

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

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

contro:



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

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

**PERIZIA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 006**

**Corpo 1) terreni**

**foglio 68, part.IIa 157**

**Corpo 2) terreni**

**foglio 68, part.IIa 163**

**Corpo 3) terreni**

**foglio 68, part.IIa 664**

**Corpo 4) terreni**

**foglio 68, part.IIa 665**

**Corpo 5) terreni**

**foglio 68, part.IIa 666**

**Contrada Filaga snc Comune Prizzi (PA)**

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



## PREMESSA

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

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

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

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

### Inizio operazioni peritali

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



cedura r.g.es. 231/2018

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## INDICE SINTETICO

### 1 Dati Catastali

**Lotto:** 006

**Bene:** Contrada Filaga snc Comune Prizzi (PA)

**Corpo: 1)**

**Categoria:** Terreno (seminativo 1)

**Dati Catastali:** foglio 68, particella 157

**Confini:** a Nord part.lla 409,a Est strada stradale corleone agrigento , a Sud part.lla 28, e a Ovest terreno ferrovia stato

**Corpo: 2)**

**Categoria:** Terreno (seminativo 1)

**Dati Catastali:** foglio 68, particella 163

**Confini:** a Nord part.lla 408,a Est terreno ferrovia dello stato , a Sud part.lla 871,670, e a Ovest part.lla 666



**Corpo: 3)****Categoria:** Terreno (seminativo 3)**Dati Catastali:** foglio 68, particella 664**Confini:** a Nord part.Ila 665,a Est part.Ila 667, a Sud part.Ila 667, e a Ovest strada per S.Stefano Ruisguina**Corpo: 4)****Categoria:** Terreno (seminativo 1)**Dati Catastali:** foglio 68, particella 665**Confini:** a Nord part.Ila 666,a Est part.Ila 670, a Sud part.Ila 664, e a Ovest strada per S.Stefano Ruisguina**Corpo: 5)****Categoria:** Terreno (seminativo 3)**Dati Catastali:** foglio 68, particella 666**Confini:** a Nord part.Ila 407,a Est part.Ila 163,668, a Sud part.Ila 665, e a Ovest part.Ila 407,665**2 Quota e tipologia del diritto****Lotto:** 006**Bene:** Contrada Filaga snc Comune Prizzi (PA)**Corpo: 1)** foglio 68, particella 157**1/1** [REDACTED] **Piena proprietà**

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

Legale Rappresentante: sig.ri [REDACTED] nato il [REDACTED] ad [REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED]**Corpo: 2)** foglio 68, particella 163**1/1** [REDACTED] **Piena proprietà**

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

Legale Rappresentante: sig.ri [REDACTED] nato il [REDACTED] ad [REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED]**Corpo: 3)** foglio 68, particella 664**1/1** [REDACTED] **Piena proprietà**

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

Legale Rappresentante: sig.ri [REDACTED] nato il [REDACTED] ad [REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED]**Corpo: 4)** foglio 68, particella 665**1/1** [REDACTED] **Piena proprietà**

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

Legale Rappresentante: sig.ri [REDACTED] nato il [REDACTED] ad [REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED]**Corpo: 5)** foglio 68, particella 666**1/1** [REDACTED] **Piena proprietà**

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

Legale Rappresentante: sig.ri [REDACTED] nato il [REDACTED] ad [REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED]

**3 Stato di possesso****Lotto:** 006**Bene:** Contrada Filaga snc Comune Prizzi (PA)**Corpo: 1)** foglio 68, particella 157**Possesso:** Libero**Corpo: 2)** foglio 68, particella 163**Possesso:** Libero**Corpo: 3)** foglio 68, particella 664**Possesso:** Libero**Corpo: 4)** foglio 68, particella 665**Possesso:** Libero**Corpo: 5)** foglio 68, particella 666**Possesso:** Libero**4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Lotto:** 006**Bene:** Contrada Filaga snc Comune Pizzi (PA)**Corpo: 1)** foglio 68, particella 157**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**Corpo: 2)** foglio 68, particella 163**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**Corpo: 3)** foglio 68, particella 164**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**Corpo: 4)** foglio 68, particella 665**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**Corpo: 5)** foglio 68, particella 666**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**5. Creditori Iscritti****Lotto:** 006**Bene:** Contrada Filaga snc Comune Pizzi (PA)**Corpo: 1)** foglio 68, particella 157**Creditori Iscritti:** FINO 2 Securitisation S.r.l., C.F. 09966400963, con sede legale in Milano, viale Brenta n.18/b**Corpo: 2)** foglio 68, particella 163**Creditori Iscritti:** FINO 2 Securitisation S.r.l., C.F. 09966400963, con sede legale in Milano, viale Brenta n.18/b**Corpo: 3)** foglio 68, particella 164**Creditori Iscritti:** FINO 2 Securitisation S.r.l., C.F. 09966400963, con sede legale in Milano, viale Brenta n.18/b**Corpo: 4)** foglio 68, particella 665**Creditori Iscritti:** FINO 2 Securitisation S.r.l., C.F. 09966400963, con sede legale in Milano, viale Brenta n.18/b**Corpo: 5)** foglio 68, particella 666**Creditori Iscritti:** FINO 2 Securitisation S.r.l., C.F. 09966400963, con sede legale in Milano, viale Brenta n.18/b

## 6. Comproprietari

**Lotto:** 006

**Bene:** Contrada Filaga snc Comune Pizzi (PA)

**Corpo: 1)** foglio 68, particella 157

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo: 2)** foglio 68, particella 163

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo: 3)** foglio 68, particella 164

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo: 4)** foglio 68, particella 665

