

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 esegutati)

OMISSIS

OMISSIS

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO -

LOTTO UNICO: Appezamento di terreno con fabbricati sito nel territorio del
Comune di Monreale (Pa), Contrada Ravanusa snc, identificato catastalmente
nel Fg. 185, Part.IIa 184/5-6-7 (fabbricati) e Part.IIe 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

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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: Appezamento di terreno con fabbricati sito nel territorio del Comune di Monreale (Pa), Contrada Ravanusa snc, identificato catastalmente nel Fg. 185, Part.Illa 184/5-6-7 (fabbricati) e Part.Ille 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

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).

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 (@: studiiovivirito@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.

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.

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

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

LOTTO UNICO: Appezamento di terreno con fabbricati sito nel territorio del Comune di Monreale (Pa), Contrada Ravanusa snc, identificato catastalmente nel Fg. 185, Part.IIa 184/5-6-7 (fabbricati) e Part.IIe 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.IIa 184/7);
- magazzino in Monreale, Contrada Ravanusa snc (Fg. 185, Part.IIa 184/6);
- locale terrano in Monreale, Contrada Ravanusa snc (Fg. 185, Part.IIa 184/5);
- terreno agricolo in Monreale, Contrada Ravanusa (Fg. 185, Part.IIe 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**

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: Appezamento di terreno con fabbricati sito nel territorio del Comune di Monreale (Pa), Contrada Ravanusa snc, identificato catastalmente nel Fg. 185, Part.IIa 184/5-6-7 (fabbricati) e Part.IIe 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 km² 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).

Monreale Palermo



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

Part.IIa	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.IIe 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

una elevazione f.t. (piano terra), avente struttura portante in c.a. di tipo intelaiato (travi e pilastri in c.a.), con tetti 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:

A₁ - due stanze destinate a soggiorno-pranzo, due camere da letto ed un servizio igienico (W.C.B.), oltre ad un portico antistante;

A₂ - area esterna coperta da una tettoia, destinata a magazzino-deposito;

A₃ - un unico ambiente destinato a cucina-pranzo (con ivi posizionate due brandine), con un modesto servizio igienico (W.C.) ed un ripostiglio.

