

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ferraro Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 54/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino.....	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino.....	7
Confini	8
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino.....	8
Consistenza	9
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino.....	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino.....	10
Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino.....	13
Precisazioni	14
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino.....	14
Patti	15
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino.....	15
Stato conservativo.....	15
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino.....	15

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino	15
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino.....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino	18
Stato di occupazione.....	18
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino	19
Provenienze Ventennali.....	20
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino.....	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino.....	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino	22
Normativa urbanistica.....	23
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino.....	23
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino	23
Regolarità edilizia.....	23
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino.....	23
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino	25
Vincoli od oneri condominiali	26
Bene N° 1 - Agriturismo ubicato a Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino.....	26
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino	26
Stima / Formazione lotti.....	27
Riserve e particolarità da segnalare	32
Riepilogo bando d'asta	34
Lotto Unico	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 54/2024 del R.G.E.....	36



All'udienza del 19/09/2024, il sottoscritto Arch. Ferraro Angelo, con studio in Misilmeri (PA), PEC angelo.ferraro@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Agriturismo ubicato a Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino (Coord. Geografiche: 37.842714, 13.847276)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino (Coord. Geografiche: 37.844356, 13.849367)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA CARDELLINO

Il complesso immobiliare oggetto di stima è situato in Contrada Cardellino, nel territorio del Comune di Sclafani Bagni (PA), in prossimità del km 19+700 della Strada Statale 120 delle Madonie, lungo il tratto che collega Cerda a Caltavuturo. Pur trovandosi in aperta campagna, l'ubicazione garantisce una discreta accessibilità viaria e un collegamento funzionale con i principali centri abitati della zona.

L'edificio, con accesso diretto dalla stessa arteria stradale, si sviluppa su due livelli fuori terra e presenta una conformazione planimetrica articolata, studiata per ospitare attività di tipo ricettivo in ambito rurale.

Il piano terra è composto da una cucina con annessa dispensa, ambienti comuni, portici coperti, diverse camere da letto ciascuna dotata di servizio igienico privato, oltre a un'ampia area adibita a parcheggio coperto. Al primo piano si trovano ulteriori camere da letto con servizi igienici, spogliatoi, terrazze e disimpegni funzionali alla distribuzione degli spazi. La presenza di ingressi autonomi favorisce una gestione flessibile dell'immobile e ne conferma la vocazione all'accoglienza.

Inserito in un contesto rurale non urbanizzato ma servito da viabilità primaria, il fabbricato risulta ben accessibile. L'area di parcheggio interno, la presenza di spazi esterni coperti e l'organizzazione funzionale degli ambienti rendono il complesso idoneo a ospitare attività agrituristiche o turistico-rurali. (cfr. all.: 2; 4; 7; 8)

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA CARDELLINO

Il compendio fondiario oggetto di stima è situato in Contrada Cardellino, nel territorio del Comune di Sclafani Bagni (PA), in aperta campagna, in prossimità del km 19+700 della Strada Statale 120 delle Madonie, lungo l'asse viario che collega i centri abitati di Cerda e Caltavuturo. Nonostante la sua ubicazione in area rurale, il fondo beneficia di un collegamento funzionale con la viabilità principale del comprensorio.

Il bene è costituito da un insieme di terreni agricoli, in parte contigui e in parte prossimi tra loro, localizzati in prossimità del fabbricato descritto nel Bene n. 1. Il complesso ricade in un'area collinare a vocazione agricola, priva di urbanizzazione primaria e con caratteristiche tipiche del paesaggio madonita.

Le particelle presentano destinazioni colturali miste, prevalentemente uliveto, seminativo e pascolo. Alcune aree risultano coltivate o facilmente coltivabili, mentre altre sono incolte o coperte da vegetazione spontanea, riflettendo le condizioni tipiche delle zone rurali marginali.

L'accesso ai terreni avviene tramite una viabilità interpoderale sterrata, in parte carrabile, che si innesta sulla Strada Statale 120, principale via di collegamento con l'area.

Il compendio si inserisce in un contesto paesaggistico di pregio, contraddistinto da un mosaico di colture arboree, pascoli e formazioni boschive, con una diffusa presenza di aziende agricole a conduzione familiare. La morfologia del territorio, la bassa densità insediativa e l'elevata qualità ambientale conferiscono ai terreni un valore coerente con l'uso agricolo estensivo e con le pratiche rurali tradizionali della zona. (cfr. all.: 2; 4; 7; 8)

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Agriturismo ubicato a Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA CARDELLINO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione ipocatastale è stata depositata in data 11/06/2024, a seguito della proroga di 45 giorni concessa dal Giudice dell'Esecuzione con decorrenza dal 10/05/2024, rispetto al termine decorrente dal deposito dell'istanza di vendita, avvenuto il 03/05/2024. Il deposito è avvenuto nei termini previsti dalla legge e la documentazione risulta completa e conforme. Sono stati acquisiti la nota di trascrizione del pignoramento, eseguito il 25/03/2024 e trascritto il 09/04/2024, gli estratti catastali attuali e storici, il certificato delle iscrizioni e trascrizioni, il certificato ipotecario e il certificato notarile sostitutivo. Dalla documentazione è stato possibile ricostruire la titolarità dei beni in capo all'esecutato **** Omissis ****, sulla base di un atto di compravendita del 29/04/1991 e di un successivo atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 21/04/1999, entrambi regolarmente registrati e trascritti. È stata verificata la corretta intestazione catastale dei beni, l'assenza di soggetti da avvisare ai sensi dell'art. 599 c.p.c. e la presenza di formalità pregiudizievoli regolarmente annotate. In merito allo stato civile e al regime patrimoniale, si è acquisita copia conforme dell'atto di matrimonio e dell'atto notarile di separazione dei beni, da cui risulta che l'esecutato, coniugato in data **** Omissis ****, ha successivamente optato per la separazione dei beni con atto del **** Omissis ****, e che con sentenza del Tribunale di Termini Imerese dell'**** Omissis ****, trascritta il **** Omissis ****, sono stati dichiarati cessati gli effetti civili del matrimonio. Pertanto, si conferma la piena completezza, regolarità e conformità della documentazione ex art. 567 c.p.c. ai fini della prosecuzione della procedura. (cfr. all.: 14)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA CARDELLINO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione ipocatastale è stata depositata in data 11/06/2024, a seguito della proroga di 45 giorni concessa dal Giudice dell'Esecuzione con decorrenza dal 10/05/2024, rispetto al termine decorrente dal deposito dell'istanza di vendita, avvenuto il 03/05/2024. Il deposito è avvenuto nei termini previsti dalla legge e la documentazione risulta completa e conforme. Sono stati acquisiti la nota di trascrizione del pignoramento, eseguito il 25/03/2024 e trascritto il 09/04/2024, gli estratti catastali attuali e storici, il certificato delle iscrizioni e trascrizioni, il certificato ipotecario e il certificato notarile sostitutivo. Dalla documentazione è stato possibile ricostruire la titolarità dei beni in capo all'esecutato Dolce Vincenzo, sulla base di un atto di compravendita del 29/04/1991 e di un successivo atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 21/04/1999, entrambi regolarmente registrati e trascritti. È stata verificata la corretta intestazione catastale dei beni, l'assenza di soggetti da avvisare ai sensi dell'art. 599 c.p.c. e la presenza di formalità pregiudizievoli regolarmente annotate. In merito allo stato civile e al regime patrimoniale, si è acquisita copia conforme dell'atto di matrimonio e dell'atto notarile di separazione dei beni, da cui risulta che l'esecutato, coniugato in data **** Omissis ****, ha successivamente optato per la separazione dei beni con atto del **** Omissis ****, e che con sentenza del Tribunale di Termini Imerese dell'**** Omissis ****, trascritta il **** Omissis ****, sono stati dichiarati cessati gli effetti civili del matrimonio. Pertanto, si conferma la piena completezza, regolarità e conformità della documentazione ex art. 567 c.p.c. ai fini della prosecuzione della procedura.(cfr. all.: 14)

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA CARDELLINO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Alla data dell'acquisto, il debitore risultava coniugato con la sig.ra **** Omissis ****, ma già in regime di separazione dei beni, formalizzato con atto pubblico stipulato il **** Omissis **** presso il notaio **** Omissis **** dei (repertorio n. **** Omissis ****, raccolta n. **** Omissis ****). Successivamente, con sentenza del Tribunale di Termini Imerese **** Omissis ****, trascritta il **** Omissis ****, sono stati dichiarati cessati gli effetti civili del matrimonio.(cfr. all.: 3; 14)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA CARDELLINO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Alla data dell'acquisto, il debitore risultava coniugato con la sig.ra **** Omissis ****, ma già in regime di separazione dei beni, formalizzato con atto pubblico stipulato il **** Omissis **** presso il notaio **** Omissis **** dei (repertorio n. **** Omissis ****, raccolta n. **** Omissis ****). Successivamente, con sentenza del Tribunale di Termini Imerese **** Omissis ****, trascritta il **** Omissis ****, sono stati dichiarati cessati gli effetti civili del matrimonio.(cfr. all.: 3; 14)

CONFINI

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA CARDELLINO

L'immobile identificato al Foglio 5, particella 894, subalterno 5, confina a nord con il subalterno 2, adibito a magazzino e di altra proprietà; a est con il subalterno 4, oleificio anch'esso di proprietà distinta; a sud con corte di cui al subalterno 1, bene comune non censibile ai subalterni 2, 4 e 5; e a ovest con distacco verso area esterna. L'unità immobiliare risulta inoltre in contiguità fisica con alcuni dei terreni descritti nel Bene n. 2 della presente perizia, anch'essi ricadenti nel Foglio 5 del Comune di Sclafani Bagni e oggetto della medesima procedura esecutiva.(cfr. all.: 4; 5;7;8)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA CARDELLINO

Il compendio agricolo oggetto di stima è costituito da più particelle catastali (foglio 5 nn. 26, 80, 81, 253, 255, 256, 921 e 922), situate in Contrada Cardellino, nel Comune di Sclafani Bagni (PA), e disposte in forma contigua o limitrofa lungo un'area collinare accessibile dalla Strada Statale 120 delle Madonie.