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo: 5)** foglio 68, particella 666

**Comproprietari:** Nessuno

## 7. Misure Penali

**Lotto:** 006

**Bene:** Contrada Filaga snc Comune Pizzi (PA)

**Corpo: 1)** foglio 68, particella 157

**Misure Penali:** No

**Corpo: 2)** foglio 68, particella 163

**Misure Penali:** No

**Corpo: 3)** foglio 68, particella 164

**Misure Penali:** No

**Corpo: 4)** foglio 68, particella 665

**Misure Penali:** No

**Corpo: 5)** foglio 68, particella 666

**Misure Penali:** No

## 8. Continuità delle trascrizioni

**Lotto:** 006

**Bene:** Contrada Filaga snc Comune Pizzi (PA)

**Corpo: 1)** foglio 68, particella 157

**Continuità delle trascrizioni:** Si

**Corpo: 2)** foglio 68, particella 163

**Continuità delle trascrizioni:** Si

**Corpo: 3)** foglio 68, particella 164

**Continuità delle trascrizioni:** Si

**Corpo: 4)** foglio 68, particella 665

**Continuità delle trascrizioni:** Si

**Corpo: 5)** foglio 68, particella 666

**Continuità delle trascrizioni:** Si



**9. Prezzo**

**Lotto:** 006

**Bene:** Contrada Filaga snc Comune Pizzi (PA)

**Corpo:** 1) foglio 68, particella 157

**Prezzo da libero:**

**Corpo:** 2) foglio 68, particella 163

**Prezzo da libero:**

**Corpo:** 3) foglio 68, particella 164

**Prezzo da libero:**

**Corpo:** 4) foglio 68, particella 665

**Prezzo da libero:**

**Corpo:** 5) foglio 68, particella 666

**Prezzo da libero:**



Beni in Comune Prizzi (PA)

Contrada Filaga snc

**Lotto: 006 – Corpo 1,2,3,4,5****La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

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

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo Corpo: 1)** foglio 68 part.Ila 157**Terreno** sito in Contrada Filaga Comune Prizzi (Pa)**Quota e tipologia del diritto****1/1** [REDACTED] **Piena proprietà**

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

Legale Rappresentante: sig.ri [REDACTED] C.F. [REDACTED] nato il [REDACTED] ad [REDACTED] e [REDACTED] C.F. [REDACTED] nato il [REDACTED] a Palermo

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED] con sede in Palermo proprietà per 1/1Situazione Immobile: Foglio 68, particella157, Qualità Seminativo 1 , superficie 2560 mq Reddito Dominicale € 11,90 Agrario € 2,64

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati catastali del fabbricato rurale corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

**Note sulla conformità catastale:****Identificativo Corpo: 2)** foglio 68 part.Ila 163**Terreno** sito in Contrada Filaga Comune Prizzi (Pa)**Quota e tipologia del diritto****1/1** [REDACTED] **Piena proprietà**

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

Legale Rappresentante: sig.ri [REDACTED] nato il \*\*\*\*\* ad [REDACTED] e [REDACTED] nato il \*\*\*\*\* a [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno



**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] con sede in Palermo \_proprietà per 1/1  
Situazione Immobile: Foglio 68, particella163, Qualità Seminativo 1 ,  
superficie 5300 mq Reddito Dominicale € 24,63 Agrario € 5,47

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati catastali del fabbricato rurale corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

**Note sulla conformità catastale:**

**Identificativo Corpo: 3)** foglio 68 part.Ila 664

**Terreno** sito in Contrada Filaga Comune Prizzi (Pa)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 [REDACTED]. **Piena proprietà**

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

Legale Rappresentante: sig.ri [REDACTED] nato il \*\*\*\*\* ad [REDACTED] e [REDACTED]  
nato il \*\*\*\*\* a [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] con sede in Palermo \_proprietà per 1/1  
Situazione Immobile: Foglio 68, particella 664, Qualità Seminativo 3 ,  
superficie 2019 mq Reddito Dominicale € 5,21 Agrario € 1,77

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati catastali del fabbricato rurale corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

**Note sulla conformità catastale:**

**Identificativo Corpo: 4)** foglio 68 part.Ila 665

**Terreno** sito in Contrada Filaga Comune Prizzi (Pa)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 [REDACTED]. **Piena proprietà**

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

Legale Rappresentante: sig.ri [REDACTED] nato il \*\*\*\*\* ad [REDACTED] e [REDACTED]  
nato il \*\*\*\*\* a [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] con sede in Palermo \_proprietà per 1/1  
Situazione Immobile: Foglio 68, particella 665, Qualità Seminativo 3 ,  
superficie 205 mq Reddito Dominicale € 0,53 Agrario € 0,18



**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati catastali del fabbricato rurale corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

**Note sulla conformità catastale:**

**Identificativo Corpo: 5)** foglio 68 part.IIa 666

**Terreno** sito in Contrada Filaga Comune Prizzi (Pa)

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1** [redacted] **Piena proprietà**

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

Legale Rappresentante: sig.ri [redacted] nato il \*\*\*\*\* ad [redacted] e [redacted] nato il \*\*\*\*\* [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

