

# TRIBUNALE DI CATANIA

*Sezione Esecuzioni Immobiliari*



## RELAZIONE TECNICA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO:

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE  
N° 543/14**

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
*DOTT. ARCH. SALVATORE SPOSITO*

*SETTEMBRE 2016*



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

SOMMARIO: 1. Premessa. - 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza. - 2.1. Primo sopralluogo. - 2.2. Risposte ai quesiti. - 2.3.1. Quesito a). - 2.3.2. Quesito b). - 2.3.3. Quesito c). - 2.3.4. Quesito d). - 2.3.5. Quesito e). - 2.3.6. Quesito f). - 2.3.7. Quesito g). - 2.3.8. Quesito h). - 2.3.9. Quesito i). - 2.3.10. Quesito j). - 2.3.11. Quesito k). - 2.3.12. Quesito l). - 2.3.13. Quesito m). - 2.3.14. Quesito n). - 2.3.15. Quesito o). - 2.3.16. Quesito p). - 2.3.17. Quesito q). - 3. Conclusioni.

Ill.mo [REDACTED] del Tribunale di Catania.

### 1. PREMESSA

Con *Ordinanza*, pronunciata in data 14/04/2016, la [REDACTED] ha nominato il sottoscritto *Dott. Arch. Salvatore Sposito*, con Studio Tecnico in [REDACTED] ed iscritto all'[REDACTED]

*Consulente Tecnico di Ufficio nell'Esecuzione immobiliare* promossa da [REDACTED]

[REDACTED] iscritta al n. 543/2014 del Reg. Es. Imm lo ha invitato a redigere una C.T.U., per rispondere ai seguenti quesiti:

- a) *Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti dei documenti prodotti, nonché dalla conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) *verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.*
- c) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se in comproprietà o meno, con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;*
- d) *accerti l'esatta provenienza, delli beni verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;*
- e) *segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al*



creditore procedente;

- f) accerti *se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli*, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) accerti, per i fabbricati, la **conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j) verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40,6^ comma della legge n.47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- k) accerti *se i beni pignorati siano occupati dal debitore*, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- l) elenchi ed individui i beni, **evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita**, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.
- Con riferimento al **singolo bene**, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e- per gli impianti- la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- m) determini il **valore di ciascun immobile** con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria, **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato**;
- n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in **unico lotto o più lotti separati**



(spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

- o) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per ogni vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" di cui al MOD.1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- p) accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- q) nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari;

A tal fine dovrà individuare **lotti omogenei**, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quante sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tenere conto del concetto legale di "incomoda divisibilità" quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti dall'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.



Il sottoscritto, a seguito di conferimento dell'incarico di cui sopra, ha provveduto alle seguenti verifiche ed ispezioni relativamente agli immobili ubicati nel Comune di Adrano (CT) - Zona Industriale, S.S. 121 km 39 - rispettivamente destinati a:

- *Opificio industriale costituito da un capannone di mq 7840, comprendente diversi vani tecnici ed una corte comune;*
- *Area urbana destinata a piazzale di stoccaggio della superficie di circa 19.000.*

Gli immobili su indicati sono censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Adrano al foglio 72 - part. 458 - subb. 2-3-4-5-6-7;

- *Terreno industriale della estensione di ha 1.10.47*

L'immobile su indicato è censito al Catasto Terreni del Comune di Adrano al foglio 72 - partt. 453-463-467-470-473-457.

- Ispezione c/o l'AGENZIA DEL TERRITORIO, ottenendo copia delle visure catastali, degli estratti di mappa e delle planimetrie;
- ispezione c/o la CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI per determinare la proprietà ed eventuali vincoli dei beni di cui in premessa;
- ispezione c/o l'Ufficio Tecnico del Comune di Adrano, per valutare le pratiche edilizie riguardanti il beni di cui in premessa (verifica titolo abilitativo, informazioni relative alla presenza di eventuali istanze di sanatoria o progetti in atto e richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica);
- sopralluogo c/o i beni di cui in premessa per accertarne le caratteristiche reali e la consistenza.

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

### 2.1. SOPRALLUOGO

Previo comunicazione a mezzo lettera raccomandata vengono convocate le parti in causa presso gli immobili oggetto di esecuzione. Viene fissato per il giorno 06.06.2016 il sopralluogo per gli immobili ubicati nel *Comune di Adrano (CT), Zona Industriale, S.S. 121 km 39*, al fine di prenderne visione e rilevarne le caratteristiche. Il sopralluogo viene posticipato in data 17.06.2016 su richiesta dell'Amministratore della società [REDACTED]

Al sopralluogo è presente l'Amministratore Unico della Società sopra menzionata, dott. [REDACTED], parte debitrice, e l'Arch. [REDACTED] in qualità di collaboratore del sottoscritto. Per la parte creditrice non è presente nessuno.

### 2.2. RISPOSTE AI QUESITI

L'immobili oggetto d'esecuzione immobiliare riportati nell'atto di pignoramento di cui alla procedura esecutiva n.543/2014 sono i seguenti:

- *Opificio industriale comprendente diversi vani tecnici ed una corte comune e area urbana destinata a piazzale di stoccaggio siti nel Comune di Adrano (CT), Zona industriale S.S. 121, km 38.760 - distinto al N.C.E.U. di detto Comune, al foglio 72, Particella 458, sub:*
  - *Sub.2 - Zona industriale S.S. 121 s.n. - P.T. - Categ. D/7 - Rendita €.46.651,55;*
  - *Sub.3 - Zona industriale S.S. 121 s.n. - P.T. - Categ. D/8 - Rendita €.86,76;*
  - *Sub.4 - Zona industriale S.S. 121 s.n. - P.T. - Categ. C/2 - Classe 6 - Consistenza mq 28 - Rendita €.91,10;*



- **Sub.5** - Strada Statale 121 s.n. - P.T. - Bene comune non censibile;
  - **Sub.6** - Strada Statale 121 s.n. - P.T. - Area urbana di mq 11.531 - senza reddito;
  - **Sub.7** - Strada Statale 121 s.n. - P.1. - Lastrico solare di mq 8.764 - senza reddito;
- **Terreno industriale sito nel Comune di Adrano (CT), Zona industriale S.S. 121, km 38.760 - distinto al N.C.T. di detto Comune, al foglio 72:**
    - **Particella 453** - Ha 00.52.75 - R.D. €.10,90 - R.A. €.3,54
    - **Particella 463** - Ha 00.34.60 - R.D. €.7,15 - R.A. €.2,32
    - **Particella 467** - Ha 00.08.65 - R.D. €.1,79 - R.A. €.0,58
    - **Particella 470** - Ha 00.12.56 - R.D. €.2,59 - R.A. €.0,84
    - **Particella 473** - Ha 00.00.27 - R.D. €.0,06 - R.A. €.0,02
    - **Particella 457** - Ha 00.01.64 - R.D. €.0,34 - R.A. €.0,11

### 2.3.1. QUESITO a)

Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti dei documenti prodotti, nonché dalla conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

### DATI CATASTALI

Agli immobili del gruppo A oggetto d'esecuzione, corrispondono i seguenti **dati catastali**:

#### IMMOBILI GRUPPO A - fg. 72 - part. 458 (sub.2)

VISURA DEL 09.06.2016

COMUNE DI ADRANO - INTESTATARI: ESECUTATI

Catasto fabbricati

FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	CLASSE	CONS.	Superficie Catastale	RENDITA
72	458	2	D/7				€. 46.651,55

**Confini**

*L'Immobile* confina a nord, a est, a sud e ad ovest con l'area urbana comune (subb.10-11).