Le particelle 253, 255 e 256 si trovano in prossimità della viabilità principale e confinano direttamente con il lotto su cui insiste il fabbricato rurale oggetto del Bene n. 1. Le particelle 922 e 256 si estendono verso sud-est, lungo un tracciato interpodereale, mentre le particelle 80, 81 e 921 si sviluppano nella porzione centrale e orientale del compendio. La particella 26, di maggiore estensione, occupa l'area più a sud-est del comprensorio. Nel loro insieme, i terreni confinano a nord con fondi agricoli privati, a est e sud-est con ulteriori proprietà rurali, a sud-ovest con viabilità interpodereale e a ovest con la S.S. 120 e il Bene n. 1, con il quale presentano contiguità fisica e funzionale.(cfr. all.: 4; 7)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA CARDELLINO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano terra	214,66 mq	258,87 mq	1	258,87 mq	2,86 m	T
portico piano terra	62,83 mq	67,06 mq	0,4	26,82 mq	2,50 m	T
Abitazione piano primo	144,70 mq	187,00 mq	1	187,00 mq	3,65 m	P
portico piano primo	13,17 mq	16,00 mq	0,4	6,40 mq	2,50 m	P
terrazzo piano primo	16,91 mq	61,26 mq	0,25	15,31 mq	0,00 m	P
Cantina	17,95 mq	24,06 mq	0,20	4,81 mq	2,30 m	S
Totale superficie convenzionale:				499,21 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				499,21 mq		

Le superfici indicate nella tabella sono state rilevate in loco e verificate sulla base della documentazione grafica disponibile (cfr. all. 2, 4, 6 e 11). La superficie convenzionale è stata determinata applicando coefficienti di ponderazione coerenti con le prassi estimative, tenendo conto della diversa fruibilità degli spazi accessori quali portici, terrazze e cantina. I coefficienti adottati — pari a 0,4 per i portici, 0,25 per le terrazze e 0,20 per la cantina — risultano adeguati alla destinazione d'uso ricettiva e proporzionati all'effettiva utilizzabilità dei relativi ambienti.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA CARDELLINO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
particella 253 Oliveto	3980,00 mq	3980,00 mq	1	3980,00 mq	0,00 m	
particella 255 Oliveto	560,00 mq	560,00 mq	1	560,00 mq	0,00 m	
particella 256 Oliveto	46080,00 mq	46080,00 mq	1	46080,00 mq	0,00 m	
particella 26 Seminativo	94390,00 mq	94390,00 mq	1	94390,00 mq	0,00 m	
particella 26 Pascolo	24000,00 mq	24000,00 mq	1	24000,00 mq	0,00 m	
particella 80 Oliveto	5120,00 mq	5120,00 mq	1	5120,00 mq	0,00 m	
particella 81 Oliveto	1680,00 mq	1680,00 mq	1	1680,00 mq	0,00 m	
particella 81 Pascolo	4560,00 mq	4560,00 mq	1	4560,00 mq	0,00 m	
particella 921 Seminativo	30548,00 mq	30548,00 mq	1	30548,00 mq	0,00 m	
particella 921 Oliveto	79452,00 mq	79452,00 mq	1	79452,00 mq	0,00 m	

particella 922 seminativo	17407,00 mq	17407,00 mq	1	17407,00 mq	0,00 m
particella 922 Oliveto	133779,00 mq	133779,00 mq	1	133779,00 mq	0,00 m
particella 922 Pascolo	159,00 mq	159,00 mq	1	159,00 mq	0,00 m
Totale superficie convenzionale:				441715,00 mq	
Superficie convenzionale complessiva:				441715,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie complessiva dei terreni oggetto di stima risulta pari a 441.715,00 m² (equivalenti a 44,17 ettari), come desunto dalle visure catastali. Le colture si distribuiscono prevalentemente a uliveto, per una superficie di 270.651,00 m², seguite dalle aree a seminativo, pari a 142.345,00 m², e infine dalle superfici a pascolo, che ammontano a 28.719,00 m². Tali dati, ottenuti esclusivamente sulla base delle risultanze catastali, devono intendersi di carattere indicativo, non sostituendo una verifica agronomica né un rilievo topografico eseguito con strumentazione diretta sul posto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA CARDELLINO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/05/1991 al 23/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 894, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 20,5 vani Rendita € 1.164,61 Piano T-1
Dal 23/06/2009 al 26/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 894, Sub. 5 Categoria D10 Rendita € 4.798,00 Piano T-1

I proprietari catastali corrispondono ai proprietari reali.(cfr. all.: 3;)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA CARDELLINO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/04/1991 al 28/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 26 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 2 40 00 Reddito dominicale € 30,99 Reddito agrario € 13,63

Dal 29/04/1991 al 28/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 5, Part. 26 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 9 43 90 Reddito dominicale € 584,98 Reddito agrario € 146,25
Dal 29/04/1991 al 28/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 5, Part. 256 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 4 60 80 Reddito dominicale € 178,49 Reddito agrario € 214,19
Dal 29/04/1991 al 28/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 5, Part. 255 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 05 60 Reddito dominicale € 2,17 Reddito agrario € 2,60
Dal 21/04/1999 al 28/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 5, Part. 81 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 16 80 Reddito dominicale € 6,51 Reddito agrario € 8,24
Dal 21/04/1999 al 28/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 5, Part. 81 Qualità Pascolo arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 45 60 Reddito dominicale € 8,24 Reddito agrario € 1,41
Dal 21/04/1999 al 28/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 5, Part. 253 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 39.80 Reddito dominicale € 15,42 Reddito agrario € 18,50
Dal 21/04/1999 al 28/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 5, Part. 80 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 51 20 Reddito dominicale € 19,83 Reddito agrario € 23,80
Dal 29/01/2001 al 28/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 5, Part. 922 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 13 37 79 Reddito dominicale € 518,18 Reddito agrario € 621,82
Dal 29/01/2001 al 28/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 5, Part. 922 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 59 Reddito dominicale € 0,21

		Reddito agrario € 0,09
Dal 29/01/2001 al 28/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 922 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1 74 07 Reddito dominicale € 107,88 Reddito agrario € 26,97
Dal 29/01/2001 al 28/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 921 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3 05 48 Reddito dominicale € 189,32 Reddito agrario € 47,33
Dal 29/01/2001 al 28/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 921 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 7 94 52 Reddito dominicale € 307,75 Reddito agrario € 369,30

Dal confronto tra il certificato notarile sostitutivo ipo-catastale (rilasciato in data 07/05/2024) e le visure catastali attuali, risulta che i titolari catastali coincidono con l'intestatario reale dei fondi nel ventennio esaminato, sig. **** Omissis ****.

Le informazioni relative a qualità colturale, classe, superfici e rendite dominicali e agrarie sono desunte esclusivamente dalle visure catastali aggiornate per ciascuna particella.

Le stesse evidenziano che le particelle oggetto di stima provengono da due distinti titoli:

- una parte acquisita per effetto di compravendita del 29/04/1991 rogata dal **** Omissis ****;
- una parte acquisita per effetto di cessione a titolo oneroso da parte della Regione Siciliana - Ufficio Trazzere in data **** Omissis ****, trascritta il **** Omissis ****.(cfr. all.: 3)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA CARDELLINO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	894	5		D10				4798 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Per quanto riguarda il bene n.1, sono state riscontrate diverse difformità di natura catastale e planimetrica. In primo luogo, si rileva un disallineamento nella definizione del bene comune non censibile identificato al subalterno 1. Tale subalterno, secondo l'elenco aggiornato dei subalterni, risulta ancora riferito ai subalterni 2, 3 e 5, nonostante il subalterno 3 sia stato soppresso sin dal 2009 a seguito di variazione catastale con cambio di destinazione d'uso da A/2 a D/10. Inoltre, il subalterno 4, appartenente a proprietà terza ma facente parte dello stesso corpo edilizio, è anch'esso servito dal subalterno 1 pur non risultando formalmente incluso tra gli aventi diritto, determinando così un'incongruenza nella configurazione del bene comune.

Si segnala inoltre una difformità tra quanto rappresentato nella planimetria catastale e quanto riportato nei grafici edilizi comunali. Una porzione del fabbricato, ubicata tra il subalterno 5 (bene oggetto di stima) e il subalterno 2 (altra proprietà), risulta attualmente utilizzata come parcheggio coperto e come tale è riportata nella planimetria catastale. Tuttavia, nella documentazione progettuale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale, la stessa area è indicata come spazio destinato a cisterna interrata priva di copertura, evidenziando una difformità tra l'uso effettivo e la destinazione assentita. A supporto di quanto rilevato, tale configurazione è stata verificata direttamente in occasione delle operazioni di sopralluogo.

Dal rilievo tecnico eseguito in sito e dalla successiva sovrapposizione con i grafici approvati (cfr. all.: 11), sono emerse ulteriori difformità planimetriche, tra cui lo spostamento di pareti divisorie interne, la chiusura di aperture finestrate originariamente previste (come nel caso della finestra in cucina al piano terra), la soppressione di alcuni gradini interne tra alcune camere e lo studio e la porta di collegamento fra essi, nonché la modifica della distribuzione di alcuni ambienti mediante costruzione o demolizione di tramezzi non documentati nei grafici comunali. Anche queste difformità sono state riscontrate in occasione dei sopralluoghi e risultano, sebbene funzionali all'uso attuale del fabbricato, difformi rispetto allo stato assentito.

Al fine di riallineare la rappresentazione catastale allo stato effettivo dei luoghi e alla documentazione urbanistica vigente, si rende necessario un complessivo adeguamento catastale del bene, da attuarsi mediante presentazione di apposita pratica Docfa e, ove occorra, mediante aggiornamento dell'elaborato planimetrico e della configurazione dei subalterni, al fine di garantire la coerenza tra lo stato dei luoghi, le risultanze catastali e la documentazione edilizia assentita. L'onere economico per tale attività è stimabile in circa € 3.000,00, comprensivi di rilievi, predisposizione grafica e redazione della pratica catastale da parte di tecnico abilitato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA CARDELLINO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
5	253				Oliveto	3	39 80 mq	15,42 €	18,5 €	
5	255				Oliveto	3	05 60 mq	2,17 €	2,6 €	
5	256				Oliveto	3	4 60 80 mq	178,49 €	214,19 €	
5	26				Seminativo	2	9 43 90 mq	584,98 €	146,25 €	

5	26			Pascolo	1	2 40 00 mq	30,99 €	13,63 €	
5	80			Oliveto	3	51 20 mq	19,83 €	23,8 €	
5	81			Oliveto	3	16 80 mq	6,51 €	8,24 €	
5	81			Pascolo arborato	U	45 60 mq	8,24 €	1,41 €	
5	921			Seminativo	2	3 05 48 mq	189,32 €	47,33 €	
5	921			Oliveto	3	7 94 52 mq	307,75 €	369,3 €	
5	922			Seminativo	2	1 74 07 mq	107,88 €	26,97 €	
5	922			Oliveto	3	13 37 79 mq	518,18 €	621,82 €	
5	922			Pascolo	1	01 59 mq	0,21 €	0,09 €	

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA CARDELLINO

L'immobile risulta attualmente censito in categoria catastale D/10, coerente con la destinazione a fabbricato strumentale agricolo. Tuttavia, si segnala che parte degli spazi interni presenta caratteristiche distributive e funzionali assimilabili all'uso residenziale e ricettivo, come attestato anche dal certificato di idoneità alloggiativa reperito in atti. Tali elementi, pur non costituendo di per sé una difformità, potrebbero richiedere verifiche più approfondite da parte dell'eventuale acquirente circa la coerenza tra l'uso effettivo e quello assentito.

Si segnala inoltre che lo smaltimento dei reflui avviene mediante fossa Imhoff collocata su particella di terzi (foglio 5, part. 891), non inclusa nella presente procedura esecutiva e in uso comune anche ad altri subalterni. La verifica della legittimità di tale utilizzo, e l'eventuale esigenza di un impianto autonomo, costituiscono un aspetto da approfondire, potenzialmente rilevante sotto il profilo funzionale e igienico-sanitario.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA CARDELLINO

In relazione alle opere abusive presenti sulla particella 26 e adiacenti (serre in ferro e calcestruzzo), si precisa che la stima dei costi di demolizione ha tenuto conto anche della quantità stimata di materiale ferroso presente in loco, pari a circa 62 tonnellate. Tale stima è basata su rilievi diretti e ha valore meramente indicativo, essendo soggetta a variazioni in funzione delle condizioni effettive dei manufatti e dell'andamento del mercato dei rottami.