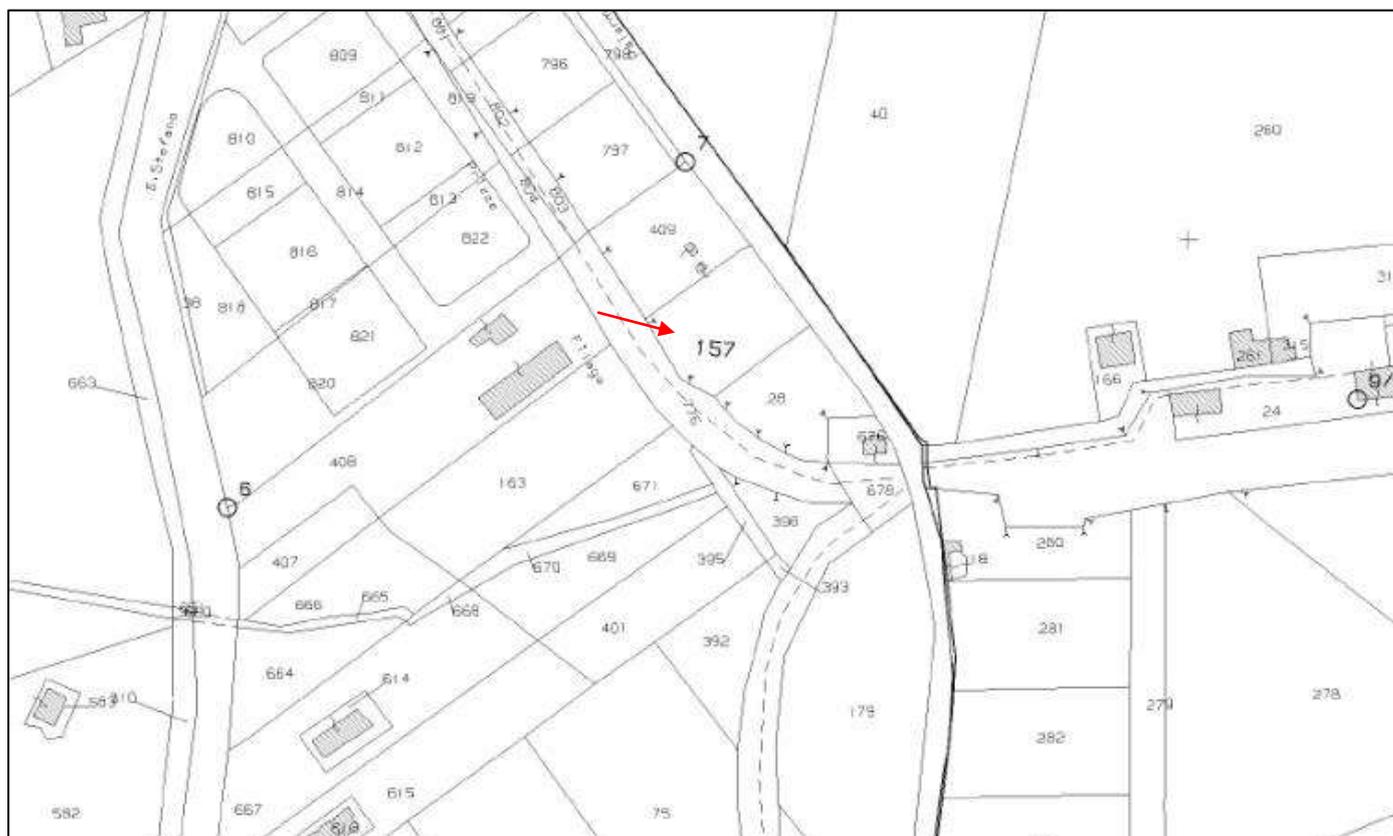
Intestazione: [redacted], con sede in Palermo ,proprietà per 1/1