**IMMOBILI GRUPPO A - fg. 72 - part. 458 (sub.3)**

VISURA DEL 09.06.2016

COMUNE DI ADRANO - INTESTATARI: ESECUTATI

Catasto fabbricati

FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	CLASSE	CONS.	Superficie Catastale	RENDITA
72	458	3	D/8				€. 86,76

**Confini**

*L'Immobile* confina a nord, a est, a sud e ad ovest con l'area urbana comune (subb.10-11).

**IMMOBILI GRUPPO A - fg. 72 - part. 458 (sub.4)**

VISURA DEL 09.06.2016

COMUNE DI ADRANO - INTESTATARI: ESECUTATI

Catasto fabbricati

FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	CLASSE	Consistenza	Superficie Catastale	RENDITA
72	458	4	C/2	6	28 mq	37 mq	€. 91,10

**Confini**

*L'Immobile* confina a nord, a est, a sud e ad ovest con l'area urbana comune (subb.10-11).

**IMMOBILI GRUPPO A - fg. 72 - part. 458 (sub.5)**

VISURA DEL 09.06.2016

COMUNE DI ADRANO - INTESTATARI: ESECUTATI



Catasto fabbricati

FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	CLASSE	Consistenza	Superficie Catastale	RENDITA
72	458	5					

L'unità immobiliare censita al fg. 72 - part. 458 - sub.5, risulta soppressa. La soppressione ha originato gli immobili di cui al fg.72 della part.458 - subb.10 e 11, di seguito riportate:

**IMMOBILI GRUPPO A - fg. 72 - part. 458 (sub.10)**

VISURA DEL 10.08.2016

COMUNE DI ADRANO - INTESTATARI: ESECUTATI

Catasto fabbricati

FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	CLASSE	Consistenza	Superficie Catastale	RENDITA
72	458	10	Area urbana		11505 mq		

**Confini**

**L'Immobile** confina a nord con le partt. 653 - 456 - 463, ad est con le partt. 457 - 473, a sud con le partt. 460-462-468, ad ovest con le partt. 459 - 457 - 625.

**IMMOBILI GRUPPO A - fg. 72 - part. 458 (sub.11)**

VISURA DEL 10.08.2016

COMUNE DI ADRANO - INTESTATARI: ESECUTATI

Catasto fabbricati

FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	CLASSE	Consistenza	Superficie Catastale	RENDITA
72	458	11	Area urbana		26 mq		

**Confini**

**L'Immobile** confina a nord, a est, a sud e ad ovest con l'area urbana comune (sub.10).



**IMMOBILI GRUPPO A - fg. 72 - part. 458 (sub.6)**

VISURA DEL 09.06.2016

COMUNE DI ADRANO - INTESTATARI: ESECUTATI

Catasto fabbricati

FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	CLASSE	Consistenza	Superficie Catastale	RENDITA
72	458	6					

L'unità immobiliare censita al fg. 72 - part. 458 - sub.6, è stata soppressa.

**IMMOBILI GRUPPO A - fg. 72 - part. 458 (sub.7)**

VISURA DEL 09.06.2016

COMUNE DI ADRANO - INTESTATARI: ESECUTATI

Catasto fabbricati

FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	CLASSE	Consistenza	Superficie Catastale	RENDITA
72	458	7	Lastrico solare		8.764 mq		

**Confini**

L'immobile confina a nord, a est, a sud e ad ovest con l'area urbana comune (subb.10-11).

**IMMOBILI GRUPPO B - fg. 72 - part. 467**

VISURA DEL 09.06.2016

COMUNE DI ADRANO - INTESTATARI: ESECUTATI

Catasto Terreni

FOGLIO	PART.	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE (mq) ha are ca	REDDITO	
				DOMINICALE Euro 1,79	AGRARIO Euro 0,58
72	467	PASCOLO 1	08 65		

**Confini**

L'immobile confina a nord con la part. 473, ad est con la part. 466, a sud con la part. 468, ad ovest con la part. 458.

**IMMOBILI GRUPPO B - fg. 72 - part. 470**

VISURA DEL 09.06.2016

COMUNE DI ADRANO - INTESTATARI: ESECUTATI

## Catasto Terreni

FOGLIO	PART.	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE (mq) ha are ca	REDDITO	
				DOMINICALE	AGRARIO
72	470	PASCOLO 1	12 56	Euro 2,59	Euro 0,84

**Confini**

*L'Immobile* confina a nord con la part. 469, ad est con la part. 190, a sud con la part. 453, ad ovest con la part. 456.

**IMMOBILI GRUPPO B - fg. 72 - part. 473**

VISURA DEL 09.06.2016

COMUNE DI ADRANO - INTESTATARI: ESECUTATI

## Catasto Terreni

FOGLIO	PART.	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE (mq) ha are ca	REDDITO	
				DOMINICALE	AGRARIO
72	473	PASCOLO 1	00 27	Euro 0,06	Euro 0,02

**Confini**

*L'Immobile* confina a nord con la part. 453, ad est con le partt. 465 - 472, a sud con la part. 467, ad ovest con la part. 458.

**IMMOBILI GRUPPO B - fg. 72 - part. 457**

VISURA DEL 09.06.2016

COMUNE DI ADRANO - INTESTATARI: ESECUTATI

## Catasto Terreni

FOGLIO	PART.	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE (mq) ha are ca	REDDITO	
				DOMINICALE	AGRARIO
72	457	PASCOLO 1	01 64	Euro 0,34	Euro 0,31

**Confini**

*L'Immobile* confina a nord e ad est con la part. 458, a sud con la part. 459, ad ovest con la part. 625.