La presenza di detti manufatti abusivi, non regolarizzabili, oltre a incidere sul valore del fondo, potrà comportare oneri aggiuntivi legati allo smaltimento selettivo dei materiali e alla logistica del cantiere, aspetti che esulano dalla presente stima ma che dovranno essere tenuti in debita considerazione in sede di esecuzione.

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA CARDELLINO

L'acquirente subentrerà nella quota di comproprietà del bene comune sub 1, condiviso con immobili di terzi. Non risultano patti agrari, diritti di prelazione o contratti opponibili, salva diversa comunicazione degli interessati.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA CARDELLINO

Non risultano patti agrari ulteriori, diritti di prelazione o contratti opponibili diversi da quello di locazione agraria regolarmente registrato, già descritto nella sezione "Stato di occupazione". L'acquirente subentra nei limiti di legge nei rapporti locativi esistenti.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA CARDELLINO

L'edificio si presenta in condizioni generali di buona conservazione, con ambienti strutturalmente integri e pienamente accessibili. Le superfici murarie, interne ed esterne, non evidenziano criticità rilevanti sotto il profilo statico, ma si riscontrano alcune macchie di umidità localizzate, principalmente sulle pareti perimetrali, riconducibili a fenomeni di condensazione o risalita capillare.(cfr. all.: 2)

Nel complesso, l'immobile necessita di interventi di manutenzione ordinaria, volti al ripristino puntuale di alcune finiture e al miglioramento della tenuta igroscopica delle superfici murarie, senza che ciò incida sulla sua fruibilità o sull'efficienza funzionale degli ambienti.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA CARDELLINO

Il compendio agricolo si presenta in condizioni di conservazione mediocri, con ampie superfici in stato di incolto e interessate da vegetazione spontanea. A ciò si aggiunge la presenza di opere abusive, quali serre e tettoie in ferro e calcestruzzo, in stato di deterioramento avanzato e potenzialmente pericolanti. Tali strutture, prive di titolo edilizio e non sanabili, aumentano il livello di criticità del compendio e rendono necessario un intervento demolitorio, come dettagliato nel computo allegato alla presente (cfr. all.: 12). L'assenza di coltivazioni attive, di recinzioni, di impianti irrigui e di sistemazioni agrarie regolari evidenzia una mancanza di manutenzione ordinaria e di utilizzo produttivo recente.

Sono presenti alberature sparse non curate, su terreni in parte pietrosi e con segni di erosione superficiale. La viabilità interna è costituita da tracciati sterrati non stabilizzati, privi di opere di regimentazione idraulica o consolidamento.

Nel complesso, lo stato conservativo è da ritenersi compatibile con una condizione di abbandono o trascuratezza, senza tuttavia rilevare fenomeni di dissesto o degrado strutturale rilevante.(cfr. all.: 2)

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA CARDELLINO

Il subalterno 1 risulta individuato come bene comune non censibile, condiviso tra i subalterni 2, 4 e 5.

Dei tre subalterni, solo il sub. 5 (oggetto della presente procedura esecutiva) è oggetto di stima; i subalterni 2 e 4 risultano di altra proprietà. Pertanto, l'acquirente subentrerà esclusivamente nella quota di comproprietà del

subalterno 1 attribuita al sub. 5, mentre l'utilizzo delle porzioni comuni sarà soggetto a condivisione con i proprietari degli altri subalterni.(cfr. all.: 5)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA CARDELLINO

Il compendio agricolo risulta interamente intestato all'esecutato e non presenta parti comuni in senso stretto con altri soggetti. Tuttavia, l'accesso ai fondi avviene anche tramite viabilità interpoderale e tracciati sterrati che, pur non formalmente qualificati come servitù, potrebbero essere utilizzati anche da fondi limitrofi, secondo prassi consolidata nei contesti agricoli locali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA CARDELLINO

Alla data della presente relazione, non risultano servitù attive o passive formalmente trascritte, né altri vincoli reali di natura civile (censi, livelli o enfiteusi) gravanti sull'immobile. Non risultano inoltre usi civici accertati, né l'immobile risulta incluso in elenchi pubblici relativi a terre soggette a uso collettivo. L'eventuale quota di comproprietà sul bene comune non censibile (sub 1) sarà soggetta a condivisione con gli altri aventi diritto (subalterni 2 e 4), salvo diversi accordi tra le parti.

Si evidenzia tuttavia che l'accesso al fabbricato avviene, al pari del compendio agricolo, mediante una stradella interpoderale sterrata che insiste parzialmente su particelle (foglio 5, nn. 891 e 893) non comprese nella presente procedura e di proprietà di terzi. Dalle verifiche ipocatastali non risultano costituite né trascritte servitù di passaggio a favore del bene pignorato; l'utilizzo della viabilità interpoderale appare pertanto fondato su prassi locali e consuetudini agricole. In assenza di titoli formali, non può escludersi che i proprietari delle particelle attraversate possano in futuro limitare o negare il transito. L'aggiudicatario potrà quindi essere tenuto a regolare o formalizzare i diritti di accesso, con possibili oneri a proprio carico.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA CARDELLINO

Alla data della presente relazione, non risultano servitù attive o passive formalmente trascritte, né gravami di natura civilistica quali censi, livelli o enfiteusi. Non risultano accertati usi civici nei pubblici registri. Si segnala che alcune particelle del compendio (in particolare le particelle 253, 80 e 81 del foglio 5) provengono da cessione a titolo oneroso da parte della Regione Siciliana - Ufficio Trazzere. In considerazione di tale provenienza, pur in assenza di trascrizioni pregiudizievoli, non si esclude la possibilità che su alcune porzioni gravino diritti d'uso pubblico o servitù di passaggio derivanti da preesistenti trazzere, secondo le consuetudini storiche del territorio rurale.

L'accesso ai terreni avviene dalla Strada Statale n. 120 delle Madonie tramite la medesima stradella interpoderale sterrata che attraversa parzialmente particelle di terzi (foglio 5, nn. 891 e 893). Le particelle 921 e 922, confinanti direttamente con la SS120, potrebbero invece beneficiare di accesso immediato alla viabilità principale, mentre per le restanti particelle l'accesso risulta garantito in maniera agevole mediante la predetta stradella.

Dalle verifiche ipocatastali non risultano costituite né trascritte servitù di passaggio a favore dei beni pignorati. L'utilizzo della viabilità interpoderale deve quindi ritenersi basato su prassi locali e consuetudini agricole. In assenza di titoli formali, non può escludersi che i proprietari delle particelle attraversate possano in futuro limitare o negare il transito, con conseguenti possibili limitazioni all'accessibilità. L'aggiudicatario potrà essere tenuto a verificare, regolare o formalizzare i diritti di passaggio, con possibili oneri a proprio carico. Il CTU segnala la circostanza in via cautelativa, non potendo garantire l'assenza di future contestazioni o restrizioni in ordine all'accesso ai fondi.

Il fabbricato si articola su due elevazioni fuori terra e si presenta in buone condizioni generali di conservazione. Realizzato in epoca recente, è stato costruito con modalità esecutive compatibili con la destinazione funzionale, in un contesto rurale. Le finiture risultano essenziali ma complessivamente curate, e l'immobile appare idoneo all'uso cui è destinato.

Le fondazioni non sono direttamente ispezionabili, ma si presumono realizzate secondo tecniche correnti. L'esposizione principale è orientata verso Sud-Est.

Le strutture verticali sono realizzate con tecniche costruttive ordinarie, in linea con edifici simili per tipologia e destinazione d'uso. Non sono presenti segnali di cedimenti o fessurazioni. I solai sono di tipo ordinario e compatibili con l'epoca e la tipologia dell'edificio.

La copertura è a falde inclinate, in buono stato di manutenzione. Internamente si presenta con orditura in legno a vista, ben rifinita e in armonia con il carattere rustico dell'edificio. Il manto di copertura è costituito da tegole in laterizio. Le pareti esterne sono rifinite con intonaco civile o con rivestimenti in pietra, mentre le pareti interne sono intonacate o piastrellate nei locali di servizio.

I pavimenti interni sono in piastrelle di cotto, posate in modo uniforme e in buone condizioni d'uso. Le porte interne sono in legno, di semplice fattura, in condizioni funzionali. Gli infissi esterni sono costituiti da finestre vetrate, protette in molti casi da grate metalliche fisse in ferro verniciato, murate all'interno dell'apertura. Tali grate presentano una configurazione romboidale a maglia diagonale, con funzione di sicurezza, e sono solidali alla struttura muraria.

La scala interna di collegamento tra i due livelli è interamente in muratura, rivestita con piastrelle in cotto in continuità con il resto della pavimentazione, e delimitata da muretti pieni intonacati, privi di ringhiera.

Sono presenti impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico e di climatizzazione. L'approvvigionamento idrico avviene tramite una condotta privata che si collega, a distanza, alla rete comunale; all'interno del complesso è presente una riserva idrica e un gruppo autoclave, ubicati nel subalterno 1, il quale costituisce bene comune non censibile ai subalterni 2, 4 e 5, ai quali fornisce servizio. Lo smaltimento delle acque reflue avviene mediante fossa Imhoff. In alcuni locali risultano installati arredi fissi in muratura o legno.

Gli ambienti interni risultano distribuiti in modo funzionale e coerente con la destinazione ricettiva. Il fabbricato è suddiviso in più camere indipendenti, ciascuna dotata di servizi igienici privati e arredi fissi essenziali, tali da garantire condizioni di fruibilità idonee per un utilizzo a fini di accoglienza alloggiativa, nel rispetto dei requisiti igienico-funzionali generalmente richiesti per tale tipologia di attività.

Gli affacci esterni si realizzano mediante finestre di varie dimensioni, in alcuni casi protette da grate metalliche murate. Alcune aperture al primo piano risultano delimitate da parapetti in ferro a raso della muratura.

Il prospetto secondario ospita un portico pavimentato in cotto, con copertura in legno e tegole, aperto su più lati e sorretto da pilastri in muratura. Al piano terra si trovano anche alcune verandine coperte, mentre al piano primo sono presenti piccoli terrazzi scoperti, di muretti come parapetto, e in un caso con scala diretta al piano inferiore. Si segnala, inoltre, la presenza di una loggetta coperta al primo piano, caratterizzata da aperture ad arco, che costituisce un elemento architettonico distintivo. In alcune delle aree esterne coperte sono visibili sedute in muratura, integrate nei muretti perimetrali. Tali elementi accessori risultano coerenti con il linguaggio architettonico dell'edificio e ne aumentano la fruibilità, mantenendo un'impostazione sobria ed essenziale.

L'immobile risulta allacciato alla rete elettrica pubblica, con impianto elettrico regolarmente distribuito all'interno dei locali destinati all'attività agrituristica. Il sistema di riscaldamento è costituito da un impianto a termosifoni, alimentato mediante combustibile gassoso contenuto in apposita cisterna ubicata all'esterno del fabbricato, in area comune identificata catastalmente al subalterno 1, ovvero una porzione non censibile a servizio dei subalterni interni. Si segnala che, secondo quanto riferito dal gestore della struttura nel corso del sopralluogo, l'impianto a termosifoni non risulta attualmente funzionante. Per quanto riguarda il raffrescamento estivo, gli ambienti sono dotati di climatizzatori a split.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA CARDELLINO

Il compendio agricolo si estende per circa 44,17 ettari, con destinazioni colturali catastali suddivise in uliveto (circa 27,06 ha), seminativo (14,23 ha) e pascolo (2,87 ha), come risultante dalle visure catastali.