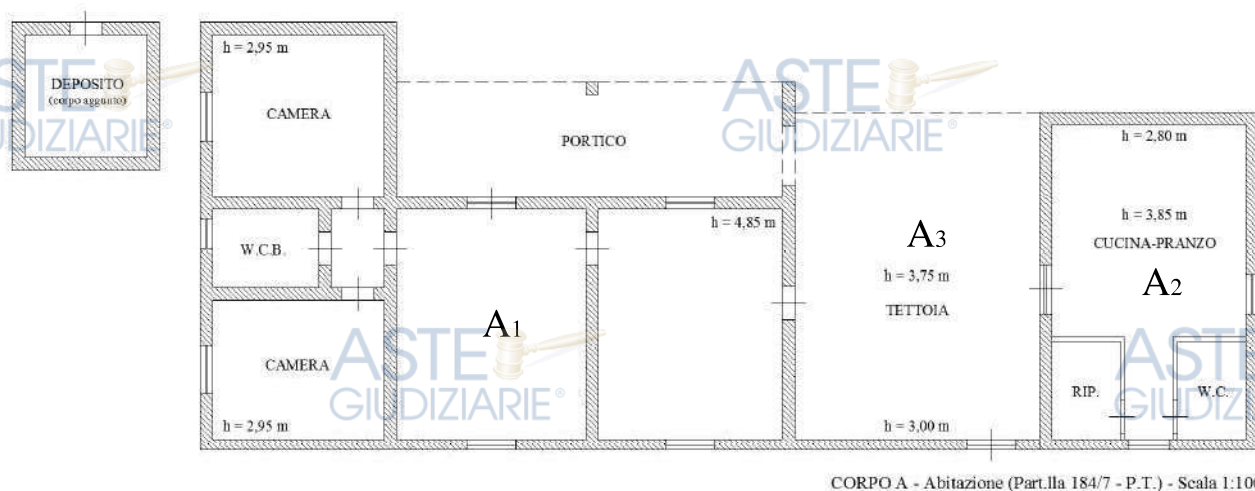


Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



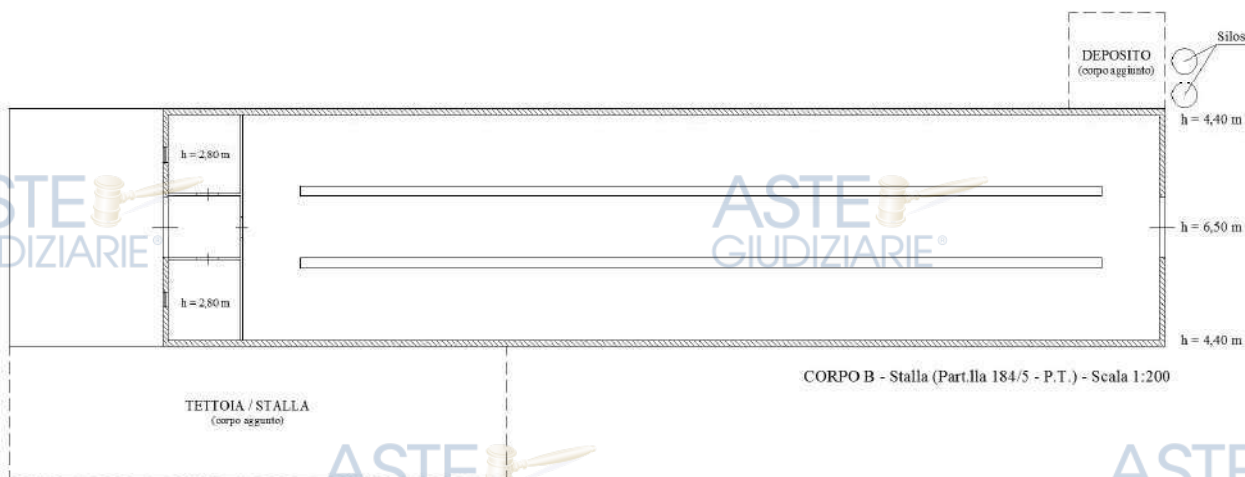
Foto 19

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 zocchetto; 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.IIIa 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 soprastanti pannelli ondulati di copertura.



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



8

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 soprastanti 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

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

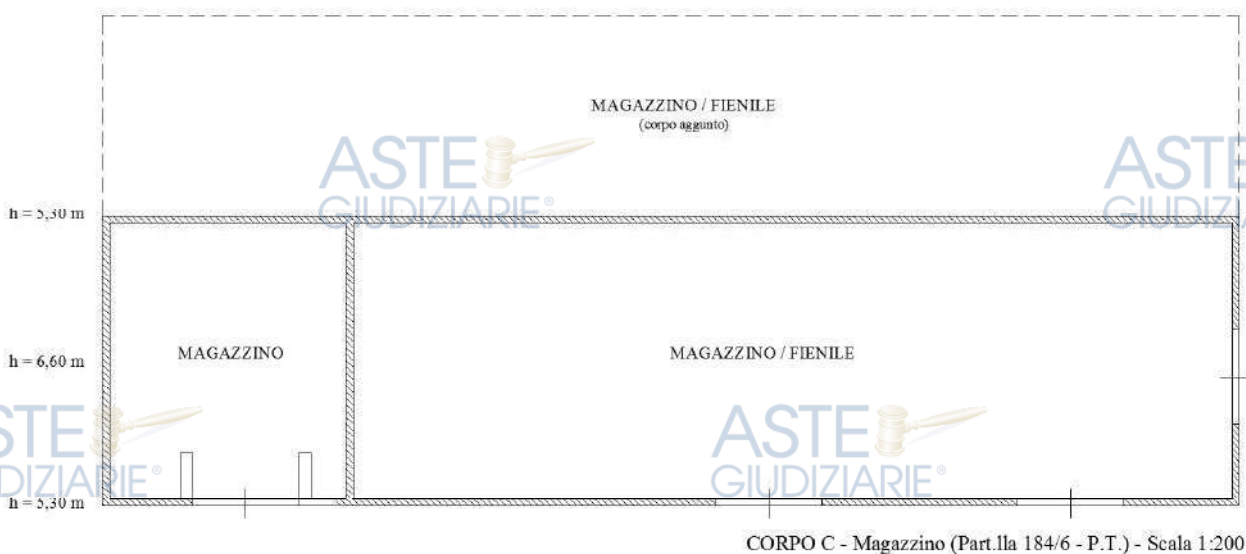


Foto 29



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.Illa 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).