**IMMOBILI GRUPPO B - fg. 72 - part. 453**

VISURA DEL 09.06.2016

COMUNE DI ADRANO - INTESTATARI: ESECUTATI

## Catasto Terreni

FOGLIO	PART.	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE (mq) ha are ca	REDDITO	
				DOMINICALE	AGRARIO
72	453	SOPPRESSO			

L'unità immobiliare censita al fg.72 - part.453, è stata soppressa.  
La soppressione ha originato gli immobili di cui al fg.72 delle partt.643-653, di seguito riportate:

**IMMOBILI GRUPPO B - fg. 72 - part. 643**

VISURA DEL 10.08.2016

COMUNE DI ADRANO - INTESTATARI: ESECUTATI

## Catasto Terreni

FOGLIO	PART.	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE (mq) ha are ca	REDDITO	
				DOMINICALE	AGRARIO
72	643	Ente Urbano	01 44		

L'immobile è censito al Catasto fabbricati con il sub.2 (Immobili gruppo A) .

**IMMOBILI GRUPPO B - fg. 72 - part. 653**

VISURA DEL 10.08.2016

COMUNE DI ADRANO - INTESTATARI: ESECUTATI

## Catasto Terreni

FOGLIO	PART.	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE (mq) ha are ca	REDDITO	
				DOMINICALE	AGRARIO
72	653	PASCOLO 1	51 31	Euro 10,60	Euro 3,44

**Confini**

L'immobile confina a nord con la part. 451, ad est con la part. 456, a sud con la part. 458, ad ovest con la part. 636.

**IMMOBILI GRUPPO B - fg. 72 - part. 463**

VISURA DEL 09.06.2016

COMUNE DI ADRANO - INTESTATARI: ESECUTATI

## Catasto Terreni

FOGLIO	PART.	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE (mq) ha are ca	REDDITO	
				DOMINICALE	AGRARIO
72	463	PASCOLO 1	31 60	Euro 7,15	Euro 2,32

**Confini**

*L'immobile* confina a nord con la part. 470, ad est con le partt. 470-465, a sud con le partt. 458-473, ad ovest con la part. 456.

**2.3.2. QUESITO b)**

(...) *verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.*

I dati riportati negli atti di pignoramento e nella nota di trascrizione della procedura n.583/2014 sono corretti e vi è corrispondenza tra gli atti ad eccezione di alcune particelle soppresse tra il 2011 e il 2013.

I beni indicati nel procedimento esecutivo consistono in:

- *Opificio industriale comprendente diversi vani tecnici ed una corte comune e area urbana destinata a piazzale di stoccaggio siti nel Comune di Adrano (CT), Zona industriale S.S. 121, km 38.760 - distinto al N.C.E.U. di detto Comune, al foglio 72, Particella 458, sub:*
  - *Sub.2 - Zona industriale S.S. 121 s.n. - P.T. - Categ. D/7 - Rendita € .46.651,55;*
  - *Sub.3 - Zona industriale S.S. 121 s.n. - P.T. - Categ. D/8 - Rendita € .86,76;*
  - *Sub.4 - Zona industriale S.S. 121 s.n. - P.T. - Categ. C/2 - Classe 6 - Consistenza mq 28 - Rendita € .91,10;*



- **Sub.5** - Strada Statale 121 s.n. - P.T. - Bene comune non censibile;
  - **Sub.6** - Strada Statale 121 s.n. - P.T. - Area urbana di mq 11.531 - senza reddito;
  - **Sub.7** - Strada Statale 121 s.n. - P.1. - Lastrico solare di mq 8.764 - senza reddito;
- **Terreno industriale sito nel Comune di Adrano (CT), Zona industriale S.S. 121, km 38.760 - distinto al N.C.T. di detto Comune, al foglio 72:**
    - **Particella 453** - Ha 00.52.75 - R.D. € 10,90 - R.A. € 3,54
    - **Particella 463** - Ha 00.34.60 - R.D. € 7,15 - R.A. € 2,32
    - **Particella 467** - Ha 00.08.65 - R.D. € 1,79 - R.A. € 0,58
    - **Particella 470** - Ha 00.12.56 - R.D. € 2,59 - R.A. € 0,84
    - **Particella 473** - Ha 00.00.27 - R.D. € 0,06 - R.A. € 0,02
    - **Particella 457** - Ha 00.01.64 - R.D. € 0,34 - R.A. € 0,11

#### **Variazioni sui dati riportati nell'Atto di Pignoramento**

- 1) L'unità immobiliare censita al fg. 72 - part. 458 - **sub.5**, risulta soppressa con variazione del 01/09/2011 n.44710.1/2011 - prot. CT0398822 - stralcio di porzione di Bene Comune non Censibile, proveniente dall'unità immobiliare non classata di cui al fg.72 - part.458 - sub.1, per variazione del 19/12/2008 n.26355.1/2008.
- 2) L'unità immobiliare censita al fg. 72 - part. 458 - **sub.6**, è stata soppressa in seguito alla divisione del 01.09.2011 - n.44714.1/2011. La soppressione ha originato gli immobili di cui al fg.72 della part.458 - sub.10, della consistenza di 11.505 mq e sub.11 della consistenza di 26 mq. La proprietà che nel sub.6 era attribuita all' [REDACTED] per la quota di 1/1 e alla [REDACTED] per il diritto di superficie di 1/1, per i due nuovi subalterni è stata variata in: proprietà di 1/1 per [REDACTED]



mentre alla [REDACTED] è attribuito il diritto di Superficie per 1/1.

- 3) L'unità immobiliare censita al fg. 72 - part. 458 - **sub.7**, è stata variata per fusione di società per incorporazione in seguito all'atto notarile del 15.01.2015 - rep. 6165 - rogante Notaio [REDACTED]. Alla nuova società [REDACTED] è attribuito il diritto di Superficie per 1/1, mentre la società esecutata [REDACTED] continua a detenere il diritto di proprietà per 1/1.
- 4) L'unità immobiliare censita al fg.72 - **part.453**, è stata soppressa con variazione del 10.04.2013 n.101375.1/2013 prot. CT0101375. La soppressione ha originato gli immobili di cui al fg.72 delle **partt.643 e 653**. La part. 653, avente consistenza di 5.131 mq, è censita al Catasto terreni come pascolo, mentre la part. 643 ha originato il sub.1 (soppresso) ed il **sub.2**, censita al Catasto fabbricati con la categoria D/7 ed una consistenza di 144 mq.