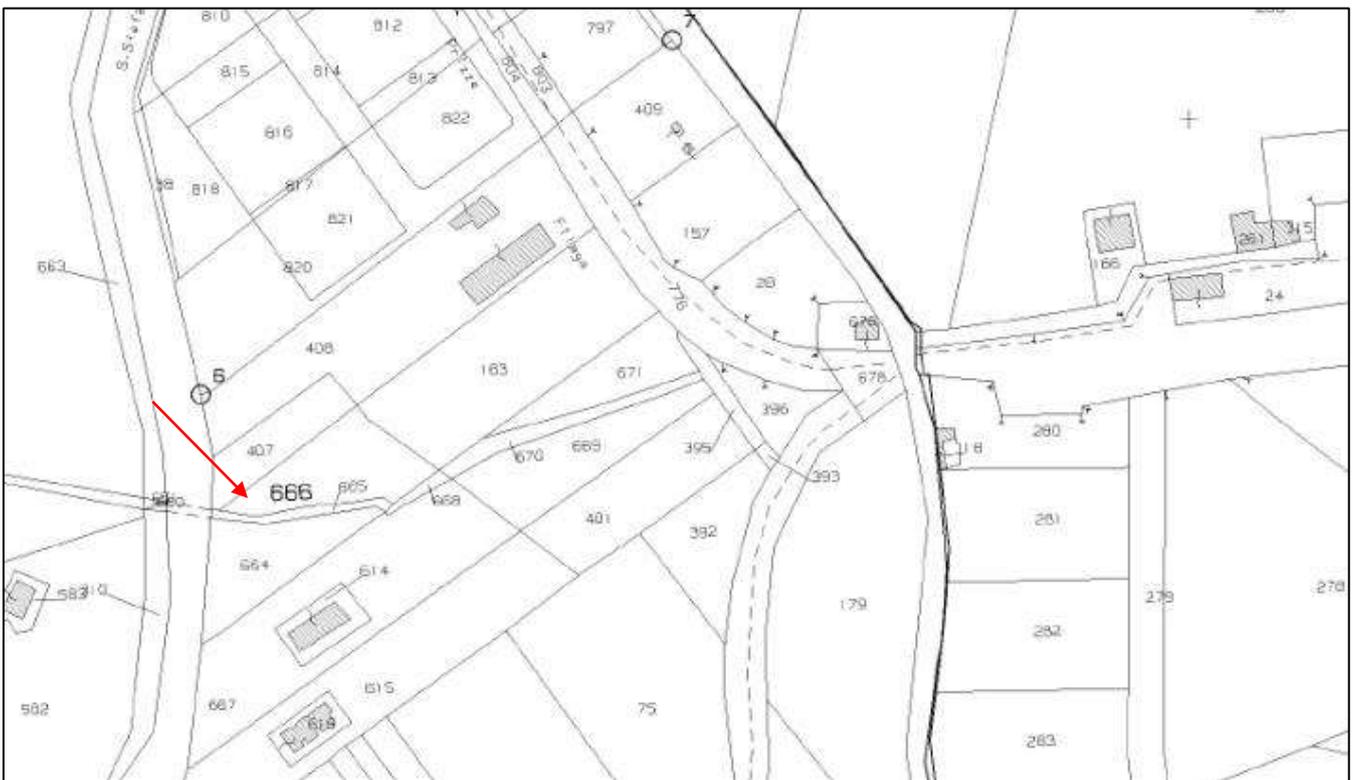
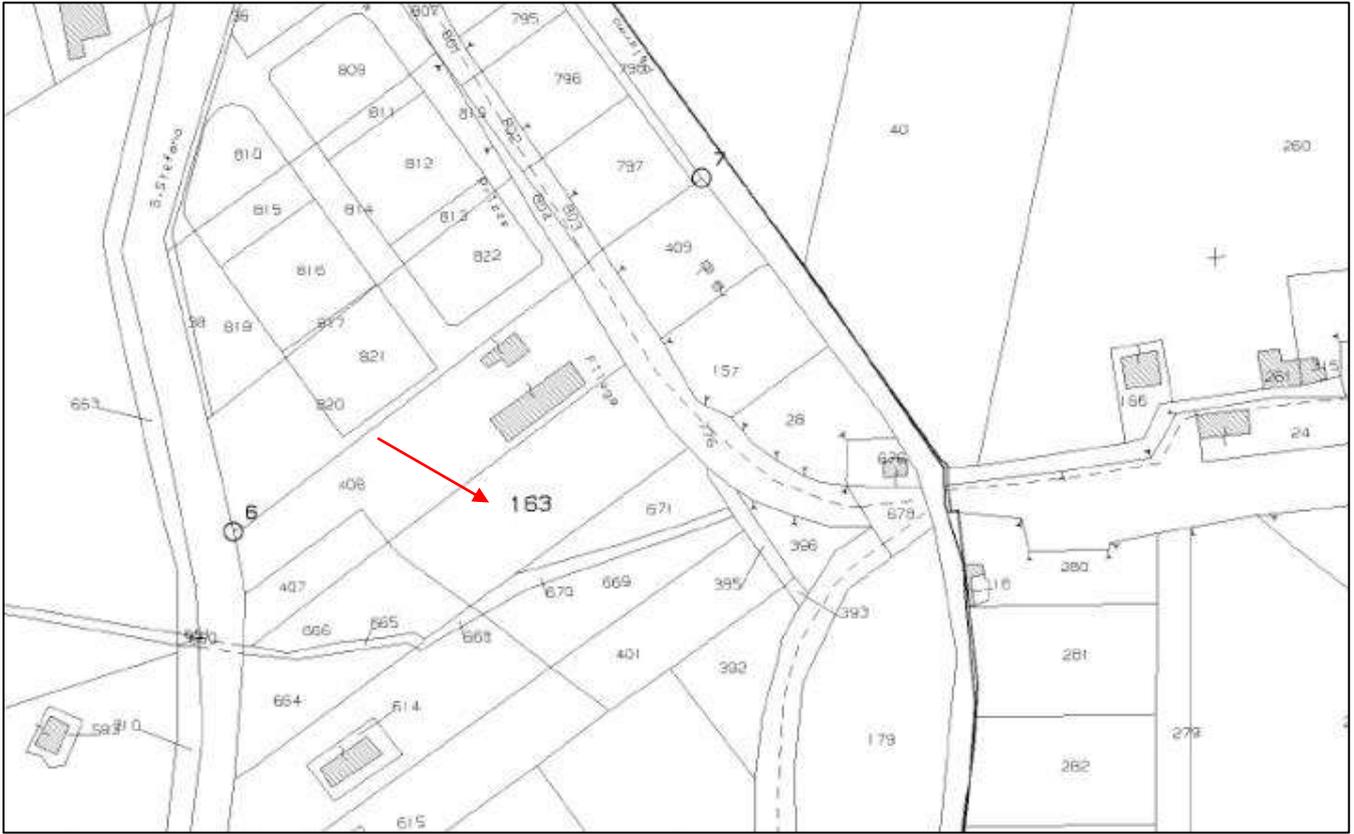
Situazione Immobile: Foglio 68, particella 666, Qualità Seminativo 3 ,  
superficie 1966 mq Reddito Dominicale € 5,08 Agrario € 1,73