Il fondo si sviluppa in zona collinare a bassa quota, con altitudine compresa tra circa 180 e 290 metri s.l.m., secondo quanto rilevabile dalle coordinate geografiche. La giacitura è mediamente acclive, con morfologia mossa tipica del paesaggio agricolo madonita.

I terreni presentano caratteristiche agronomiche eterogenee, con suoli a medio impasto e discreta fertilità naturale. L'accessibilità è garantita da tracciati interpoderali, in parte sterrati, collegati alla S.S. 120 delle Madonie.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA CARDELLINO

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/09/2019
- Scadenza contratto: 23/10/2033

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.000,00

L'immobile in oggetto è attualmente occupato in forza di un contratto di locazione per uso agricolo e agrituristico, stipulato in data 23/10/2018 tra il locatore, il signor **** Omissis ****, e la conduttrice, la società **** Omissis ****. Questo contratto, registrato a Termini Imerese al n° **** Omissis ****, è stato successivamente modificato da due addendum, registrati rispettivamente l'01/09/2019 al n° **** Omissis **** e il 19/11/2020 (registrazione **** Omissis ****). La locazione ha una durata complessiva di 15 anni, con decorrenza dal 23/10/2018 e scadenza prevista per il 23/10/2033. Il canone annuo stabilito è di € 12.000,00, versato in due rate semestrali anticipate; tale importo è da intendersi onnicomprensivo per l'intero compendio locato, che include sia il Bene N° 1 (il fabbricato per civile abitazione e l'immobile agrituristico, identificato catastalmente al Fg. 5, Part. 894 sub 5, oltre ad altri subalterni non rilevanti per questa procedura) sia il Bene N° 2 (il fondo rustico), entrambi destinati all'attività agricola e agrituristica della società conduttrice. È importante notare che, sebbene il contratto di locazione sia stato regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate, non risulta trascritto nei registri immobiliari. Questa circostanza limita la validità del contratto nei confronti di eventuali terzi acquirenti ai primi nove anni dalla stipula, ovvero fino al 23/10/2027. Di conseguenza, oltre tale data, in assenza di trascrizione, il contratto non potrà più essere fatto valere nei confronti dell'aggiudicatario dell'immobile in caso di vendita forzata. La liberazione dell'immobile, qualora avvenga in tale contesto, dovrà comunque avvenire nel rispetto dei termini di legge previsti per i contratti di

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA CARDELLINO

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/09/2019
- Scadenza contratto: 23/10/2033

Canone mensile: € 1.000,00

L'immobile in questione è attualmente occupato in virtù di un contratto di locazione stipulato il 23/10/2018 tra il locatore, il signor **** Omissis ****, e la conduttrice, la società **** Omissis ****. Questo accordo, destinato all'uso agricolo e agrituristico, è stato regolarmente registrato a Termini Imerese al n° **** Omissis ****, e successivamente modificato tramite due addendum, registrati l'01/09/2019 al n° **** Omissis **** e il 19/11/2020 (registrazione **** Omissis ****). La locazione ha una durata complessiva di 15 anni, con decorrenza dal 23/10/2018 e scadenza fissata per il 23/10/2033. Il canone annuo previsto è di € 12.000,00, un importo da versare in due rate semestrali anticipate, e che si intende onnicomprensivo per l'intero compendio locato. Questo include sia il Bene N° 1 (ovvero il fabbricato per civile abitazione e l'immobile adibito ad attività agrituristica, identificato catastalmente al Fg. 5, Part. 894 sub 5, oltre ad altri subalterni non rilevanti per questa procedura), sia il Bene N° 2, che corrisponde al fondo rustico, costituito dalle seguenti particelle catastali al Foglio 5: Partt. 26, 255, 80, 81, 253 (oltre ad altre particelle non interessate nella procedura). Entrambi i beni sono integralmente destinati all'attività agricola e agrituristica della società conduttrice. Tuttavia, è fondamentale sottolineare che, nonostante il contratto di locazione sia stato regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate, non risulta trascritto nei registri immobiliari. Questa omissione ne limita significativamente la validità e l'opponibilità a eventuali terzi acquirenti ai soli primi nove anni dalla stipula, ovvero fino al 23/10/2027. Di conseguenza, oltre tale data, in assenza di trascrizione, il contratto non potrà più essere fatto valere nei confronti dell'aggiudicatario dell'immobile in caso di vendita forzata. La liberazione di entrambi i beni - sia il fabbricato che il fondo rustico - dovrà in ogni caso avvenire nel pieno rispetto dei termini di legge previsti per i contratti di locazione opponibili.

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA CARDELLINO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/04/1991	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Cassata	29/04/1991	55790	16085
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Palermo	20/05/1991	21644	16304
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA CARDELLINO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/04/1991	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Cassata	20/05/1991	21644	16304
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Palermo	20/05/1991	21644	16304
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Termini Imerese	15/05/1991	7090	11991		
Dal 21/04/1999	**** Omissis ****	Cessione di diritti reali a titolo oneroso			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Regione Siciliana – Ufficio Trazzere Palermo	21/04/1999	21021	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei RR.II. di Palermo	16/11/2000	4401	132397
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Palermo	16/11/2000		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Secondo quanto risulta dal certificato notarile sostitutivo ipo-catastale del 07/05/2024, le particelle oggi identificate come **** Omissis **** del foglio 5 sono pervenute al sig. **** Omissis **** a seguito di atto di cessione a titolo oneroso da parte della Regione Siciliana – Ufficio Trazzere, con atto del **** Omissis ****, trascritto il **** Omissis ****.

Le particelle **** Omissis ****, invece, risultano acquisite per effetto di contratto di compravendita stipulato il **** Omissis **** davanti al **** Omissis ****, trascritto il **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA CARDELLINO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Palermo il 04/04/2008
Reg. gen. 18639 - Reg. part. 3791
Quota: 1/1
Importo: € 413.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Gabriella Lupo

ASTE GIUDIZIARIE
Data: 14/03/2008
N° repertorio: 17734
N° raccolta: 6893

Note: Grava su: Foglio 5, Particella 894 Subalterno 3

ASTE GIUDIZIARIE®

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Termini Imerese il 22/08/2012

Reg. gen. 38027 - Reg. part. 30418

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Grava sui seguenti immobili siti in Sclafani Bagni: Foglio 5, Particella 894 Subalterni 5, 2 e 4; nonché sulle Particelle 253, 255, 256, 26, 80, 81, 891, 893 e 895.

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Termini Imerese il 09/04/2024

Reg. gen. 17339 - Reg. part. 13837

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su: Comune di Sclafani Bagni, Foglio 5, Particelle 894 Subalterni 5 e Foglio 5 Particelle 26, 80, 81, 253, 255, 256, 921, 922

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA CARDELLINO

Iscrizioni

- **Ipoteca In Rinnovo** derivante da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Tribunale Termini Imerese il 23/04/2008

Reg. gen. 23413 - Reg. part. 4505

Importo: € 10.329,14

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Al riguardo si evidenzia che risulta in atti la regolare notifica di avviso art. 498 c.p.c. foglio 5 particelle 80;81;

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Termini Imerese il 22/08/2012

Reg. gen. 38027 - Reg. part. 30418

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Grava sui seguenti immobili siti in Sclafani Bagni: Foglio 5, Particella 894 Subalterni 5, 2 e 4; nonché sulle Particelle 253, 255, 256, 26, 80, 81, 891, 893 e 895.

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Termini Imerese il 09/04/2024

Reg. gen. 17339 - Reg. part. 13837

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su: Comune di Sclafani Bagni, Foglio 5, Particelle 894 Subalterni 5 e Foglio 5 Particelle 26, 80, 81, 253, 255, 256,921, 922

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA CARDELLINO

Come risultante dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sclafani Bagni in data 09/11/2024 e allegato alla presente perizia, l'area in cui ricadono i beni oggetto di stima è classificata come zona E1 – Aree agricole, secondo il vigente Programma di Fabbricazione. Tale destinazione impone una specifica regolamentazione dell'attività edificatoria, subordinata al rispetto di un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,03 mc/mq, con un'altezza massima consentita di 8 metri e un numero massimo di due piani fuori terra, oltre a precisi distacchi da confini ed edifici.

Le possibilità edificatorie sono pertanto fortemente limitate e ammesse solo se connesse all'attività agricola o alla residenza dell'imprenditore agricolo, secondo quanto stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione del piano urbanistico vigente.

L'intera area risulta altresì sottoposta a vincolo sismico (L. 64/1974), vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/2004) e vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923), con necessità di acquisire i relativi nulla osta per ogni eventuale intervento edilizio, previa valutazione di compatibilità con le condizioni di rischio idrogeologico, come previsto dal D.P.R.S. n. 240/2004.(cfr. all.: 9)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA CARDELLINO

Come risultante dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sclafani Bagni in data 09/11/2024 e allegato alla presente perizia, l'area in cui ricadono i terreni oggetto di stima è classificata come zona E1 – Aree agricole, secondo il vigente Programma di Fabbricazione. Tale destinazione impone una specifica regolamentazione dell'attività edificatoria, subordinata al rispetto di un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,03 mc/mq, con un'altezza massima consentita di 8 metri e un numero massimo di due piani fuori terra, oltre a precisi distacchi da confini ed edifici.

Le possibilità edificatorie sono pertanto fortemente limitate e ammesse solo se connesse all'attività agricola o alla residenza dell'imprenditore agricolo, secondo quanto stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione del piano urbanistico vigente.

L'intera area risulta altresì sottoposta a vincolo sismico (L. 64/1974), vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/2004) e, per alcune porzioni, a vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923), con necessità di acquisire i relativi nulla osta per ogni eventuale intervento edilizio, previa valutazione di compatibilità con le condizioni di rischio idrogeologico, come previsto dal D.P.R.S. n. 240/2004.(cfr. all.: 9)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA CARDELLINO

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile oggetto di stima risulta attualmente censito nella categoria catastale destinata agli edifici strumentali all'attività agricola, in particolare a supporto diretto delle attività aziendali condotte sul fondo. Tale

classificazione si applica generalmente a costruzioni effettivamente utilizzate in connessione con la conduzione agricola del terreno, comprese — in determinati casi — anche quelle porzioni adibite ad accoglienza agrituristica, purché connesse in modo funzionale e subordinato all'attività agricola principale.

In alcune circostanze, tuttavia, può emergere la necessità di rivalutare la coerenza tra la destinazione effettiva dell'immobile e la sua attuale classificazione catastale, specialmente quando le porzioni dedicate all'ospitalità o all'uso abitativo assumano una certa autonomia funzionale o configurino un utilizzo prevalente rispetto a quello agricolo. In questi casi, le prassi valutative e interpretative correnti prevedono generalmente un aggiornamento della categoria catastale verso tipologie più coerenti con l'uso ricettivo o residenziale.

Nel caso specifico, si segnala che per l'immobile in esame risulta rilasciato un certificato di idoneità alloggiativa, attestante la conformità ai requisiti igienico-sanitari per l'uso abitativo. Pur non costituendo, di per sé, elemento determinante ai fini catastali, tale documento lascia supporre che una parte della struttura possa essere stata destinata — in via effettiva o potenziale — ad un utilizzo abitativo o ricettivo.