### 2.3.3. QUESITO c)

*(...) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se in comproprietà o meno, con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;*

Allo stato attuale l'intestazione degli immobili (**gruppo A**) censiti al N.C.E.U. e destinati ad Opificio industriale, corte comune ed area urbana - Zona industriale S.S. 121, km 38.760, sono rispettivamente:



- foglio n.72 - particella 458 - subalterno 2
  - *All'esecutata ditta:* [REDACTED] - *Diritti ed Oneri reali: Proprietà per 1/1;*
  - foglio n.72 - particella 458 - subalterno 3
  - *All'esecutata ditta:* [REDACTED] - *Diritti ed Oneri reali: Proprietà per 1/1;*
  - foglio n.72 - particella 458 - subalterno 4
  - *All'esecutata ditta:* [REDACTED] - *Diritti ed Oneri reali: Proprietà per 1/1;*
  - **foglio n.72 - particella 458- Subalterno 5 - SOPPRESSA**
  - **foglio n.72 - particella 458- Subalterno 6 - SOPPRESSA**
- 
- fg. n.72 - part. 458 - sub.10                      fg. n.72 - part. 458 - sub. 11
- foglio n.72 - particella 458 - subalterno 10
  - *All'esecutata ditta:* [REDACTED] - *Diritti ed Oneri reali: Proprietà per 1/1;*
  - *Alla ditta non eseguita:* [REDACTED] - *Diritti ed Oneri reali: Superficie per 1/1;*
  - foglio n.72 - particella 458 - subalterno 11
  - *All'esecutata ditta:* [REDACTED] - *Diritti ed Oneri reali: Proprietà per 1/1;*
  - *Alla ditta non eseguita:* [REDACTED] - *Diritti ed Oneri reali: Superficie per 1/1;*
  - foglio n.72 - particella 458 - subalterno 7 (lastrico solare)
  - *All'esecutata ditta:* [REDACTED] - *Diritti ed Oneri reali: Proprietà per 1/1;*
  - *Alla ditta non eseguita:* [REDACTED] - *Diritti ed Oneri reali: Superficie per 1/1;*
  - foglio n.72 - particella 643 - subalterno 2
  - *All'esecutata ditta:* [REDACTED] - *Diritti ed Oneri reali: Proprietà per 1/1;*



- *Alla ditta non eseguita:* [REDACTED] -  
*Diritti ed Oneri reali: Superficie per 1/1;*

Allo stato attuale l'intestazione degli immobili (*gruppo B*) censiti al N.C.U. e destinati a Terreno industriale sito nel Comune di Adrano (CT), Zona industriale S.S. 121, km 38.760, sono rispettivamente:

- foglio n.72 - particella 467
- *All'esecutata ditta:* [REDACTED] - *Diritti ed Oneri reali: Proprietà per 1/1;*
- foglio n.72 - particella 470
- *All'esecutata ditta:* [REDACTED] - *Diritti ed Oneri reali: Proprietà per 1/1;*
- foglio n.72 - particella 473
- *All'esecutata ditta:* [REDACTED] - *Diritti ed Oneri reali: Proprietà per 1/1;*
- foglio n.72 - particella 457
- *All'esecutata ditta:* [REDACTED] - *Diritti ed Oneri reali: Proprietà per 1/1;*
- **foglio n.72 - particella 453 - SOPPRESSA**
- |  |  |
|--|--|
| <br><u>foglio n.72 - particella 653</u> | <br><u>foglio n.72 - particella 643</u> |
|--|--|
- foglio n.72 - particella 653
- *All'esecutata ditta:* [REDACTED] - *Diritti ed Oneri reali: Proprietà per 1/1;*
- foglio n.72 - particella 643 - Ente Urbano (Catasto fabbricati)
- foglio n.72 - particella 463
- *All'esecutata ditta:* [REDACTED] - *Diritti ed Oneri reali: Proprietà per 1/1;*



**2.3.4. QUESITO d)**

*(...) accerti l'esatta provenienza, dell'i beni/i verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;*

**Nel ventennio antecedente alla data di pignoramento riguardo agli immobili del gruppo A e B:**

è stato rilevato quanto segue:

- *Trascrizione del 10/04/1981 - nn. 15750/11123- ATTO DI COSTITUZIONE DI SOCIETA' - Notaio [REDACTED] del 28/10/1981 - rep. 118333/23214;*
- *Trascrizione del 16/12/1988 - nn. 47243/35960 - ATTO DI TRASFORMAZIONE - Notaio [REDACTED] del 12/09/1988 - rep. 25860;*
- *Trascrizione del 17/07/1996 - nn. 23054/17675 - ATTO DI COMPRAVENDITA - Notaio [REDACTED] del 02/07/1996 - rep. 68624;*
- *Trascrizione del 04/10/1996 - n.6429 - ATTO DI TRASFORMAZIONE - voltura n.5042.1/1998- Notaio [REDACTED] del 18/04/1996 - rep. 68860;*
- *Trascrizione del 09/01/1998 - nn. 335/273 - ATTO DI COMPRAVENDITA - Notaio [REDACTED] del 16/12/1997 - rep. 70801;*
- *Iscrizione del 01/04/2010 - nn. 21904/7005 - IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Notaio [REDACTED] del 08/08/1996 con atto n.128593;*
  - Atto aggiuntivo del 02/04/1999 ai nn.11601/1176 (prolungamento del periodo di utilizzo e preammortamento del finanziamento)
  - Atto di Proroga di durata del mutuo del 09/04/2010 ai nn.23295/3493
- *Trascrizione del 01/04/2010 - nn. 12561/7948 - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE - Notaio [REDACTED] del 10/02/2009 - rep. 81163/11572;*
- *Trascrizione del 17/02/2010 - nn. 9415/5216 - nascente da atto tra vivi - CONFERIMENTO IN SOCIETÀ - Notaio [REDACTED] del 26/01/2010 - rep. 82008/6489;*
- *Trascrizione del 17/02/2010 - nn. 9416/5217 - nascente da atto tra vivi - CONFERIMENTO IN SOCIETÀ - Notaio [REDACTED] del 26/01/2010 - rep. 82008/6489;*



- **Iscrizione del 01/04/2010 - nn. 21904/7005 - IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Notaio [REDACTED] del 29/03/2010 - rep. 82306/6606;**
  - Annotazione n.5031 del 24/05/2010 (erogazione a saldo)
- **Trascrizione del 21/07/2010 - nn. 41964/25445 - nascente da atto tra vivi - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - Notaio [REDACTED] del 08/07/2010 - rep. 82600/6783;**
- **Trascrizione del 21/07/2010 - nn. 41965/25446 - nascente da atto tra vivi - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - Notaio [REDACTED] del 08/07/2010 - rep. 82601/6784;**
- **Trascrizione del 02/08/2010 - nn. 43854/26693 - nascente da atto tra vivi - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - Notaio [REDACTED] del 20/07/2010 - rep. 82633/6802;**
- **Trascrizione del 02/08/2010 - nn. 43855/26694 - nascente da atto tra vivi - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - Notaio [REDACTED] del 20/07/2010 - rep. 82634/6803;**
- **Trascrizione del 02/08/2010 - nn. 43856/26695 - nascente da atto tra vivi - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - Notaio [REDACTED] del 20/07/2010 - rep. 82635/6804;**
- **Trascrizione del 27/07/2012 - nn. 38205/31020 - nascente da atto Amministrativo del Comune di Adrano - CONCESSIONE EDILIZIA del 05/07/2012 - rep. 34/2012;**
- **Trascrizione del 29/01/2013 - nn. 5438/4619 - Tribunale di Catania - DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE INEFFICACIA ATTO - del 12/01/2013 - rep. 43812;**
- **Trascrizione del 28/05/2014 - nn. 20185/15209 - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Catania - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19/05/2014 - rep. 5401;**
- **Trascrizione del 28/01/2015 - nn. 3273/2502 - Tribunale - DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 12/01/2015 - rep. 991;**
- **Iscrizione del 21/06/2016 - nn. 23743/2842 - P.U. [REDACTED] - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 08/08/1996 - rep. 128593;**

Formalità di riferimento: iscrizione n.3068 del 1996



### 2.3.5. QUESITO e)

(...) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

La documentazione per l'espletamento della C.T.U. risulta completa.