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)

Tab. Dati Catastali

CATASTO FABBRICATI: Comune di Monreale										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez.	Fg.	Part.Illa	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.Illa	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

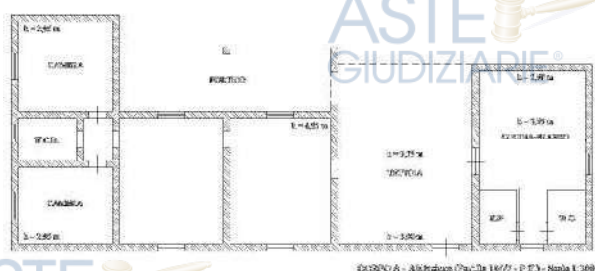
Dall’esame della documentazione catastale richiesta ed acquisita si evince che l’immobile pignorato de quo (box auto - garage), allo stato attuale, si appartiene alla odierna esecutata per la piena proprietà di 1/1.

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	

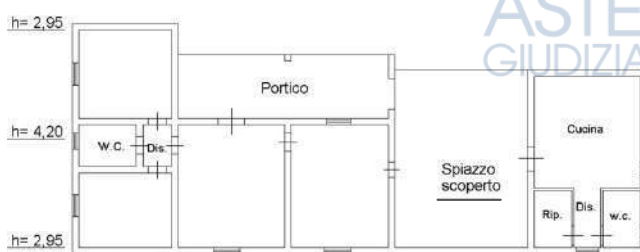
Rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale

- **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).



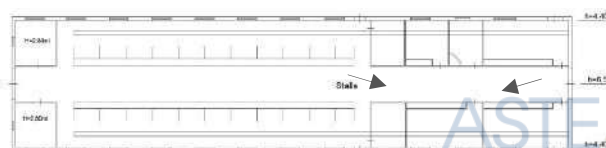
Rilievo stato attuale dei luoghi (sub. 7)



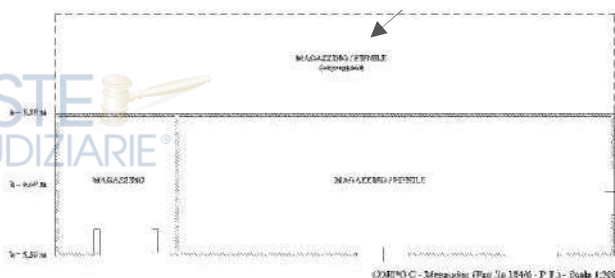
Planimetria catastale



Rilievo stato attuale dei luoghi (sub. 5)



Planimetria catastale



Rilievo stato attuale dei luoghi (sub. 6)



Planimetria catastale

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: Appezamento di terreno con fabbricati sito nel territorio del Comune di Monreale (Pa), Contrada Ravanusa snc, identificato catastalmente nel Fg. 185, Part.IIIa 184/5-6-7 (fabbricati) e Part.IIIe 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

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

- **Possesso - uso:** il compendio pignorato de quo risulta di proprietà della società eseguita 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:

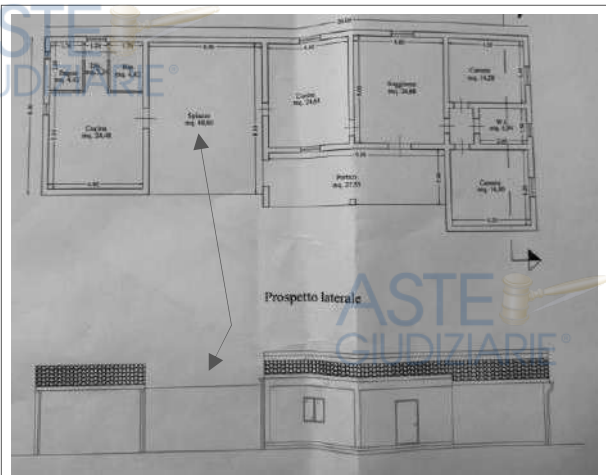
- **OMISSIS** (proprietà per 1/1)
in persona del legale rappresentante pro tempore (Sig. OMISSIS).