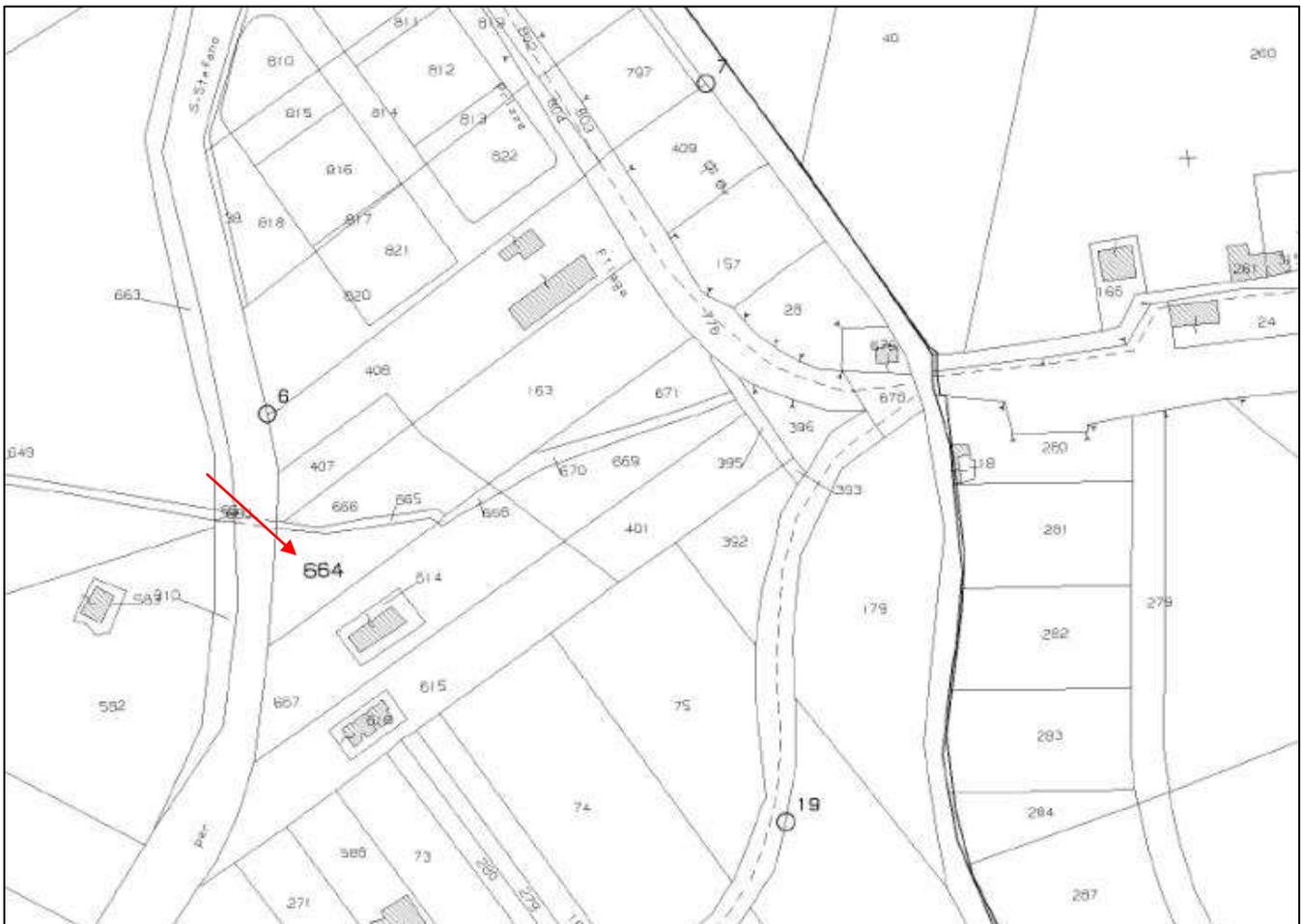
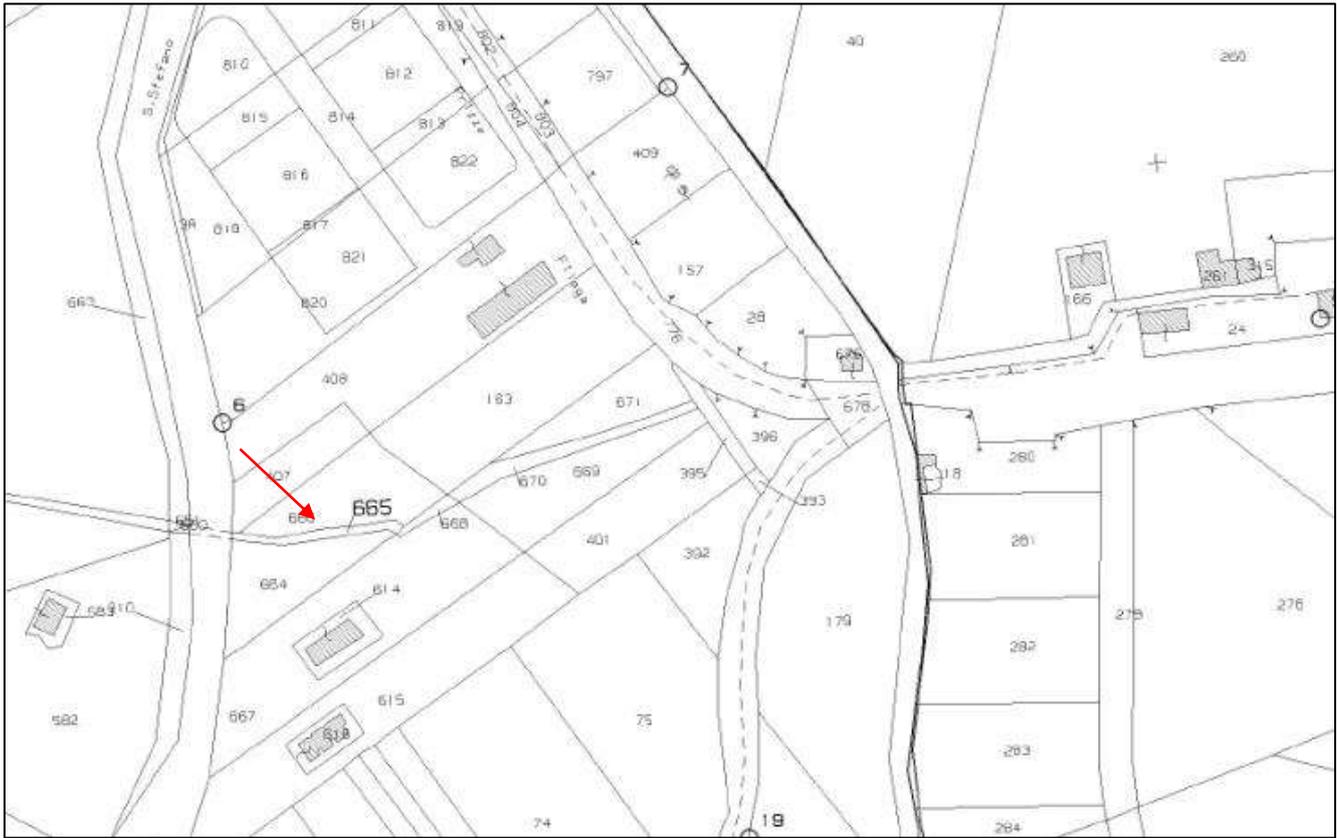
**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati catastali del fabbricato rurale corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