### 2.3.6. QUESITO f)

(...) accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

Dalla rilevazione ipotecaria facenti capo alla *Conservatoria dei Registri di Catania*, si rileva che sui beni **censiti al N.C.E.U. - immobili del gruppo A** (Fg.72 - Part.458 - sub.2-3-4-5-6-7), e al N.C.T. - **immobili del gruppo B** (Fg.72 - Part.453-457-463-467-470-473), **gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

- **Trascrizione nn. 5438/4619 del 29/01/2013**  
Domanda Giudiziale  
Dichiarazione inefficacia atto del 12/01/2013 - rep.43812
- **Trascrizione nn. 20185/15209 del 28/05/2014**  
Atto giudiziario  
Verbale di pignoramento immobili del 19/05/20134 - rep.5401
- **Trascrizione nn. 3273/2502 del 28/01/2015**  
Domanda Giudiziale - Tribunale  
Revoca atti soggetti a trascrizione del 12/01/2015 - rep.991
- **Iscrizione nn. 23743/2842 del 28/06/2016**  
Ipoteca in rinnovazione  
Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 08/08/1996  
- rep.128593
- **Iscrizione nn. 21904/7005 del 01/04/2010**  
Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 29/03/2010  
- rep.82306/6606



- **Trascrizione nn. 41964/25445 del 21/07/2010**  
*Costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 08/07/2010 - rep.82600/6783*
- **Trascrizione nn. 41965/25446 del 21/07/2010**  
*Costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 08/07/2010 - rep.82601/6784*
- **Trascrizione nn. 43854/26693 del 02/08/2010**  
*Costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 20/07/2010 - rep.82633/6802*
- **Trascrizione nn. 43855/26694 del 02/08/2010**  
*Costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 20/07/2010 - rep.82634/6803*
- **Trascrizione nn. 43856/26695 del 02/08/2010**  
*Costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 20/07/2010 - rep.82635/6804*
- **Iscrizione nn. 21904/7005 del 01/04/2010**  
*Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 08/08/1996 - rep.128593*
  - **Atto aggiuntivo del 02/04/1999 ai nn.11601/1176**  
*(prolungamento del periodo di utilizzo e preammortamento del finanziamento)*
  - **Atto di Proroga di durata del mutuo del 09/04/2010 ai nn.23295/3493**
- **Trascrizione nn. 12561/7948 del 01/04/2010**  
*Locazione ultranovennale del 10/02/2009 - rep.81163/11572*

### **2.3.7. QUESITO g)**

*(...) provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*

I dati specificati nell'atto di pignoramento risultano esatti e corrispondenti con le risultanze catastali. Le modifiche relative a variazioni catastali sono riportate al paragrafo **2.3.2. QUESITO b)**.



**2.3.8. QUESITO h)**

(...) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

Gli immobili oggetto di pignoramento, ubicati nella Zona industriale S.S. 121, km 38.760 del Comune di Adrano (CT), destinati rispettivamente ad opificio industriale, comprendente diversi vani tecnici, corte comune ed area urbana, (*immobili indicati come gruppo A*), censiti attualmente al N.C.E.U. di Adrano (CT) al **fg.72 - part.458 - subb.2-3-4-7-10-11**, ricadono all'interno della zona "D" - "Impianti Produttivi - ai sensi del P.R.G. approvato con D.A. 828/88 del 13/06/1988, mentre ai sensi del nuovo P.R.G. adottato dal Commissario ad Acta con delibera n.1 del 04 febbraio 2011 le stesse particelle ricadono nella zona "D - Area per insediamenti Produttivi". Anche gli immobili facenti parte del *gruppo B*, rispettivamente terreni industriali censiti al N.C.T. di Adrano (CT) al **fg.72 - partt. 457-463-467-470-473-643-653** ricadono all'interno delle medesime zone del gruppo A e sono pertanto soggette alle stesse prescrizioni dal P.R.G. e dal Regolamento Edilizio Comunale.

Piano Regolatore Generale approvato con D. A. 828/88 del 13 giugno 1988			
Foglio n.	Particella n.	Tipologia	Prescrizioni urbanistiche
72	463-467-470- 473-457-653	terreno	Zona D "Impianti produttivi" (art. 65 del regolamento edilizio)
	458	fabbricato con corte	
	643	fabbricato	



**ART.65 - ZONE "D: IMPIANTI PRODUTTIVI"**

Le zone identificate nelle tavv. di P.R.G: con la definizione "D: Impianti produttivi" sono destinate alla realizzazione di laboratori artigiani, anche modesti, con annessa residenza per gli stessi artigiani (P.I.P. lungo la strada per Bronte) oppure a magazzini e depositi commerciali, a stabilimenti ed impianti non inquinanti, con alloggi per il solo personale di custodia.

L'edificazione in case è subordinata all'approvazione di piani particolareggiati di attuazione o di piani di lottizzazione dell'intera sottozona o parti organiche di esse, estesa almeno 2 ha. E ubbidirà alle seguenti norme:

- Dimensione minima dei lotti : mq. 1000
- Rapporto di copertura max: 40%
- Indice di fabbricazione fondiaria: mc/mq. 3,00 di cui mc/mq 0,10 per uso residenziale
- Altezza max dei fabbricati: la minima funzionale
- Numero max dei piani: 2
- Distacco minimo delle strade: mt. 10,00
- Tipologia dei fabbricati: libera
- Attrezzature: come da D.M. 2/4/1968 (Art.5)

N.B. Eventuali P.I.P. per zone artigianali potranno proporre deroghe alla dimensione minima dei lotti e alle distanze dei fabbricati dalle strade.

