "A"

**Categoria:** Opifici [D1]

**Dati Catastali:** foglio 11, particella 847

**Dati Catastali:** foglio 11, particella 847, subalterno 6

**Dati Catastali:** foglio 11, particella 847, subalterno 2 graffato con I subalterni 3, 4, 5, 7.



### 2. Quota e tipologia del diritto

**Bene:** C.DA SPINASANTA SNC - Cerda (PA) - 90010

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** Lotto unico "A"

**1000/1000xxxxx** Cod. Fiscale: xxxx



### 3. Stato di possesso

**Bene:** C.DA SPINASANTA SNC - Cerda (PA) - 90010

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** Lotto unico "A"

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari



### 4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** C.DA SPINASANTA SNC - Cerda (PA) - 90010

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** Lotto unico "A"

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 5. Creditori Iscritti

**Bene:** C.DA SPINASANTA SNC - Cerda (PA) - 90010

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** Lotto unico "A"

**Creditori Iscritti:** UNICREDIT S.p.A., I.R.C.A.C., RISCOSSIONE SICILIA SPA, UNIPOL SAI ASSICURAZIONI SPA



## 6 Comproprietari

**Bene:** C.DA SPINASANTA SNC - Cerda (PA) - 90010

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** Lotto unico "A"

Comproprietari: Nessuno



## 7. Misure Penali

**Bene:** C.DA SPINASANTA SNC - Cerda (PA) - 90010

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** Lotto unico "A"

**Misure Penali:** NO



## 8. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** C.DA SPINASANTA SNC - Cerda (PA) - 90010

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** Lotto unico "A"

**Continuità delle trascrizioni:** Si

## 9. Prezzo

**Bene:** C.DA SPINASANTA SNC - Cerda (PA) - 90010

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Prezzo da libero:** € 251.000,00

**Prezzo da occupato:** € 251.000,00



Beni in **Cerda (PA)**  
Località/Frazione  
C.DA SPINASANTA SNC



**Lotto: 001 - LOTTO UNICO**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Lotto unico "A".**

**Opifici [D1] sito in Cerda (PA) CAP: 90010, C.DA SPINASANTA**

Note: Fabbricato da cielo a terra, indipendente su quattro lati, costituito da un opificio con annessi ufficio e due magazzini scorte, nonchè da un appartamento al piano primo, oltre ad annessa corte pertinenziale

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di xxxx Piena proprietà**

Cod. Fiscale: xxxxx

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Cerda, foglio 11, particella 847, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 3915

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 11, particella 847, subalterno 6, indirizzo C.da Spina Santa, piano 1, comune Cerda, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 84, rendita € 227,76

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 11, particella 847, subalterno 2, comune Cerda, categoria D/1, rendita € 3925,07

Note: Al sub 2 sono graffiati i subalterni 3, 4, 5 e 7

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati catastali corrispondono a quelli riportati sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione.



**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Il Comune di Cerda, in cui ricadono i beni oggetto della seguente procedura, ha una economia fondata esclusivamente sulla agricoltura. Le coltivazioni generalmente più proficue sono quelle legate alla di carciofi e olio di oliva e derivati.

**Caratteristiche zona:** periferica degradata

**Area urbanistica:** artigianale a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** artigianali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato



Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al punto **Lotto unico "A"**

I beni oggetto di stima della presente procedura esecutiva consistono in una serie di edifici costituenti nel complesso una azienda agricola orientata nella produzione di olio e derivati ma anche nella trasformazione di prodotti agricoli vari.

Superficie complessiva di circa mq **1.004,00**

Condizioni generali dell'immobile: Il complesso edilizio oggetto di risulta in condizioni manutentive sufficienti.

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE****Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> ; materiale: <b>acciaio</b> ; apertura: <b>manuale</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> ; materiale: <b>alluminio</b> ; protezione: <b>tapparelle</b> ; materiale protezione: <b>alluminio</b> ; con- dizioni: <b>sufficienti</b> ;
Manto di copertura	materiale: <b>lamiere di alluminio</b> ; coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> ; condizioni: <b>sufficienti</b> ;

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> ; tensione: <b>220V-380V</b> ; condizioni: <b>da normalizzare</b> ; conformità: <b>da collaudare</b> ;
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> ; alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> ; rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> ; con- dizioni: <b>da normalizzare</b> ; conformità: <b>da collaudare</b> ;



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

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

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****4. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 73 del 22/09/1988

Intestazione: PONTE VERDE Coop

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione impianto di lavorazione e trasformazione carciofi ed altri prodotti agricoli

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 64 del 09/09/1989

Intestazione: PONTE VERDE Coop

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento magazzino scorte

Oggetto: variante

Numero pratica: 38 del 30/12/1992

Intestazione: PONTE VERDE Coop

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento magazzino rurale con sopraelevazione in c.a.