**Note sulla conformità catastale:**

estratto mappa catastale









sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale

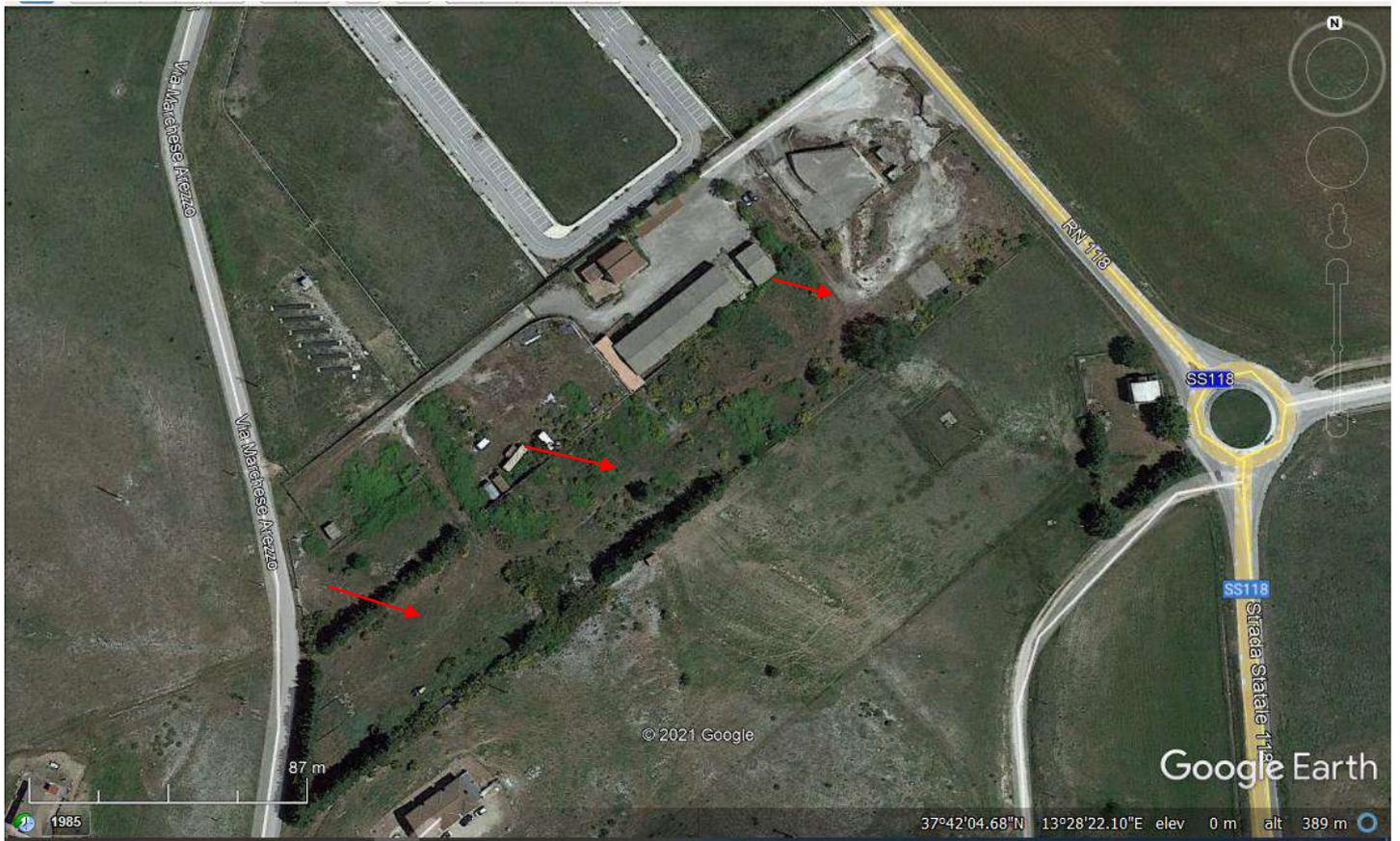


foto satellitare



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

Il lotto 6 è ubicato in Contrada Filaga al km 62 della Strada Statale 118 a circa km 1,2 in linea d'aria del centro abitato di Filaga. E' di forma quasi rettangolare, inizia dalla strada statale 118 sino alla strada che collega Santo Stefano con Quisguina. E' composto da due terreni di forma rettangolare divisi dalla ex. linea ferrata Lercara Friddi, seguiti da altri due terreni divisi dal lato corto da una piccola striscia di terreno. La zona suddetta in cui sorge è caratterizzata da insediamenti a destinazione industriale.