<b>Piano Regolatore Generale</b> adottato dal Commissario ad Acta con delibera n.1 del 04/02/2011			
Foglio n.	Particella n.	Tipologia	Prescrizioni urbanistiche
72	463-467-470- 473-457-653	terreno	<b>D – Aree Per Insediamenti Produttivi</b> art. 18 delle norme di attuazione
	458	fabbricato con corte	
	643	fabbricato	



## Norme di Attuazione

### ART.18 AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI SIMBOLO - D

*Sono le aree del territorio destinate a nuovi insediamenti produttivi o al completamento di quelli esistenti.*

*Sono ammessi soltanto insediamenti che comprendono attività artigianali indotte od industriali, nonché commerciali tali da risultare sotto ogni profilo compatibili con l'ambiente urbano, con esclusione delle "grandi strutture di vendita"(superficie di vendita superiore a mq 1.000) o di "centri commerciali" così come definiti all'art. 4 del D.P.R.S. 11/7/2000. La compatibilità deve essere verificata sotto il profilo della molestia e della nocività. Comunque ai fini del rilascio delle concessioni edilizie, deve essere garantito il rispetto di tutte le prescrizioni vigenti in materia di inquinamento atmosferico, di scarichi e di inquinamento acustico in conformità al D.M. 23/12/1976 e successive modifiche ed integrazioni.*

*Nelle aree D l'attività edilizia è subordinata a preventiva approvazione di un Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di iniziativa pubblica o di un Piano di Lottizzazione per Insediamenti Produttivi di iniziativa privata, redatto ai sensi dell'art. 15 della L.R. 18/5/1996 n° 34.*

*La pianificazione attuativa deve essere unitaria ed estesa a tutta l'area con un unico simbolo grafico circondata da aree con altre destinazioni.*

*La pianificazione attuativa deve osservare le seguenti prescrizioni:*

- 1) la superficie del lotto non può essere inferiore a mq 1.500;*
- 2) indice di fabbricabilità territoriale non può superare i me/mq 2,00;*
- 3) l'altezza massima degli edifici non può superare mt 8,50. Sono consentite costruzioni con altezza maggiore sempre che se ne dimostri la necessità in relazione a specifiche esigenze connesse all'attività da svolgere;*
- 4) il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/3;*
- 5) la distanza tra i fabbricati, sia che insistano sullo stesso lotto che su lotti di proprietà diversa, non può essere inferiore a mt 10,00;*
- 6) la distanza dei fabbricati dai confini del lotto non può essere inferiore a mt 5,00;*
- 7) l'arretramento dall'allineamento stradale non può essere inferiore a mt 10,00;*
- 8) per gli insediamenti di carattere industriale ed artigianale o ad essi assimilabili, la superficie da destinare a spazi pubblici o destinate alle attività collettive, a verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% della superficie territoriale;*
- 9) per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale o ad essi assimilabili, a mq 100 di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di mq 40 di verde attrezzato da asservire all'insediamento. Inoltre devono essere garantite le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali di uso comune, in conformità al D.P.R.S. 11/7/2000;*
- 10) le aree da destinare a parcheggi, verde pubblico o attività collettive, dovranno essere localizzate in contiguità ad eventuali insediamenti residenziali preesistenti, al fine di costituire un'adeguata zona di filtro tra le residenze e le attività produttive. Sono compresi gli spazi destinati alle attività artigiane vere e proprie, gli spazi di servizio e di supporto alle attività produttive, le mense ed altri servizi, gli spazi tecnici, gli uffici, i magazzini e le sale mostra connesse all'attività di produzione. E' ammessa la presenza di una unità immobiliare abitativa con superficie utile non superiore ai 120 mq per ogni azienda artigianale. In tutte le aree per insediamenti produttivi non è consentita la modifica di destinazione d'uso, seppure onerosa, a zona residenziale.*

Il Piano Regolatore Generale adottato dal Commissario ad Acta con delibera n.1 del 04 febbraio 2011, non è stato ancora approvato e che ai fini dell'applicazione dell'efficacia delle norme di salvaguardia di cui all'art.1 della legge 3 del 03/11/1952, si richiama le seguenti norme:

- *l'art. 12, comma 3, del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 e sue modifiche ed integrazioni che recita “ In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, e sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione”.*
- *art. 112 della L.R. n.2 del 26/03/2002 che recita espressamente “ L'efficacia delle misure di salvaguardia del piano regolatore genera ledi cui all'articolo 1 della legge 3 novembre 1952, n.1902 e successive modifiche che in virtù della proroga dell'art. 1 della legge regionale 5 agosto 1958 n.22, ha la durata di cinque anni, può essere prorogata di ulteriori sei mesi.*

### **2.3.9. QUESITO i)**

*(...) accerti, per i fabbricati, la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*

Per accertare la regolarità degli immobili, oggetto della seguente relazione, il sottoscritto ha svolto specifica ricerca presso l'Ufficio edilizia privata e condono edilizio del Comune di Adrano.



**Immobilie gruppo A (Catasto fabbricati)**

Gli immobili censiti al N.C.E.U. al fg.72 - **part.458 - subb.2-3-4-7-10-11**, e part. 643, ubicati nel Comune di Adrano (CT) - Zona industriale S.S. 121, km 38.760, di proprietà della [REDACTED]

[REDACTED] sono rispettivamente:

- n.1 costruzione con corte, censito all'Ufficio del Catasto come fabbricato per attività industriale (cat. D/7) ed utilizzato come capannone industriale, costituito da due piani fuori terra per la zona destinata ad uffici, da un piano fuori terra per la zona destinata al processo produttivo (**sub.2**);
- n.2 costruzioni, censite all'Ufficio del Catasto come fabbricato per attività commerciale (cat. D/8) - ed utilizzati come cabine elettriche aventi unico piano fuori terra (**sub.3**);
- n.1 magazzino censito all'Ufficio del Catasto come locale di deposito (cat. C/2) - ed utilizzato come cabina metano, avente unico piano fuori terra (sub.4);
- lastrico solare di mq 11.505, censito all'Ufficio del Catasto come area urbana (ex sub.6) - ed utilizzato come piazzale adibito allo stoccaggio di merci, (**sub.10**);
- lastrico solare di mq 26, censito all'Ufficio del Catasto come area urbana (ex sub.6) - ed utilizzato come area urbana facente parte del piazzale adibito allo stoccaggio merci (**sub.11**);
- fabbricato di mq 144, censito all'Ufficio del Catasto fabbricati (ex sub.453) - ed utilizzato per la sedimentazione ed il trattamento dell'argilla, materia prima del processo produttivo per la realizzazione di materiale edilizio (**part.643 - sub.2**).



### *Cronologia storica dell'insediamento industriale*

L'attuale complesso industriale fu realizzato originariamente dalla ditta [REDACTED] in conformità al **progetto approvato il 27.09.1965** (ai sensi dell'Art. 220 L. 27.07.1934) **n.1265** e **dichiarazione di abitabilità e conformità del 05.04.1967** e comprendeva un fabbricato nei lotti di terreno ubicati ad ovest rispetto a quelli inseriti nella presente procedura esecutiva. Dopo l'ampliamento del nucleo originario, ottenuto con autorizzazione comunale n.298 del 17.01.1975, la costituita società [REDACTED] [REDACTED], con sede a [REDACTED] presentò nel 1991 il progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del piano di lottizzazione ricadente in Zona "D" del P.R.G. in contrada Contrasto, che prevedeva nel primo stralcio la realizzazione della viabilità interna a servizio dei lotti, collegata alla rete esterna (S.S. 121), la rete fognaria, la pubblica illuminazione e la rete di distribuzione telefonica.