Alla luce di ciò, si raccomanda all'eventuale acquirente di valutare con attenzione la compatibilità tra l'uso attuale o previsto dell'immobile e la categoria catastale vigente, considerando che eventuali difformità potrebbero rendere necessario un aggiornamento formale della destinazione catastale e, ove del caso, anche una verifica urbanistica, da condursi in coerenza con le previsioni del piano comunale vigente.

È doveroso segnalare, ai fini della corretta valutazione tecnico-giuridica del compendio, che i reflui provenienti dai fabbricati esistenti convogliano in una fossa Imhoff installata su una porzione di fondo non oggetto di pignoramento (particella 891 del foglio 5). Tale sistema di raccolta serve attualmente più unità immobiliari, identificate catastalmente con i subalterni 2, 4 e 5 della particella 984, dei quali solo il subalterno 5 rientra nel perimetro della presente esecuzione.

Ne consegue che l'eventuale acquirente dovrà necessariamente valutare l'opportunità di formalizzare un diritto reale o personale di utilizzo della fossa, o in alternativa, provvedere alla realizzazione di un impianto autonomo di trattamento reflui, conforme alla normativa vigente e tecnicamente compatibile con lo stato dei luoghi.

La situazione descritta può incidere sulla funzionalità e regolarità igienico-sanitaria dell'immobile, e dovrà essere oggetto di specifica verifica in sede esecutiva, in relazione agli obblighi derivanti dal quadro normativo in materia di scarichi in aree non servite da pubblica fognatura. (cfr. all.: 2;5;10;11)

Si segnala che una porzione del fabbricato, ubicata tra il subalterno 5 e il subalterno 2, risulta attualmente adibita a parcheggio coperto, pur non essendo rappresentata come tale nei grafici urbanistici approvati, che indicano invece la presenza di una cisterna interrata. La configurazione reale dello spazio, sebbene funzionale all'attuale uso, non trova riscontro nella documentazione comunale, evidenziando una possibile discrepanza formale tra uso effettivo e assetto assentito.

La questione è stata considerata ai fini della presente valutazione peritale, anche attraverso la stima delle eventuali opere necessarie al ripristino dello stato dei luoghi, già incluse nell'Allegato 12.

Pertanto, si segnala tale anomalia quale elemento di potenziale non conformità edilizia, la cui regolarizzazione o valutazione di compatibilità con lo stato assentito è rimessa all'iniziativa dell'eventuale acquirente, anche in considerazione dei riflessi che essa può comportare sul piano amministrativo, funzionale e catastale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dalla consultazione del Portale Siciliano dell'Energia (Catasto Energetico Fabbricati) è stata restituita la dicitura "Non presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati". Ne consegue che l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) non risulta depositato/regolato nel sistema regionale, con le implicazioni previste dalla normativa vigente.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA CARDELLINO

Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Sclafani Bagni, e allegata alla presente perizia, risulta che sull'appezzamento agricolo identificato al foglio 5, particella 26, sono state realizzate opere edilizie consistenti in sette corpi di serre, prive del necessario titolo abilitativo urbanistico-edilizio.

Con nota prot. n. **** Omissis **** del **** Omissis ****, il Comando di Polizia Municipale ha comunicato all'Ufficio Urbanistica l'esito di un sopralluogo, durante il quale sono state rilevate strutture serricole in Contrada Cardellino, su fondo intestato al sig. **** Omissis ****. A seguito dell'accertamento, il proprietario ha comunicato con nota prot. n. **** Omissis **** del **** Omissis **** l'intenzione di procedere allo smontaggio volontario delle serre, specificando tempi e modalità in ulteriori comunicazioni PEC del 9 ottobre 2017 e del 21 dicembre 2017, nelle quali annunciava lo slittamento dell'inizio dei lavori.

Non avendo riscontro effettivo degli impegni dichiarati, l'Ufficio Urbanistica ha avviato il procedimento sanzionatorio con nota prot. n. **** Omissis **** del **** Omissis ****, notificando la comunicazione di avvio del procedimento per violazioni edilizie. In data **** Omissis ****, è stato eseguito un ulteriore sopralluogo autorizzato con nota prot. n. **** Omissis **** del **** Omissis ****, alla presenza del Responsabile del Settore Urbanistica, coadiuvato da personale del Corpo di Polizia Municipale e dal proprietario. In tale circostanza sono state rilevate sette serre in ferro zincato a caldo ancorate a plinti in calcestruzzo, prive di copertura (in origine realizzata in film plastico tipo "lunga vita"), per una superficie complessiva di 9.984 m². Tali strutture risultano suddivise in quattro corpi da 40 × 40 metri (6.400 m²), due corpi da 32 × 40 metri (2.560 m²) e un corpo da 32 × 32 metri (1.024 m²). Le serre, al momento del sopralluogo, versavano in stato di abbandono; una risultava parzialmente crollata a causa di un movimento franoso.

Il sig. **** Omissis **** ha dichiarato di essere l'autore delle opere, realizzate intorno all'anno 2003, e ha confermato di non aver richiesto alcun titolo edilizio né parere presso gli enti competenti, ritenendo all'epoca non necessario il rilascio di autorizzazioni. L'area ricade in zona "E1 - Aree per uso agricolo" secondo il vigente strumento urbanistico ed è soggetta a vincolo sismico (L. 64/1974), vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923) e vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/2004, L. 431/1985 - fascia 150 metri dai torrenti Salito).

Le verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale hanno confermato che per la realizzazione delle serre non è stato rilasciato alcun titolo abilitativo, né risultano presentate istanze di sanatoria o acquisiti i nulla osta richiesti per i vincoli presenti. Pertanto, le opere risultano abusive a tutti gli effetti.

Con ingiunzione n. **** Omissis ****, il Comune di Sclafani Bagni ha ordinato la demolizione delle opere e il ripristino dello stato dei luoghi entro 90 giorni dalla notifica, trasmettendo l'atto anche alla Procura della Repubblica di Termini Imerese. L'accertamento di inottemperanza è stato formalizzato con verbale prot. n. **** Omissis **** del **** Omissis ****, redatto dalla Polizia Municipale ai sensi dell'art. 31, comma 3, del D.P.R. 380/2001, e trasmesso al Responsabile del Settore Urbanistica, al Sindaco e alla Procura competente.

Nel corso dei sopralluoghi tecnici, è stata inoltre rilevata la presenza di un'ulteriore struttura con caratteristiche assimilabili a tettoia, parzialmente crollata. Anche questa si trova posta presumibilmente sulla particella 253 o sulla particella 256, la struttura principale si trova al confine tra queste due particelle. La sua posizione esatta non è stata verificata tramite strumentazioni topografiche. Questo significa che, sebbene sia posizionata a ridosso del confine e possa ricadere in parte o del tutto su una o entrambe le particelle. Ad ogni modo, la struttura ricade, come documentato nella grafica allegata, su particelle oggetto di esecuzione immobiliare. Questo implica che, a prescindere dalla sua collocazione esatta tra la 253 e la 256, l'area su cui si trova è coinvolta in una procedura di esecuzione.

Di tale struttura non risultano pervenute comunicazioni, autorizzazioni o provvedimenti da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, né sono emerse informazioni a riguardo negli atti trasmessi.

La natura, la consistenza e lo stato di conservazione di questa ulteriore struttura impongono un'analoga valutazione sotto il profilo della legittimità edilizia e della sua incidenza negativa sul valore del bene per l'eventuale presenza di ulteriori elementi non conformi.

Alla luce di quanto accertato, le strutture presenti sulla particella 26, così come quella rilevata presumibilmente sulla particella 253 o sulla particella 256, devono ritenersi prive di titolo edilizio, non sanate e non compatibili con il vigente regime normativo. La loro presenza ha comportato una diminuzione del valore di stima, sia per il pregiudizio alla regolarità

urbanistica del bene, sia per le potenziali conseguenze giuridiche e patrimoniali derivanti dall'inottemperanza all'ordinanza comunale e dalla presenza di opere ulteriori non denunciate.

Per entrambi le strutture si prevede il ripristino dei luoghi, con i relativi costi inclusi nel computo metrico allegato.(cfr. all.: 10;11)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA CARDELLINO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto di stima non ricade in un condominio formalmente costituito, né risultano atti che disciplinino regolamenti condominiali registrati o tabelle millesimali. Tuttavia, risulta gravato da diritti di comproprietà indivisa su bene comune non censibile (Sub 1 del Foglio 5, Particella 894), destinato a spazi e impianti di servizio (autoclave, fossa settica, spazi di manovra), utilizzati anche dalle porzioni immobiliari identificate con i Subalterni 2 e 4, attualmente di altra proprietà.

Pertanto, potrebbero derivarne oneri di gestione e obblighi di uso comune, secondo i criteri civilistici della comunione e dell'uso conforme alla destinazione d'uso delle parti comuni, pur in assenza di un formale condominio.

Inoltre, l'accesso al compendio potrebbe avvenire tramite tracciati interpoderali e sterrati in uso comune con altri fondi limitrofi, in forza di consuetudini locali non formalizzate, dai quali potrebbero derivare eventuali oneri di manutenzione, ordinaria o straordinaria, da ripartire tra i diversi utilizzatori.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SCLAFANI BAGNI (PA) - CONTRADA CARDELLINO

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il compendio agricolo non ricade in ambito condominiale e non risultano oneri di natura condominiale in senso stretto. Tuttavia, si segnala la presenza di tracciati interpoderali e sterrati utilizzati per l'accesso ai fondi, che potrebbero essere condivisi con fondi limitrofi secondo consuetudini locali, pur in assenza di formali diritti di comunione registrati. In tale contesto, non può escludersi la possibilità che insorgano, di fatto, oneri di manutenzione ordinaria o straordinaria di tali percorsi, in misura da concordare con gli altri utilizzatori.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il compendio oggetto di stima, costituito da un complesso immobiliare agrituristico e da terreni agricoli adiacenti, presenta caratteristiche strutturali, funzionali e contrattuali che ne rendono opportuna la valutazione come lotto unico. La continuità territoriale, l'accessibilità condivisa, l'unitarietà della conduzione agraria e la presenza di un contratto di locazione opponibile su entrambi i beni confermano l'esistenza di una funzionalità economico-gestionale integrata. In tale contesto, la formazione di più lotti risulterebbe artificiosa e tecnicamente non conveniente. Pertanto, la stima è stata sviluppata in un'ottica unitaria, assumendo a riferimento i più probabili valori di mercato dei beni nel loro insieme, integrati da analisi di mercato locali, quotazioni OMI e dati di raffronto con immobili simili.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Agriturismo ubicato a Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino

Il complesso immobiliare oggetto di stima è situato in Contrada Cardellino, nel territorio del Comune di Sclafani Bagni (PA), in prossimità del km 19+700 della Strada Statale 120 delle Madonie, lungo il tratto che collega Cerda a Caltavuturo. Pur trovandosi in aperta campagna, l'ubicazione garantisce una discreta accessibilità viaria e un collegamento funzionale con i principali centri abitati della zona. L'edificio, con accesso diretto dalla stessa arteria stradale, si sviluppa su due livelli fuori terra e presenta una conformazione planimetrica articolata, studiata per ospitare attività di tipo ricettivo in ambito rurale. Il piano terra è composto da una cucina con annessa dispensa, ambienti comuni, portici coperti, diverse camere da letto ciascuna dotata di servizio igienico privato, oltre a un'ampia area adibita a parcheggio coperto. Al primo piano si trovano ulteriori camere da letto con servizi igienici, spogliatoi, terrazze e disimpegno funzionali alla distribuzione degli spazi. La presenza di ingressi autonomi favorisce una gestione flessibile dell'immobile e ne conferma la vocazione all'accoglienza. Inserito in un contesto rurale non urbanizzato ma servito da viabilità primaria, il fabbricato risulta ben accessibile. L'area di parcheggio interno, la presenza di spazi esterni coperti e l'organizzazione funzionale degli ambienti rendono il complesso idoneo a ospitare attività agrituristiche o turistico-rurali. (cfr. all.: 2; 4; 7; 8)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 894, Sub. 5, Categoria D10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 149.763,00

Ai fini della determinazione del valore del fabbricato agrituristico oggetto di stima, si è adottato un approccio metodologico integrato, fondato sull'applicazione congiunta di due criteri estimativi: il criterio comparativo diretto e il criterio della capitalizzazione del reddito potenziale. L'integrazione tra i due metodi consente di rappresentare in modo più articolato le condizioni economiche dell'immobile, considerando sia il suo valore intrinseco in base alle caratteristiche costruttive e localizzative, sia la sua capacità di generare reddito in ambito agricolo-ricettivo.