Oggetto: variante

**4.1 Conformità edilizia:****Opifici [D1]**

Note generali sulla conformità: Le planimetrie catastali coincidono con le planimetrie restituite dai rilievi eseguiti pertanto non si produce alcuna sovrapposizione

**4.2 Conformità urbanistica:****Opifici [D1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Fabbricazione
In forza della delibera:	D.A. n. 84/79 del 10/05/1979
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

ASTE GIUDIZIARIE.it



## 5. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



## 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

#### 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

#### 6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banco di Sicilia S.p.A. contro xxxx  
xxxx; Derivante da: mutuo fondiario; Importo ipoteca: L. 660000000; Im-porto capitale: L.  
220000000 ; Iscritto/trascritto a Palermo in data 18/04/1998 ai nn. 1410

- Ipoteca volontaria annotata a favore di I.R.C.A.C. controxxxx; Importo ipoteca: €  
89230,75; Importo capitale: € 44601,87 ; Iscritto/trascritto a Pa-lermo in data  
17/02/2010 ai nn. 2438

- Ipoteca legale annotata a favore di SERIT SICILIA SPA contro xxxxx Importo ipoteca: €  
1252626,52; Importo capitale: € 626313,26 ; Iscritto/tras-critto a Palermo in data  
14/05/2008 ai nn. 5269

#### 6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di UNIPOL SAI ASSICURAZIONI SPA contro xxxx iscritto/trascritto a  
Palermo in data 05/12/2017 ai nn. 37413;





## 6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

## 6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.



## 6.3 Misure Penali

Nessuna.



## 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

## Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NESSUNA

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NESSUNA. NESSUNA

Millesimi di proprietà: 1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUNO

Avvertenze ulteriori: NESSUNO



## Opifici [D1] di cui al punto Lotto unico "A"

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	superf. esterna lorda	1.004,00	1,00	1.004,00
		<b>1.004,00</b>		<b>1.004,00</b>

## Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato



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

Un mercato, e nella fattispecie il mercato immobiliare, rappresenta l'interazione tra domanda e offerta.

Tale interazione è volta a determinare quello che viene comunemente definito "il più probabile valore di mercato", ossia quel prezzo che verrebbe liberamente negoziato fra due ordinari soggetti sociali (venditore ed acquirente) nell'ipotesi di una vendita in un clima contrattuale assolutamente normale, ovvero non alterato da nessuna particolare tensione negoziale come urgente bisogno di vendere o spinta affettiva all'acquisto.

I fattori più importanti che influenzano la domanda di un bene in un mercato, sono riconducibili ai redditi medi delle famiglie, al numero di abitanti, al prezzo di beni correlati.

I fattori che invece influenzano l'offerta di un dato bene sono riconducibili, oltre che al prezzo richiesto, al livello tecnologico di realizzazione di tale bene, ai prezzi di beni correlati, alle politiche governative e ad altre influenze particolari. In un mercato concorrenziale l'equilibrio di domanda e offerta è dato dal livello di prezzo in cui quantità domandata ed offerta si incontrano.

Nel giudizio di stima che il sottoscritto si accinge a fornire, un ruolo fondamentale viene giocato dalla situazione immobiliare di beni simili a quello oggetto di studio.

Il territorio del Comune di Cerda, e comunque dell'intero hinterland, soffre al momento di un periodo di stasi nel mercato delle compravendite con notevoli ripercussioni sull'economia locale.

Ciò ha determinato nell'ultimo anno un accumularsi di immobili disponibili non solo per la vendita ma anche per l'affitto.

Tale fenomeno ha portato il territorio ad una saturazione tale da aver sempre meno domande a fronte di un offerta ancora crescente, con conseguente diminuzione dei valori di mercato degli immobili ancora in vendita.

Alla luce di quanto premesso, ci si può dedicare alla scelta del più opportuno metodo per valutare il fondo oggetto di causa.

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina mediante l'adozione dei criteri di stima stabiliti dalla letteratura di estimo riguardante la stima di terreni e fabbricati ed in particolare i seguenti metodi di stima: - sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato; - analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni. Acquisite tutte le informazioni necessarie alla formulazione del proprio giudizio presso operatori del mercato immobiliare della zona, il sottoscritto C.T.U. ha potuto disporre di un quadro preciso dei prezzi correnti e dell'andamento del mercato nell'ultimo decennio, per immobili "simili" a quello in oggetto.

Si precisa che, nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto in dovuto conto delle condizioni generali (condizioni locali del reddito e del commercio; saggi di interesse e di capitalizzazione; mercati, stipendi e onorari per i diversi lavori; etc.), caratteristiche intrinseche (ampiezza, disposizione e forma; eventuali servitù attive e passive; suscettività ai miglioramenti; etc..) ed estrinseche (vicinanza ai centri urbani; vie di comunicazione; salubrità della zona; condizioni politico-sociali; regime tributario; etc..) del bene oggetto di valutazione nonché del grado di richiesta da parte del mercato di beni di questo genere.

Il C.T.U. al fine di determinare il prezzo base della vendita ha effettuato una comparazione tra i valori di mercato, noti e recenti, di immobili simili a quello oggetto di stima.