In data 20.07.1993 la ditta [REDACTED] ottenne la **concessione edilizia in sanatoria n.53/93** per abusi edilizi realizzati nello stabilimento industriale relativamente ai lavori di ampliamento sopra citati (autorizzazione comunale n.298 del 17.01.1975).

In data 06.06.1996 la ditta [REDACTED] ottenne la concessione edilizia relativa al realizzazione delle opere di urbanizzazione (1° stralcio) previste dal Piano di Lottizzazione ricadente in Zona "D". La suddetta concessione, **n.59/96**, venne volturata alla nuova società [REDACTED] con



sede ad Adrano (atto del 12.09.1988 - Notaio [REDACTED]  
trascritto a Catania il 16.12.1988 ai nn.47243/35960).

Con il verbale di assemblea straordinaria redatto dal Notaio [REDACTED] in data 18.09.1996 (rep. 68859) la società [REDACTED] [REDACTED] modificò la denominazione sociale in [REDACTED] [REDACTED] con sede legale a Catania, ottenendo la concessione edilizia n.42 del 18.17.1997 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative al 2° stralcio previste dal Piano di Lottizzazione ricadente in zona "D", approvato con delibera n.140 del 07.05.1991. Il progetto prevedeva la realizzazione della viabilità interna (B2), dell'area di parcheggio e dell'impianto di illuminazione all'interno dei lotti di terreno censiti in catasto al fg.72 - partt. 392-393-394-212-393-397-412-413-415-416-419, indicati dallo strumento urbanistico generale come zona "D - Impianti produttivi". L'intera area della superficie complessiva di circa ha. 17 (ex par. 39), fu acquistato dal sig. [REDACTED] nel 1969 e successivamente frazionato (vedasi documentazione in allegato).

In data 02.07.1996 con rogito del Notaio [REDACTED] - Rep.68624 - Racc. 13737, la società [REDACTED] vendette alla società [REDACTED] un appezzamento di terreno dell'estensione di mq 37.013 sito nel Comune di Adrano, ricadente, secondo il vigente strumento urbanistico, in zona "D" - Impianti produttivi" - e con esso, il piano di lottizzazione, con la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, destinato ad insediamento produttivo, tramite convenzione stipulata tra il Comune di Adrano e la società venditrice con scrittura del 30.05.1991, registrata a Catania il 12.06.1991 al n.5263. Le



particelle oggetto della suddetta compravendita furono censite in ditta [REDACTED] al fg. 72 della part. 458 (ex a397/a), e in ditta a [REDACTED] la part. 212 - per intero, le partt. 453 (ex 393/a), 454 (ex 393/e), 453 (ex 393/g), 461 (ex 398/a), 463 (ex 394/a), 464 (ex 394/b), 467 (ex 413/b), 470 (ex 415/b) - frazionate (vedasi certificato di frazionamento in allegato).

Dal suddetto frazionamento fu variata la distribuzione dei lotti che corrisponde all'attuale configurazione dell'area oggetto della presente procedura esecutiva.

Con atto di trasformazione a rogito Notaio [REDACTED] - in data 18/09/1996 - trascritto il 04/10/1996 con il n. 6429, la società [REDACTED] si trasformava in [REDACTED]

Con atto di trasferimento in società a rogito Notaio [REDACTED] [REDACTED] - rep.82008/6489 del 26/11/2010, trascritto a Catania in data 17/02/2010 ai nn.9415/5216, la società [REDACTED] conferiva le unità immobiliari censite al fg.72 - part.458 - subalterni 2,3,4,5,6,7 ed i terreni censiti al fg.72 - partt. 453,463,467,470,473,457 nel compendio immobiliare della società [REDACTED] con sede ad Adrano.

#### *Immobilie part.458 - sub.2 (capannone industriale)*

In data 04.09.1996 la società [REDACTED] ottenne la **concessione edilizia n.86/96 -prat.58/96-** relativa alla realizzazione di un capannone industriale (fabbricato oggetto di pignoramento) per la produzione di manufatti per l'edilizia in materiale laterizio, specializzata nella produzione di tegole e foratame (mattoni forati)



da ubicare all'interno della Zona "D" del P.R.G., di cui al piano di lottizzazione approvato con delibera comunale n.140 del 07.05.1991. La suddetta concessione è trascritta a Catania in data 02.10.1996 con i nn. di Reg. Gen. 30607 e Reg. Part. 23695.

L'Ufficio del Genio Civile dell'Assessorato Regionale Lavori Pubblici in data 09.07.1998 - con provvedimento autorizzativo n.28320 del 23.09.1996 rilascia, per il capannone industriale realizzato adibito alla produzione laterizi e manufatti in cotto, Certificato di Conformità n.14180 del 21.07.1997 - ai sensi della L. 02.02.1974 n°64 - art.28. In data 23.05.2005 con il n.18884 viene invece rilasciato il Certificato di conformità sulla prevenzione incendi da parte del Comando Provinciale dei VV. FF. di Catania ai sensi del D.M.10/3/1998 - Circ.31/78.

Nel 1997 la società [REDACTED] presenta all'Ufficio Tecnico del Comune di Adrano domanda di concessione edilizia di variante in corso d'opera di cui alla C.E. n.86 de. 04.09.1996 ai sensi dell'art.15 della 47/85, ottenendo, in data 25.07.1997, una nuova concessione edilizia con il n.43 - prat.29/1997. I lavori di variante, che non comporteranno variazioni di superfici, volumi edificabili e sagoma del fabbricato, consisteranno in:

- nuova ubicazione del fabbricato industriale, rispetto a quanto precedentemente previsto, per l'esistenza di una linea interrata SNAM all'interno del lotto interessato;
- nuova distribuzione delle finestrate esterne in funzione delle nuove soluzioni strutturali da adottare e di pannelli di tamponamento di tipo nervato di dimensioni standard;



- Ridistribuzione degli spazi interni pertinenti ai locali destinati ad uffici e servizi tra il piano terra e il piano soppalco previsto nella zona sud-est del corpo di fabbrica;
- Realizzazione di corpo tecnologici esterni a servizio dell'attività da insediare e precisamente:
  - *n.1 corpo cabina alloggiamento impianto di riduzione gas metano;*
  - *n.1 vasca interrata di riserva idrica antincendio;*
  - *n.2 cabine prefabbricate per l'alloggiamento impianti ENEL;*

In data 14.01.1999 il Comune di Adrano rilascia Certificato di Conformità al progetto delle opere realizzate di cui alla Concessione Edilizia n.86 del 04.09.1996 e alla variante n.43 del 25.17.1997.