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.

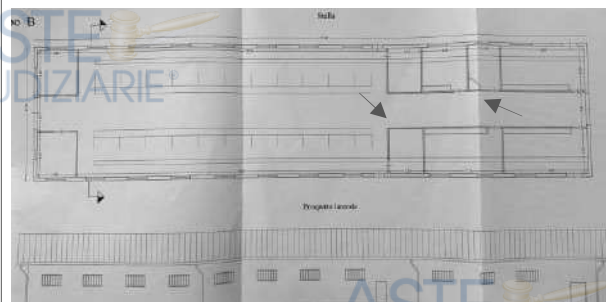
QUESITO 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

- **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**

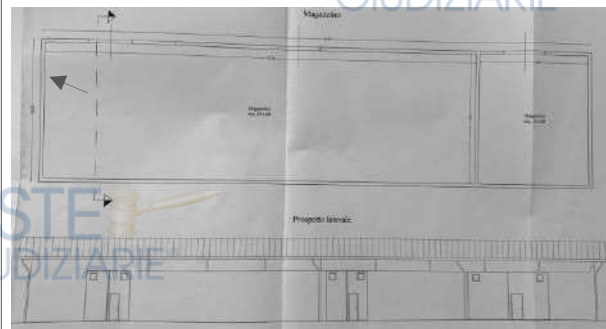
Al fine di rispondere al quesito posto lo scrivente Esperto Stimatore/C.T.U., in ottemperanza a quanto disposto, ha inoltrato a mezzo PEC inviata all'U.T.C./S.U.E. del Comune di Monreale (Pa), istanza finalizzata ad accertare la conformità edilizia-urbanistica del compendio immobiliare pignorato. Nello 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).