Per quanto riguarda il criterio comparativo diretto, si è fatto riferimento ai valori di mercato rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la zona R2 - Extraurbana/Rurale del Comune di

Sclafani Bagni (PA), aggiornati al secondo semestre 2024.(cfr. all.: 13) I valori per unità immobiliari assimilabili a ville e villini in condizioni normali risultano compresi tra €290/m² e €415/m². A supporto di tali dati, sono state condotte indagini dirette sul territorio, mediante il contatto con agenzie immobiliari operanti nella zona e consulenti locali del settore, al fine di acquisire ulteriori informazioni attendibili circa l'andamento effettivo del mercato rurale e agrituristico. Tali fonti hanno confermato la sostanziale coerenza dei valori OMI con le quotazioni praticate localmente. Alla luce delle caratteristiche del fabbricato – buono stato conservativo, presenza di impianti, funzionalità distributiva, accessibilità soddisfacente – è stato assunto un valore prudenziale di riferimento pari a €310/m², ritenuto congruo e verificabile.

Parallelamente, si è applicato il criterio della capitalizzazione del reddito potenziale, tenendo conto del contratto di locazione agrituristica in essere, opponibile alla procedura. Il canone annuo lordo pattuito è pari a €12.000,00, riferito all'intero compendio (Bene n. 1 e Bene n. 2). In base alla funzione d'uso e alla superficie convenzionale, si è stimato che circa il 40% di tale reddito sia imputabile al solo fabbricato, per un valore pari a €4.800,00/anno. Capitalizzando tale reddito con un saggio del 5,5%, coerente con il rendimento medio per immobili rurali a destinazione ricettiva in contesto periferico, si ottiene un valore capitalizzato pari a circa €109.000,00, corrispondente a circa €218/m².

L'integrazione dei risultati ottenuti con i due criteri ha restituito esiti coerenti e complementari. In particolare, il valore medio ponderato tra i due approcci, attribuendo maggiore peso alla comparazione diretta – supportata da riscontri sia statistici (OMI) che di mercato effettivo (agenzie locali) – è stato determinato in €300/m², valore ritenuto equo, prudenziale e rappresentativo del reale potenziale commerciale del bene.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino

Il compendio fondiario oggetto di stima è situato in Contrada Cardellino, nel territorio del Comune di Sclafani Bagni (PA), in aperta campagna, in prossimità del km 19+700 della Strada Statale 120 delle Madonie, lungo l'asse viario che collega i centri abitati di Cerda e Caltavuturo. Nonostante la sua ubicazione in area rurale, il fondo beneficia di un collegamento funzionale con la viabilità principale del comprensorio. Il bene è costituito da un insieme di terreni agricoli, in parte contigui e in parte prossimi tra loro, localizzati in prossimità del fabbricato descritto nel Bene n. 1. Il complesso ricade in un'area collinare a vocazione agricola, priva di urbanizzazione primaria e con caratteristiche tipiche del paesaggio madonita. Le particelle presentano destinazioni colturali miste, prevalentemente uliveto, seminativo e pascolo. Alcune aree risultano coltivate o facilmente coltivabili, mentre altre sono incolte o coperte da vegetazione spontanea, riflettendo le condizioni tipiche delle zone rurali marginali. L'accesso ai terreni avviene tramite una viabilità interpodereale sterrata, in parte carrabile, che si innesta sulla Strada Statale 120, principale via di collegamento con l'area. Il compendio si inserisce in un contesto paesaggistico di pregio, contraddistinto da un mosaico di colture arboree, pascoli e formazioni boschive, con una diffusa presenza di aziende agricole a conduzione familiare. La morfologia del territorio, la bassa densità insediativa e l'elevata qualità ambientale conferiscono ai terreni un valore coerente con l'uso agricolo estensivo e con le pratiche rurali tradizionali della zona.(cfr. all.: 2; 4; 7; 8)

Identificato al catasto Terreni - Fig. 5, Part. 253, Qualità Oliveto - Fig. 5, Part. 255, Qualità Oliveto - Fig. 5, Part. 256, Qualità Oliveto - Fig. 5, Part. 26, Qualità Seminativo - Fig. 5, Part. 26, Qualità Pascolo - Fig. 5, Part. 80, Qualità Oliveto - Fig. 5, Part. 81, Qualità Oliveto - Fig. 5, Part. 81, Qualità Pascolo arborato - Fig. 5, Part. 921, Qualità Seminativo - Fig. 5, Part. 921, Qualità Oliveto - Fig. 5, Part. 922, Qualità Seminativo - Fig. 5, Part. 922, Qualità Oliveto - Fig. 5, Part. 922, Qualità Pascolo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 374.875,00

Il bene oggetto di stima è costituito da un ampio compendio di terreni agricoli, della superficie complessiva di mq 441.715, ubicato in Contrada Cardellino, nel Comune di Sclafani Bagni (PA). L'area si colloca in un contesto collinare a prevalente vocazione agricola e pastorale, scarsamente infrastrutturato e con limitate condizioni di accessibilità, elementi che influenzano in modo sensibile la commerciabilità e la redditività ordinaria dei fondi.

Ai fini della presente stima sono stati adottati due criteri estimativi, applicati in forma complementare: il criterio comparativo diretto e il criterio della capitalizzazione potenziale. L'integrazione tra i due approcci consente di rappresentare, con maggiore prudenza e articolazione, le diverse condizioni di mercato, attuale e potenziale, cui il fondo potrebbe essere soggetto. Tale scelta metodologica risponde alla necessità di non limitarsi a una valutazione basata unicamente sulle condizioni attuali del bene, ma anche di considerare realisticamente le sue potenzialità, seppure ipotetiche, in un contesto di riattivazione agraria.

Si precisa che i redditi catastali dominicale e agrario non sono stati impiegati ai fini della presente stima, in quanto parametri di natura fiscale non rappresentativi del valore di mercato effettivo. Tali redditi, storicamente determinati dal catasto per finalità tributarie, non riflettono né lo stato attuale di manutenzione del fondo né la sua reale capacità produttiva, soprattutto in presenza di terreni incolti, privi di infrastrutture e non condotti.

Nel caso in esame, l'assenza di redditività agraria ordinaria e l'evidente degrado colturale rendono inapplicabile ogni capitalizzazione su base catastale. La stima è stata pertanto correttamente condotta secondo criteri comparativi e di capitalizzazione potenziale, in conformità ai principi estimativi riconosciuti (UNI 11612:2015; IVS 105). Eventuali stime fondate esclusivamente su valori catastali risulterebbero, nel presente caso, del tutto fuorvianti e prive di riscontro oggettivo.

Il criterio comparativo diretto è stato sviluppato mediante il reperimento di valori correnti di mercato relativi a fondi agricoli con caratteristiche simili, localizzati nella stessa area geografica, attraverso interviste a operatori attivi nel settore, quali imprenditori agricoli, tecnici del settore. Tali dati sono stati integrati con i Valori Agricoli Medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nel 2011 (cfr. all.: 13), rivalutati al 2024 sulla base degli indici ISTAT FOI, applicando un incremento prudenziale pari al 20 per cento, al fine di ottenere un quadro estimativo più completo e ridurre l'incertezza derivante dall'assenza di valori ufficiali aggiornati. Si precisa che l'uso dei VAM rivalutati, sebbene datati, rappresenta una prassi metodologica ricorrente in ambito estimativo, in assenza di riferimenti ufficiali più recenti.

Il fondo si presenta in uno stato di conservazione gravemente compromesso rispetto alla sua potenzialità agricola ordinaria. Si rileva l'assenza di manutenzione attive e di recenti lavorazioni, la presenza estesa di vegetazione spontanea e infestante, nonché la totale mancanza di infrastrutture aziendali quali recinzioni, viabilità interna, fonti idriche o impianti irrigui. Le superfici risultano in gran parte incolte, disomogenee, con affioramenti rocciosi e tratti in forte pendenza. L'accessibilità è limitata, con percorsi sterrati inadeguati all'uso agricolo meccanizzato.

Alla luce di tali criticità, si è ritenuto congruo applicare una riduzione del 60 per cento ai valori ordinari. Tale percentuale è il risultato di una valutazione tecnica delle principali cause di deprezzamento riscontrate: l'assenza di infrastrutture e la difficoltà di accesso incidono per circa il 20%, lo stato di abbandono delle superfici coltivabili, con particolare riferimento agli oliveti non gestiti, determina un'ulteriore 25% di riduzione per l'elevato fabbisogno di manutenzione colturale e recupero agronomico, mentre l'incoltivazione prolungata e la disomogeneità morfologica dei terreni influiscono per un'ulteriore 15%. La combinazione di tali fattori, valutati con criteri tecnico-estimativi ricorrenti nella prassi rurale, giustifica l'applicazione di una riduzione complessiva pari al 60% del valore fondiario di riferimento. La combinazione di tali fattori incide in modo sostanziale sul valore di mercato, determinando un significativo deprezzamento sul piano sia commerciale che funzionale. Si osserva inoltre come le medesime condizioni che giustificano la riduzione del 60% sul valore ordinario — ovvero l'assenza di infrastrutture, la difficoltà di accesso e lo stato di abbandono agronomico delle superfici — coincidano con le voci di costo previste per la riattivazione funzionale del fondo nel calcolo del valore potenziale lordo. In questo senso, la quota del 33% stimata per le opere di valorizzazione costituisce una misura speculare e coerente, in termini tecnici ed economici, con la perdita di valore imputata nella fase attuale. Tale simmetria rafforza la validità metodologica dell'approccio integrato adottato nella presente stima.