Tale comparazione è stata effettuata utilizzando i valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia delle Entrate. La Banca Dati delle quotazioni immobiliari (BDQ OMI) fornisce con cadenza semestrale, per ogni delimitata zona territoriale, un intervallo minimo - massimo dei valori di mercato e di locazione, per unità di superficie, per tipologia immobiliare e stato di manutenzione e conservazione.

In particolare il C.T.U. ha fatto riferimento ai valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per l'anno 2017 semestre 2° relativi al comune di



Cerda (vedi allegati).

Nel determinare e attribuire il valore unitario a mq all'immobile, oggetto di pignoramento, si è tenuto altresì conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle caratteristiche tecnologiche e produttive, dello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova in conformità alla descrizione sopra fatta.

## 8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Vedi allegata tabella OMI;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 200-295 €/mq.

## 8.3 Valutazione corpi:

### Lotto unico "A". Opifici [D1]

Un mercato, e nella fattispecie il mercato immobiliare, rappresenta l'interazione tra domanda e offerta.

Tale interazione è volta a determinare quello che viene comunemente definito "il più probabile valore di mercato", ossia quel prezzo che verrebbe liberamente negoziato fra due ordinari soggetti sociali (venditore ed acquirente) nell'ipotesi di una vendita in un clima contrattuale assolutamente normale, ovvero non alterato da nessuna particolare tensione negoziale come urgente bisogno di vendere o spinta affettiva all'acquisto.

I fattori più importanti che influenzano la domanda di un bene in un mercato, sono riconducibili ai redditi medi delle famiglie, al numero di abitanti, al prezzo di beni correlati.

I fattori che invece influenzano l'offerta di un dato bene sono riconducibili, oltre che al prezzo richiesto, al livello tecnologico di realizzazione di tale bene, ai prezzi di beni correlati, alle politiche governative e ad altre influenze particolari. In un mercato concorrenziale l'equilibrio di domanda e offerta è dato dal livello di prezzo in cui quantità domandata ed offerta si incontrano.

Nel giudizio di stima che il sottoscritto si accinge a fornire, un ruolo fondamentale viene giocato dalla situazione immobiliare di beni simili a quello oggetto di studio.

Il territorio del Comune di Cerda, e comunque dell'intero hinterland, soffre al momento di un periodo di stasi nel mercato delle compravendite con notevoli ripercussioni sull'economia locale.

Ciò ha determinato nell'ultimo anno un accumularsi di immobili disponibili non solo per la vendita ma anche per l'affitto.

Tale fenomeno ha portato il territorio ad una saturazione tale da aver sempre meno domande a fronte di un offerta ancora crescente, con conseguente diminuzione dei valori di mercato degli immobili ancora in vendita.

Alla luce di quanto premesso, ci si può dedicare alla scelta del più opportuno metodo per valutare il fondo oggetto di causa.

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina mediante l'adozione dei criteri di stima stabiliti dalla letteratura di estimo riguardante la stima di terreni e fabbricati ed in particolare i seguenti metodi di stima: - sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato; - analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni. Acquisite tutte le informazioni necessarie alla formulazione del proprio giudizio presso operatori del mercato immobiliare della zona, il sottoscritto C.T.U. ha potuto disporre di un quadro preciso dei prezzi correnti e dell'andamento del mercato nell'ultimo decennio, per immobili "simili" a quello in oggetto.

Si precisa che, nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto in dovuto conto delle condizioni generali (condizioni locali del reddito e del commercio; saggi di interesse e di capitalizzazione; mercati, stipendi e onorari per i diversi lavori; etc.), caratteristiche intrinseche



(ampiezza, disposizione e forma; eventuali servitù attive e passive; suscettività ai miglioramenti; etc..) ed estrinseche (vicinanza ai centri urbani; vie di comunicazione; salubrità della zona; condizioni politico-sociali; regime tributario; etc..) del bene oggetto di valutazione nonché del grado di richiesta da parte del mercato di beni di questo genere.

Il C.T.U. al fine di determinare il prezzo base della vendita ha effettuato una comparazione tra i valori di mercato, noti e recenti, di immobili simili a quello oggetto di stima.

Tale comparazione è stata effettuata utilizzando i valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia delle Entrate. La Banca Dati delle quotazioni immobiliari (BDQ OMI) fornisce con cadenza semestrale, per ogni delimitata zona territoriale, un intervallo minimo - massimo dei valori di mercato e di locazione, per unità di superficie, per tipologia immobiliare e stato di manutenzione e conservazione.

In particolare il C.T.U. ha fatto riferimento ai valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per l'anno 2017 semestre 2° relativi al comune di Cerda (vedi allegati).

Nel determinare e attribuire il valore unitario a mq all'immobile, oggetto di pignoramento, si è tenuto altresì conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle caratteristiche tecnologiche e produttive, dello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova in conformità alla descrizione sopra fatta.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	1.004,00	€ 250,00	€ 251.000,00
Valore corpo			€ 251.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 251.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 251.000,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto unico "A"	Opifici [D1]	1.004,00	€ 251.000,00	€ 251.000,00

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 251.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 251.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 251.000,00

Data generazione:  
29-09-2018



L'Esperto alla stima  
**Ing. Michelangelo Lo Presti**