**Caratteristiche zona:** periferica

**Area urbanistica:** industriale

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** normale

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

Descrizione: Terreno foglio 68 part. 157 di cui al corpo 1)

Il terreno è caratterizzato da coltivazioni di tipo Seminativo classe 1 , attualmente incolto

Nel terreno non esiste manufatti, ne recinzioni.

La conformazione planimetrica del terreni è di forma rettangolare e di orografia pianeggiante

Superficie complessiva di circa mq 2.560

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture no

Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generale dell'immobile: non coltivato

Descrizione: Terreno foglio 68 part. 163 di cui al corpo 1)

Il terreno è caratterizzato da coltivazioni di tipo Seminativo classe 1 , attualmente incolto.

Nel terreno non esiste manufatti, ne recinzioni.

La conformazione planimetrica del terreni è di forma rettangolare e di orografia pianeggiante

Superficie complessiva di circa mq 5.300

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture no

Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generale dell'immobile: non coltivato

Descrizione: Terreno foglio 68 part. 664 di cui al corpo 1)

Il terreno è caratterizzato da coltivazioni di tipo Seminativo classe 5 , attualmente incolto Nel terreno non esiste manufatti, ne recinzioni.

La conformazione planimetrica del terreni è di forma rettangolare e di orografia in lieve pendenza

Superficie complessiva di circa mq 2.019

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture no

Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generale dell'immobile: non coltivato



Descrizione: Terreno foglio 68 part. 665 di cui al corpo 1)

Il terreno è caratterizzato da coltivazioni di tipo Seminativo classe 5 , attualmente incolto. Nel terreno non esiste manufatti, ne recinzioni.

La conformazione planimetrica del terreni è di forma rettangolare e di orografia in lieve pendenza

Superficie complessiva di circa mq 205

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture no

Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generale dell'immobile :non coltivato

Descrizione: Terreno foglio 68 part. 666 di cui al corpo 1)

Il terreno è caratterizzato da coltivazioni di tipo Seminativo classe 5, attualmente incolto. Nel terreno non esiste manufatti, ne recinzioni.

La conformazione planimetrica del terreni è di forma rettangolare e di orografia in lieve pendenza

Superficie complessiva di circa mq 1.966

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture no

Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generale dell'immobile : non coltivato

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



vista lotto 6 verso l'alto





vista lotto 6 verso il basso



Ex linea ferrata Lercara Friddi-Prizzi



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

Quota 1/1 [REDACTED].  
 -giusto Atto di Vendita Notaio Morello Oreste del 26/06/2000 rep.n.71857 trascritto il 06/07/2000 ai nn.26718/19884 da potere di [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]  
 \*Alla societa' [REDACTED] (gia' [REDACTED] con sede in [REDACTED]) gli immobili suindicati erano pervenuti per atto di vendita Notaio Schifani Antonino del 18/11/1977 rep.n.54807 trascritto il 22/11/1977 ai nn.37145/30651 da potere di [REDACTED], Prizzi 16/05/1910

**4. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Prot. n. 5821 del 20/09/1994  
 Intestazione: [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della [REDACTED] con sede in Palermo in via [REDACTED]  
 Tipo pratica: Autorizzazione lavori edili  
 Per lavori:  
 Oggetto: Vasca in c.a. per il recupero di acque reflue provenienti da lavaggio betoniere  
 Abitabilità/agibilità

**4.1 Conformità edilizia:**

agricolo

**4.2 Conformità urbanistica:**

agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore Generale	
In forza della delibera:	approvato con Decreto Dirigenziale n. 516/DRU del 19/07/2002, modificato con DD n. 896 del 21/07/2003	
Zona omogenea:	90% part.Illa 163, 30% part.Illa 664, 70% part.Ile 665e 666 , intero part.Illa 157 ricadono in zona <b>D attività artigianali e industriali</b>	10%part.Illa 163, 70% part.Illa 664, 30% part.Ile 665 e 666 ricadono in zona <b>Area verde di rispetto</b>
Norme tecniche di attuazione	vedasi Certificato di destinazione Urbanistica prot.R.S./15127 del 21/nov. 2019	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	nessuna	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	no	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3.0 mc/mq	
Rapporto di copertura:	0.50 sc/sf	
Altezza massima ammessa:	altezza edifici per uffici e altre destinazione diverse dalle lavorazioni industriali 7,50 ml altezza capannoni destinati alle lavorazioni libera	



## 5. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: 1)**

**Terreni Foglio 68 part.IIa 157 sito a Prizzi (Pa) Contrada Filaga Libero**

**Identificativo corpo: 2)**

**Terreni Foglio 68 part.IIa 163 sito a Prizzi (Pa) Contrada Filaga Libero**

**Identificativo corpo: 3)**

**Terreni Foglio 68 part.IIa 664 sito a Prizzi (Pa) Contrada Filaga Libero**

**Identificativo corpo: 4)**

**Terreni Foglio 68 part.IIa 665 sito a Prizzi (Pa) Contrada Filaga Libero**

**Identificativo corpo: 5)**

**Terreni Foglio 68 part.IIa 666 sito a Prizzi (Pa) Contrada Filaga Libero**

## 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

6.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Nessuna

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

Nessuna.

6.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

6.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

6.2.1 *Iscrizioni:*

-

6.2.2 *Pignoramenti:*

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

6.2.3 *Altre trascrizioni:*

6.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.