Corpo A

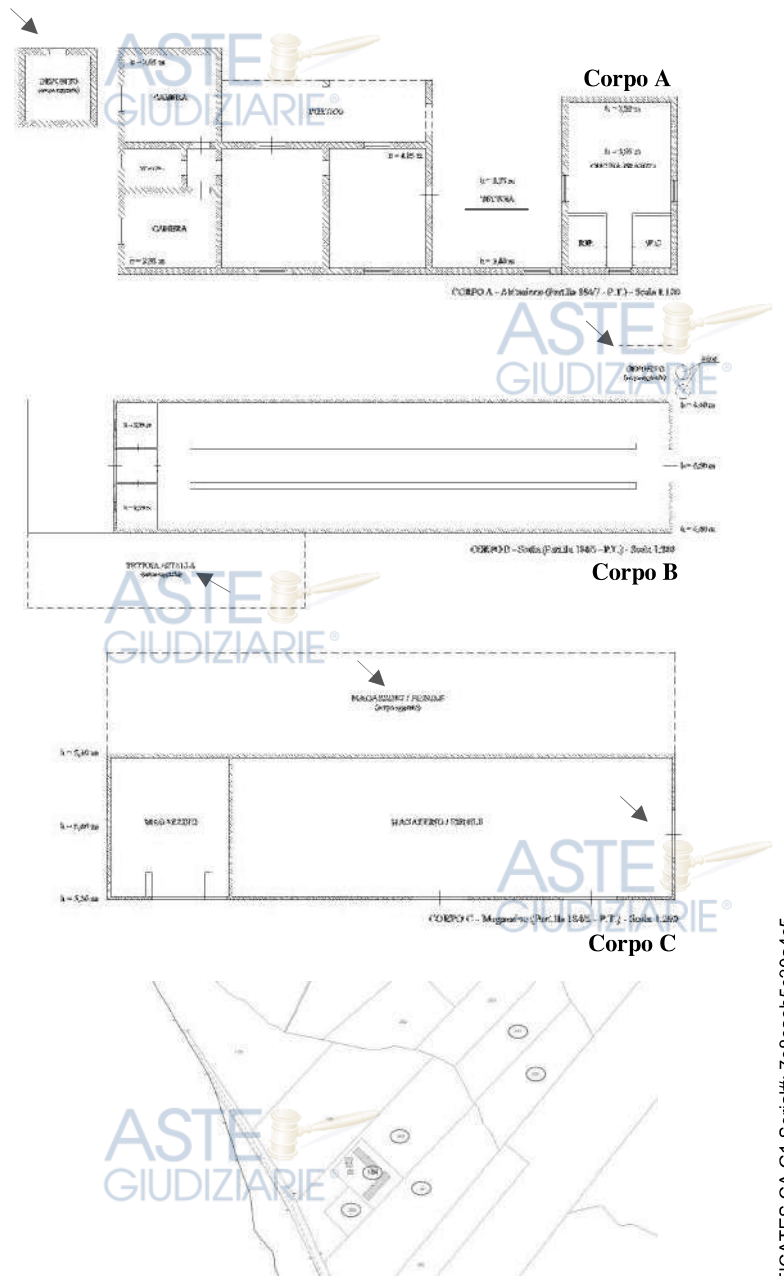


Corpo B



Corpo C

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



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 eseguita, 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

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

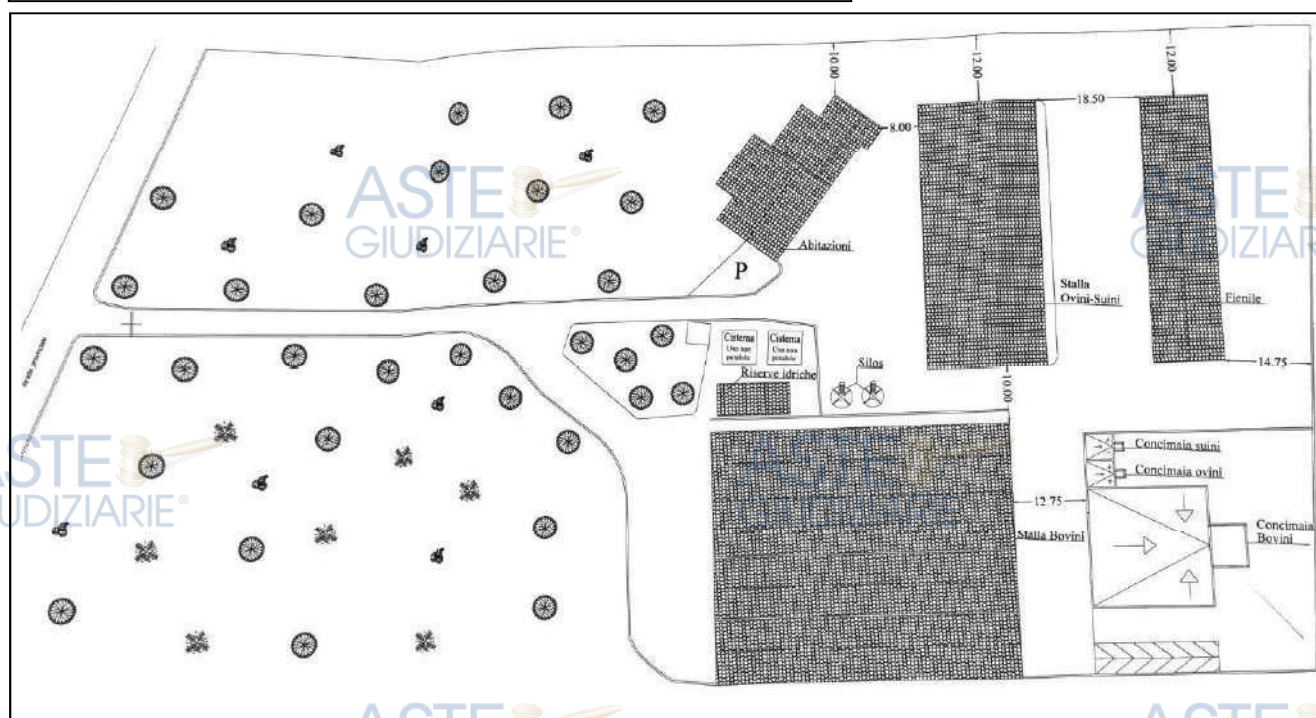
SUPERFICIE COMPLESSIVA REALIZZABILE 1/10 X MQ. 100.285,00 = MQ. 10.028,50

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" FENILE 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

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 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 eseguita 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

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).