I valori unitari medi, ottenuti dalla media tra fonti di mercato e valori agricoli medi rivalutati, sono pari a euro 2,215 al metro quadrato per l'oliveto, euro 1,687 al metro quadrato per il seminativo e euro

1,215 al metro quadrato per il pascolo. Applicando tali valori alle rispettive superfici catastali si ottiene: per l'oliveto, esteso mq 270.651, un valore lordo di euro 599.491,97; per il seminativo, esteso mq 142.345, un valore lordo di euro 239.989,42; per il pascolo, esteso mq 28.719, un valore lordo di euro 34.893,59. Il valore complessivo lordo risulta dunque pari a euro 874.375,00. Applicando la riduzione del 60 per cento, il valore netto ottenuto è pari a euro 349.750,00.

In via integrativa e a fini di verifica, si è applicato anche il criterio della capitalizzazione potenziale, volto a stimare il valore che l'intero compendio potrebbe raggiungere in ipotesi di piena valorizzazione agricola attraverso interventi di bonifica e infrastrutturazione. Tale criterio non ha lo scopo di fornire un valore immediatamente applicabile al mercato attuale, ma piuttosto di rappresentare un possibile valore di trasformazione raggiungibile nel medio periodo, a fronte di un investimento coerente e verificabile. Si ipotizza che, a seguito di operazioni di diserbo, spietramento, sistemazione superficiale del suolo, realizzazione di viabilità interna aziendale, recinzione perimetrale e approvvigionamento idrico con relativo impianto irriguo, l'intero fondo possa acquisire un valore di mercato aggiornato pari a euro 1,36 al metro quadrato. Tale valore trova giustificazione nei dati raccolti localmente, che indicano per fondi collinari con buone caratteristiche colturali e infrastrutture minime valori generalmente compresi tra euro 1,20 e euro 1,60 al metro quadrato. La media aritmetica di tali valori $(1,20 + 1,60 \text{ diviso } 2)$ è pari a 1,40 euro al metro quadrato. Applicando un fattore prudenziale di riduzione pari al 3 per cento, si ottiene il valore di euro 1,36 al metro quadrato assunto in stima. Tale operazione di abbattimento cautelativo intende tenere conto del fatto che, pur con interventi migliorativi, la collocazione geografica e la morfologia dei luoghi non permetterebbero comunque di raggiungere le quotazioni più elevate rilevate nella zona.

Considerando l'estensione complessiva di mq 441.715, si ottiene un valore potenziale lordo pari a euro 600.000,00 $(441.715 \times 1,36)$. Per raggiungere tale condizione si stima un investimento minimo pari a euro 200.000,00, corrispondente al 33% del valore potenziale lordo. Tale stima è stata ripartita come segue: euro 82.000 (14%) per lavorazioni agronomiche, intese come operazioni di diserbo, spietramento, bonifica agraria e sistemazione superficiale del suolo, finalizzate al ripristino della fertilità e all'eliminazione delle limitazioni fisiche alla coltivazione; euro 48.000 (8%) per la viabilità interna, comprendente la realizzazione o il ripristino di strade poderali e percorsi interni, necessari alla movimentazione meccanica, al trasporto dei prodotti e all'accessibilità aziendale; euro 38.000 (6%) per recinzioni, riferite all'installazione di barriere delimitative permanenti funzionali alla sicurezza, alla protezione delle colture e alla gestione dell'unità fondiaria; euro 32.000 (5%) per l'impianto irriguo, comprensivo di sistemi di approvvigionamento idrico e distribuzione localizzata, fondamentali per garantire la produttività agricola in un'area collinare priva di fonti idriche naturali. Tali percentuali derivano da una prassi tecnico-estimativa consolidata nella letteratura professionale e confermata da esperienze comparabili, in cui i costi di valorizzazione per fondi agricoli abbandonati risultano generalmente compresi tra il 26% e il 45% del valore potenziale lordo, in funzione dello stato conservativo, dell'accessibilità e dell'assenza di infrastrutture di base. Tale approccio metodologico trova fondamento nelle indicazioni delle Norme UNI 11612:2015 e degli International Valuation Standards (IVS 105), che consentono l'utilizzo di percentuali sul valore di trasformazione quale metodo empirico per la stima dei costi di valorizzazione, purché supportato da dati di mercato, prassi professionali e motivazioni tecniche documentabili. È coerente anche con quanto affermato da Maurizio Pagani nel suo Trattato di Estimo (Hoepli), secondo cui, in assenza di dati analitici certi, è legittimo ricorrere a parametri percentuali empirici, purché motivati attraverso esperienze comparabili e adattati al contesto specifico dell'immobile oggetto di valutazione.

Il valore potenziale netto, ottenuto per differenza, è pari a euro 400.000,00 $(600.000 - 200.000)$. Tale valore non costituisce un parametro autonomo di stima, ma viene impiegato a fini integrativi per verificare la coerenza del valore ottenuto con il criterio comparativo.

La media aritmetica tra il valore comparativo attuale, pari a euro 349.750,00, e il valore netto potenziale, pari a euro 400.000,00, consente infine di formulare una stima riepilogativa prudenziale, pari a euro 374.875,00 $(349.750 + 400.000 \text{ diviso } 2)$. Tale media non rappresenta una mera somma aritmetica di due approcci eterogenei, ma un punto di equilibrio stimativo finalizzato ad esprimere un

valore credibile, ponderato e coerente con le condizioni reali e le prospettive del fondo.

Alla luce delle considerazioni svolte, si ritiene congruo e prudentiale stimare il valore del Bene n. 2, costituito da terreni agricoli siti in Contrada Cardellino, nel Comune di Sclafani Bagni (PA), in euro 374.875,00, corrispondenti a trecentosettantaquattromilaottocentosettantacinque/00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Agriturismo Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino	499,21 mq	300,00 €/mq	€ 149.763,00	100,00%	€ 149.763,00
Bene N° 2 - Terreno Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino	441715,00 mq	0,00 €/mq	€ 374.875,00	100,00%	€ 374.875,00
				Valore di stima:	€ 524.638,00

Valore di stima: € 524.638,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese ripristino stato dei luoghi	78128,05	€
Pratica adeguamento catastale	3000,00	€
Attestato di Prestazione Energetica	600,00	€
Comparabilità e competitività dell'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato	10,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	7,00	%
mancata immediata disponibilità (contratto opponibile)	5,00	%

Valore finale di stima: € 327.489,59

Ai fini della determinazione del valore finale di stima del bene, si è ritenuto opportuno applicare specifici deprezzamenti, volti a rappresentare in modo coerente e prudentiale le condizioni concrete in cui il compendio viene posto in vendita.

In primo luogo, è stato detratto l'importo relativo alle spese tecniche e operative per il ripristino dello stato dei luoghi, pari a €75128,05, come da computo metrico estimativo allegato alla presente perizia (cfr. all.: 12). A ciò si aggiungono le stime per l'adeguamento catastale (€?3.000,00) e per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (€?600,00), costi generalmente necessari in fase di trasferimento immobiliare.

In ottemperanza al decreto di incarico, è stato inoltre applicato un deprezzamento pari al 10% per

ASTE GIUDIZIARIE

rappresentare la minore appetibilità dell'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto a una compravendita ordinaria, considerando le caratteristiche tipiche della vendita coattiva, quali l'assenza di garanzie, la mancanza di trattativa diretta e le limitazioni procedurali.

Un'ulteriore riduzione del 7% è stata introdotta per effetto della presenza di vincoli giuridici non eliminabili, segnatamente di natura ambientale, paesaggistica e idrogeologica, che incidono in modo sostanziale sull'uso e sulla trasformabilità del fondo. Tale percentuale è stata determinata considerando l'effetto congiunto dei tre vincoli pubblici permanenti (D.Lgs. 42/2004, R.D. 3267/1923, L. 64/1974), ognuno dei quali limita la possibilità di interventi edilizi o modifiche d'uso e impone obblighi autorizzativi particolarmente stringenti. Il valore del 7%, prudenzialmente adottato, riflette un impatto significativo ma non eccessivo, tenuto conto della destinazione agricola del bene e dei riferimenti contenuti nelle norme UNI 11612:2015 e IVS 105.

A ciò si aggiunge una riduzione del 5% per la mancata immediata disponibilità dell'immobile, derivante dalla presenza di un contratto agrario registrato nel 2018, la cui efficacia nei confronti di terzi acquirenti è, in base alla normativa vigente, limitata fino al 23 ottobre 2027. Tale percentuale è stata determinata considerando la durata residua dell'opponibilità (circa due anni e tre mesi alla data di stima), l'estensione del contratto all'intero compendio (fabbricati e terreni) e la limitazione, seppur temporanea, nell'immediata disponibilità del bene da parte dell'aggiudicatario. L'incidenza è coerente con i criteri di stima generalmente adottati per i casi in cui l'occupazione, pur non opponibile nel lungo termine, rappresenti comunque un ostacolo operativo nel breve periodo.

L'insieme di questi fattori, coerente con le risultanze documentali, con le indicazioni normative e con i criteri estimativi generalmente riconosciuti (UNI 11612:2015; IVS 105), ha condotto alla determinazione del valore finale riportato nella presente stima.

ASTE GIUDIZIARIE

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

ASTE GIUDIZIARIE

Si richiamano, per opportuna evidenza, alcune condizioni già descritte nel corpo della presente perizia e nei relativi allegati, che potrebbero incidere sulla disponibilità, regolarità e valorizzazione dei beni. Tra queste si ricordano: la presenza di opere edilizie prive di titolo abilitativo, difformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione urbanistica e catastale, vincoli ambientali e paesaggistici, nonché l'attuale occupazione in forza di titolo opponibile. Si segnala inoltre che, per quanto rilevato, non risultano disponibili attestazioni sulla conformità degli impianti, certificazioni strutturali o attestati energetici. La viabilità interna e i confini materiali dei terreni non appaiono formalmente delimitati, e alcuni accessi risultano condivisi secondo prassi di fatto non documentate. Per quanto attiene alla valorizzazione del materiale ferroso stimato tra i costi di smaltimento, si osserva che il relativo valore è influenzato da dinamiche di mercato suscettibili di variazioni nel tempo. Le considerazioni tecniche e le valutazioni economiche già formulate tengono conto di tali circostanze, pur nella consapevolezza che potrebbero sussistere ulteriori elementi attualmente non rilevati o non rilevabili con i mezzi ordinari a disposizione dell'esperto.

Si precisa che il computo metrico estimativo allegato (All. 12), utilizzato ai fini della determinazione dei costi di ripristino, è stato redatto al netto dell'IVA. L'imposta sul valore aggiunto dovrà essere applicata separatamente sul totale imponibile, in base all'aliquota di legge vigente al momento della fatturazione, variabile in funzione della tipologia di intervento e del regime fiscale del committente.