**6.3 Misure Penali**

Nessuna.

**7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**nessuna

**Terreno foglio 68 part. 157 di cui al punto **Corpo 1)****  
**Terreno foglio 68 part. 163 di cui al punto **Corpo 2)****  
**Terreno foglio 68 part. 664 di cui al punto **Corpo 3)****  
**Terreno foglio 68 part. 665 di cui al punto **Corpo 4)****  
**Terreno foglio 68 part. 666 di cui al punto **Corpo 5)****

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale considerate è quella riportata catastalmente per ogni corpo di terreno

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno foglio 68 part.IIa 157	sup. reale lorda	mq 2.560	1,00	mq 2.560
Terreno foglio 68 part.IIa 163	sup. reale lorda	mq 5.300	1,00	mq 5.300
Terreno foglio 68 part.IIa 664	sup. reale lorda	mq 2.019	1,00	mq 2.019
Terreno foglio 68 part.IIa 665	sup. reale lorda	mq 205	1,00	mq 205
Terreno foglio 68 part.IIa 666	sup. reale lorda	mq 1.966	1,00	mq 1.966

**8. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI :****8.1 Criteri di stima**

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

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

Si è preferito usare il Metodo sintetico o comparativo che consiste nell'accertare il mercato per gli immobili di che trattasi, costituendo una scala di valori unitari riferibili al valore parametrico adottato, per immobili simili o pressoché tali. Nel determinare e attribuire tale valore, si è tenuto altresì conto dei requisiti della zona in cui si trovano i terreni pignorati di che trattasi, considerando l'ubicazione, i collegamenti, e le qualità intrinseche ed estrinseche, con particolare attenzione alla reale ed attuale situazione che interessa l'area in cui ricadono gli stessi.

I terreni in oggetto sono ricadenti in zona "D" Attività artigianali ed industriali

L'indagine è stata effettuata tenendo conto delle caratteristiche e tendenze locale e sulle condizioni del tessuto economico-imprenditoriale di Prizzi.

Per il valore al mq si è anche tenuto conto della relazione Comunale del valore delle aree edificabili per l'anno 2018 e del Piano Comunale per Insediamento Produttivo di iniziativa pubblica per la vendita dei lotti nei pressi della Contrada Filaga



**8.2 Fonti di informazione**

Catasto di Comune Prizzi (Pa);  
 Ufficio tecnico di Comune Prizzi (Pa);  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
 niente  
 Altre fonti di informazione: Quotazione Borsino Immobiliare  
 Osservatorio del Mercato Immobiliare  
 Immobiliare.it.  
 Valori agricoli EXEO

**8.3 Valutazione corpi****Terreno p.Ila 157**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equi- valente (mq)</i>	<i>Valore Unitario (€/mq)</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SEMINATIVO 1	2560	12	€ 30.720,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 30.720,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 30.720,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 30.720,00

**Terreno p.Ila 163**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equi- valente (mq)</i>	<i>Valore Unitario (€/mq)</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SEMINATIVO 1	5300	12	€63.600,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€63.600,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€63.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€63.600,00

**Terreno p.Ila 664**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equi- valente (mq)</i>	<i>Valore Unitario (€/mq)</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SEMINATIVO 3	2019	12	€ 24.228,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 24.228,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 24.228,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 24.228,00



**Terreno p.IIa 665**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (ha)</i>	<i>Valore Unitario (€/ha)</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SEMINATIVO 3	205	12	€ 2.460,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 2.460,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.460,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.460,00

**Terreno p.IIa 666**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (ha)</i>	<i>Valore Unitario (€/ha)</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SEMINATIVO 3	1966	12	€ 23.592,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 23.592,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 23.592,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 23.592,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno foglio 68 part.IIa 157	agricolo	0,2560	€1.536,00	€ 30.720,00
Terreno foglio 68 part.IIa 163	agricolo	0,5300	€ 3.180,00	€ 63.600,00
Terreno foglio 68 part.IIa 664	agricolo	0,2019	€ 466,32	€ 24.228,00
Terreno foglio 68 part.IIa 665	agricolo	0,0205	€ 123	€ 2.460,00
Terreno foglio 68 part.IIa 666	agricolo	0,1966	€ 1.179,60	€ 23.592,00
Totale				€144.600,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita € 21.690,00

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

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

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



### 8.5 Prezzo base d'asta del Lotto Unico:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **122.910,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **122.910,00**

### Allegati

- 1- Verbale delle operazioni peritali
- 2-Elaborati Catastali Immobile corpo 1)  
visura storica per immobile foglio 68 particella 157, 163, 664, 665, 666  
estratto di mappa foglio foglio 68 particella 157, 163, 664, 665, 666
- 3.- Atto di Vendita Notaio Morello Oreste del 26/06/2000 rep.n.71857/19985 trascritto il 06/07/2000 ai nn.26718/19884
- 4- Relazione esplicativa e planimetria generale realizzazione vasca in c.a. per il recupero acque reflue provenienti da lavaggio betoniere.
- 5- Autorizzazione lavori edili prot. 5821 del 20/09/1994 comune di Prizzi
- 6- Determina Comune Prizzi : Approvazione bando vendita lotti c.da Zachia N.350 del 27/12/2017  
Bando pubblico vendita lotti c.da Zachia Comune Prizzi
- 7- Relazione determinazione valore aree edificabili anno 2018 ai fini IMU Comune di Prizzi del 26/03/2018
- 8- Certificato di destinazione urbanistica prot. n. RS/15127 del 21/11/2019

Data generazione:  
12-12-2021

L'Esperto alla stima  
**Arch. CALOGERO BUTTICE'**