Si avverte l'eventuale aggiudicatario che tale fattore dovrà essere considerato con attenzione nella formulazione della propria offerta, in quanto incide sul costo complessivo finale dell'operazione.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Misilmeri, li 15/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ferraro Angelo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 - Allegato fotografico
- ✓ N° 3 - Visure Catastali
- ✓ N° 4 - Estratto di Mappa Catastale
- ✓ N° 5 - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 6 - Planimetria Catastale
- ✓ N° 7 - Ortofoto ubicazione beni
- ✓ N° 8 - Sovrapposizione estratto di mappa - ortofoto
- ✓ N° 9 - Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 10 - Documentazione rilasciata dal Comune di Sclafani Bagni
- ✓ N° 11 - Rilievo: stato di fatto e difformità
- ✓ N° 12 - Computo ripristino stato dei luoghi
- ✓ N° 13 - Valore quotazione immobiliare Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 14 - Atti e certificati

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Agriturismo ubicato a Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino

Il complesso immobiliare oggetto di stima è situato in Contrada Cardellino, nel territorio del Comune di Sclafani Bagni (PA), in prossimità del km 19+700 della Strada Statale 120 delle Madonie, lungo il tratto che collega Cerda a Caltavuturo. Pur trovandosi in aperta campagna, l'ubicazione garantisce una discreta accessibilità viaria e un collegamento funzionale con i principali centri abitati della zona. L'edificio, con accesso diretto dalla stessa arteria stradale, si sviluppa su due livelli fuori terra e presenta una conformazione planimetrica articolata, studiata per ospitare attività di tipo ricettivo in ambito rurale. Il piano terra è composto da una cucina con annessa dispensa, ambienti comuni, portici coperti, diverse camere da letto ciascuna dotata di servizio igienico privato, oltre a un'ampia area adibita a parcheggio coperto. Al primo piano si trovano ulteriori camere da letto con servizi igienici, spogliatoi, terrazze e disimpegni funzionali alla distribuzione degli spazi. La presenza di ingressi autonomi favorisce una gestione flessibile dell'immobile e ne conferma la vocazione all'accoglienza. Inserito in un contesto rurale non urbanizzato ma servito da viabilità primaria, il fabbricato risulta ben accessibile. L'area di parcheggio interno, la presenza di spazi esterni coperti e l'organizzazione funzionale degli ambienti rendono il complesso idoneo a ospitare attività agrituristiche o turistico-rurali. (cfr. all.: 2; 4; 7; 8)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 894, Sub. 5, Categoria D10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Come risultante dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sclafani Bagni in data 09/11/2024 e allegato alla presente perizia, l'area in cui ricadono i beni oggetto di stima è classificata come zona E1 - Aree agricole, secondo il vigente Programma di Fabbricazione. Tale destinazione impone una specifica regolamentazione dell'attività edificatoria, subordinata al rispetto di un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,03 mc/mq, con un'altezza massima consentita di 8 metri e un numero massimo di due piani fuori terra, oltre a precisi distacchi da confini ed edifici. Le possibilità edificatorie sono pertanto fortemente limitate e ammesse solo se connesse all'attività agricola o alla residenza dell'imprenditore agricolo, secondo quanto stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione del piano urbanistico vigente. L'intera area risulta altresì sottoposta a vincolo sismico (L. 64/1974), vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/2004) e vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923), con necessità di acquisire i relativi nulla osta per ogni eventuale intervento edilizio, previa valutazione di compatibilità con le condizioni di rischio idrogeologico, come previsto dal D.P.R.S. n. 240/2004.(cfr. all.: 9)

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino

Il compendio fondiario oggetto di stima è situato in Contrada Cardellino, nel territorio del Comune di Sclafani Bagni (PA), in aperta campagna, in prossimità del km 19+700 della Strada Statale 120 delle Madonie, lungo l'asse viario che collega i centri abitati di Cerda e Caltavuturo. Nonostante la sua ubicazione in area rurale, il fondo beneficia di un collegamento funzionale con la viabilità principale del comprensorio. Il bene è costituito da un insieme di terreni agricoli, in parte contigui e in parte prossimi tra loro, localizzati in prossimità del fabbricato descritto nel Bene n. 1. Il complesso ricade in un'area collinare a vocazione agricola, priva di urbanizzazione primaria e con caratteristiche tipiche del paesaggio madonita. Le particelle presentano destinazioni colturali miste, prevalentemente uliveto, seminativo e pascolo. Alcune aree risultano coltivate o facilmente coltivabili, mentre altre sono incolte o coperte da vegetazione spontanea, riflettendo le condizioni tipiche delle zone rurali marginali. L'accesso ai terreni avviene tramite una viabilità interpodereale sterrata, in parte carrabile, che si innesta sulla Strada Statale 120, principale via di collegamento con l'area. Il compendio si inserisce in un contesto paesaggistico di pregio, contraddistinto da un mosaico di colture arboree, pascoli e formazioni boschive,

con una diffusa presenza di aziende agricole a conduzione familiare. La morfologia del territorio, la bassa densità insediativa e l'elevata qualità ambientale conferiscono ai terreni un valore coerente con l'uso agricolo estensivo e con le pratiche rurali tradizionali della zona.(cfr. all.: 2; 4; 7; 8)

Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 253, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 255, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 256, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 26, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 26, Qualità Pascolo - Fg. 5, Part. 80, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 81, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 81, Qualità Pascolo arborato - Fg. 5, Part. 921, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 921, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 922, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 922, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 922, Qualità Pascolo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Come risultante dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sclafani Bagni in data 09/11/2024 e allegato alla presente perizia, l'area in cui ricadono i terreni oggetto di stima è classificata come zona E1 - Aree agricole, secondo il vigente Programma di Fabbricazione. Tale destinazione impone una specifica regolamentazione dell'attività edificatoria, subordinata al rispetto di un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,03 mc/mq, con un'altezza massima consentita di 8 metri e un numero massimo di due piani fuori terra, oltre a precisi distacchi da confini ed edifici. Le possibilità edificatorie sono pertanto fortemente limitate e ammesse solo se connesse all'attività agricola o alla residenza dell'imprenditore agricolo, secondo quanto stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione del piano urbanistico vigente. L'intera area risulta altresì sottoposta a vincolo sismico (L. 64/1974), vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/2004) e, per alcune porzioni, a vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923), con necessità di acquisire i relativi nulla osta per ogni eventuale intervento edilizio, previa valutazione di compatibilità con le condizioni di rischio idrogeologico, come previsto dal D.P.R.S. n. 240/2004.(cfr. all.: 9)

Prezzo base d'asta: € 327.489,59

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 54/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 327.489,59

Bene N° 1 - Agriturismo			
Ubicazione:	Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Agriturismo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 894, Sub. 5, Categoria D10	Superficie	499,21 mq
Stato conservativo:	L'edificio si presenta in condizioni generali di buona conservazione, con ambienti strutturalmente integri e pienamente accessibili. Le superfici murarie, interne ed esterne, non evidenziano criticità rilevanti sotto il profilo statico, ma si riscontrano alcune macchie di umidità localizzate, principalmente sulle pareti perimetrali, riconducibili a fenomeni di condensazione o risalita capillare.(cfr. all.: 2) Nel complesso, l'immobile necessita di interventi di manutenzione ordinaria, volti al ripristino puntuale di alcune finiture e al miglioramento della tenuta igroscopica delle superfici murarie, senza che ciò incida sulla sua fruibilità o sull'efficienza funzionale degli ambienti.		
Descrizione:	Il complesso immobiliare oggetto di stima è situato in Contrada Cardellino, nel territorio del Comune di Sclafani Bagni (PA), in prossimità del km 19+700 della Strada Statale 120 delle Madonie, lungo il tratto che collega Cerda a Caltavuturo. Pur trovandosi in aperta campagna, l'ubicazione garantisce una discreta accessibilità viaria e un collegamento funzionale con i principali centri abitati della zona. L'edificio, con accesso diretto dalla stessa arteria stradale, si sviluppa su due livelli fuori terra e presenta una conformazione planimetrica articolata, studiata per ospitare attività di tipo ricettivo in ambito rurale. Il piano terra è composto da una cucina con annessa dispensa, ambienti comuni, portici coperti, diverse camere da letto ciascuna dotata di servizio igienico privato, oltre a un'ampia area adibita a parcheggio coperto. Al primo piano si trovano ulteriori camere da letto con servizi igienici, spogliatoi, terrazze e disimpegni funzionali alla distribuzione degli spazi. La presenza di ingressi autonomi favorisce una gestione flessibile dell'immobile e ne conferma la vocazione all'accoglienza. Inserito in un contesto rurale non urbanizzato ma servito da viabilità primaria, il fabbricato risulta ben accessibile. L'area di parcheggio interno, la presenza di spazi esterni coperti e l'organizzazione funzionale degli ambienti rendono il complesso idoneo a ospitare attività agrituristiche o turistico-rurali. (cfr. all.: 2; 4; 7; 8)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Sclafani Bagni (PA) - Contrada Cardellino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 253, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 255, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 256, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 26, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 26, Qualità Pascolo - Fg. 5, Part. 80, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 81, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 81, Qualità Pascolo arborato - Fg. 5, Part. 921, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 921, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 922, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 922, Qualità	Superficie	441715,00 mq

	Oliveto - Fg. 5, Part. 922, Qualità Pascolo
Stato conservativo:	Il compendio agricolo si presenta in condizioni di conservazione mediocri, con ampie superfici in stato di incolto e interessate da vegetazione spontanea. A ciò si aggiunge la presenza di opere abusive, quali serre e tettoie in ferro e calcestruzzo, in stato di deterioramento avanzato e potenzialmente pericolanti. Tali strutture, prive di titolo edilizio e non sanabili, aumentano il livello di criticità del compendio e rendono necessario un intervento demolitorio, come dettagliato nel computo allegato alla presente (cfr. all.: 12). L'assenza di coltivazioni attive, di recinzioni, di impianti irrigui e di sistemazioni agrarie regolari evidenzia una mancanza di manutenzione ordinaria e di utilizzo produttivo recente. Sono presenti alberature sparse non curate, su terreni in parte pietrosi e con segni di erosione superficiale. La viabilità interna è costituita da tracciati sterrati non stabilizzati, privi di opere di regimentazione idraulica o consolidamento. Nel complesso, lo stato conservativo è da ritenersi compatibile con una condizione di abbandono o trascuratezza, senza tuttavia rilevare fenomeni di dissesto o degrado strutturale rilevante.(cfr. all.: 2)
Descrizione:	Il compendio fondiario oggetto di stima è situato in Contrada Cardellino, nel territorio del Comune di Sclafani Bagni (PA), in aperta campagna, in prossimità del km 19+700 della Strada Statale 120 delle Madonie, lungo l'asse viario che collega i centri abitati di Cerda e Caltavuturo. Nonostante la sua ubicazione in area rurale, il fondo beneficia di un collegamento funzionale con la viabilità principale del comprensorio. Il bene è costituito da un insieme di terreni agricoli, in parte contigui e in parte prossimi tra loro, localizzati in prossimità del fabbricato descritto nel Bene n. 1. Il complesso ricade in un'area collinare a vocazione agricola, priva di urbanizzazione primaria e con caratteristiche tipiche del paesaggio madonita. Le particelle presentano destinazioni colturali miste, prevalentemente uliveto, seminativo e pascolo. Alcune aree risultano coltivate o facilmente coltivabili, mentre altre sono incolte o coperte da vegetazione spontanea, riflettendo le condizioni tipiche delle zone rurali marginali. L'accesso ai terreni avviene tramite una viabilità interpodereale sterrata, in parte carrabile, che si innesta sulla Strada Statale 120, principale via di collegamento con l'area. Il compendio si inserisce in un contesto paesaggistico di pregio, contraddistinto da un mosaico di colture arboree, pascoli e formazioni boschive, con una diffusa presenza di aziende agricole a conduzione familiare. La morfologia del territorio, la bassa densità insediativa e l'elevata qualità ambientale conferiscono ai terreni un valore coerente con l'uso agricolo estensivo e con le pratiche rurali tradizionali della zona.(cfr. all.: 2; 4; 7; 8)
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®