#### ***Costruzione di una pensilina a servizio del capannone***

In seguito al sopralluogo effettuato dal sottoscritto relativamente al capannone industriale, oggetto della presente procedura esecutiva, è stata rilevata una struttura metallica, ancorata sul prospetto sud e realizzata per il riparo e lo stoccaggio delle merci. Per la struttura suddetta, che non risulta presente negli elaborati di progetto approvato con Concessione Edilizia n.86 del 04.09.1996 e nel successivo progetto di variante n.43 del 25.17.1997, è stata rilasciata apposita Concessione Edilizia n.34 del 05/07/2012, alla società [REDACTED] (vedasi documento in allegato).

Nella relazione tecnica di progetto è riportata la seguente descrizione:



“... Si garantisce il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie, in quanto, la pertinenza in questione:

1. non comprometterà aspetti ambientali e paesaggistici, in quanto l'area in questione non ricade in zona sottoposta a tutela ai sensi del D.lgs. n.42 del 2004.

2. non comporterà incrementi di densità, che come è noto, in materia industriale va espressa in termini di addetti;

3. non determinerà implicazioni sul territorio in termini di traffico;

4. non richiederà nuove opere delle stesse...”.

### ***Fabbricato destinato a vano tecnico (nuova costruzione)***

Durante il sopralluogo effettuato dal sottoscritto presso lo stabilimento industriale di proprietà della [REDACTED] è stato rilevato un fabbricato nell'area antistante il prospetto est del capannone che non risulta tra gli elaborati di progetto approvati dall'Ufficio Tecnico Comunale. La costruzione, avente planimetria di forma trapezoidale, è utilizzata come vano tecnico per l'ubicazione di quadri elettrici, ed è realizzata su un unico piano fuori terra. La struttura portante, realizzata con elementi in laterizio autoportanti tipo “Poroton” con cordolo perimetrale in cemento armato di collegamento e manto di copertura con tegole, si attesta sul confine nord-est dell'area dello stabilimento industriale ed occupa una superficie complessiva di 20 mq ca. ed un'altezza di m 3,50 ca. Si presenta allo stato grezzo, priva di intonaco di rivestimento e l'unico accesso, posizionato al centro del prospetto nord, risulta privo di infisso di chiusura.

La struttura suddetta, che non risulta presente negli elaborati di progetto approvato con Concessione Edilizia n.86 del 04.09.1996 e nel successivo progetto di variante n.43 del 25.17.1997, è stata



realizzata con procedimento autorizzativo rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Adrano alla società [REDACTED]. L'autorizzazione, n.89 del 22/09/1998, viene rilasciata ai sensi della L.R. 10/08/1985 n.37, in quanto opera di pertinenza, per la realizzazione di locali tecnologici degli impianti, idrici, elettrici e pneumatici a servizio del capannone industriale (vedasi documento in allegato). Il fabbricato, allo stato attuale, è infatti utilizzato come ricovero dell'impianto idrico del sistema antincendio costituito dall'attigua vasca d'acqua interrata in cemento armato.

### *Cabine elettriche - fg. 72 - part.458 - sub.3*

I fabbricati censiti al catasto al fg.72 - part.458 - sub. 3 del Comune di Adrano sono due cabine elettriche a servizio dello stabilimento industriale che è oggetto della seguente procedura esecutiva.

I fabbricati sono stati realizzati nell'anno 1997 dalla [REDACTED] con il progetto di variante in corso d'opera, di cui alla concessione edilizia n. 43, rilasciata dal Comune di Adrano in data 25.07.1997 alla [REDACTED] società trasformata successivamente nell'attuale [REDACTED] proprietaria degli immobili eseguiti.

Dai rilievi eseguiti emerge che le due cabine, costruite in adiacenza, sono difformi sia da quanto indicato dal progettista nella relazione tecnica della variante in corso d'opera sopracitata, sia nell'elaborato planimetrico depositato all'ufficio dell'Agenzia del Territorio. Le indicazioni progettuali sono quelle di due fabbricati aventi stesse dimensioni: 5,36 x 2,36 m (altezza mt. 2,80), mentre



dal rilievo metrico eseguito dal sottoscritto una cabina misura 5,80 x 2,50 m, per una superficie totale 14,50 mq, mentre l'altra, adiacente alla prima, misura 3,85 x 2,37 m., per una superficie totale di 9,12 mq.

***Cabina per la distribuzione del metano - fg. 72 - part.458 - sub.4***

Il fabbricato è stato realizzato nell'anno 1997 dalla [REDACTED] con la variante in corso d'opera, Concessione Edilizia n. 43, rilasciata dal Comune di Adrano in data 25.07.1997 alla [REDACTED] società trasformata successivamente in [REDACTED] [REDACTED], proprietaria attuale degli immobili esegutati.

Le caratteristiche strutturali e materiche con le quali è stato costruito sono le medesime indicate nella relazione tecnica allegata al progetto di variante sopra citata, ma dai rilievi eseguiti emergono alcune difformità rispetto allo stato di fatto e a quanto riprodotto nell'elaborato planimetrico depositato all'ufficio dell'Agenzia del Territorio (vedasi allegato).

Tali difformità, che non rappresentano modifiche sostanziali, secondo il parere tecnico del Comune, consistono in:

- 1) *difformità dimensionale* - Il fabbricato risulta avere una dimensioni di 4,85 x 6,61 m, per una superficie totale di 32 mq ca., rispetto a quelle indicate in progetto, pari a 5,00 x 7,10 m), con una differenza di superficie di 5 mq;
- 2) *difformità del disegno architettonico* - Differente distribuzione delle aperture (porte e finestre) sui prospetti del fabbricato;
- 3) *Difformità distributiva* - Differente distribuzione degli ambienti interni.



### 2.3.10. QUESITO j)

*(...) verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art.40,6^ comma della legge n.47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;*

Gli immobili pignorati sono stati regolarmente costruiti in conformità al progetto di variante in corso d'opera, Concessione Edilizia n. 43, rilasciata dal Comune di Adrano in data 25.07.1997, ad eccezione delle difformità rilevate in seguito al sopralluogo effettuato dal sottoscritto. Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Adrano non risulta alcun procedimento amministrativo o sanzionatorio in capo agli immobili inseriti nell'atto di pignoramento, né risulta che siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali per gli stessi beni.

Secondo il parere del Comune, invece, non risulta completato da parte della Ditta concessionaria il versamento degli oneri relativi al progetto di variante n.43 del 25.07.1997, secondo l'art.3 della legge 26.01.1977 n.10. La corresponsione degli oneri concessori è stata suddivisa in due tranches, la prima, nella misura del 20% per un totale di £. 3.726.980 (€ 1.924,82), risulta già versata con la bolletta n.2174 del 23/08/1996, la seconda rata, per la quale la ditta ha presentato garanzia fideiussoria n.33.109.101-5 del 23/08/1996 stipulata con la società assicuratrice [REDACTED], non risulta ancora versata ed equivale a £. 14.910.000 (€ 7.700,37).



Le difformità rilevate in sede di sopralluogo e attraverso le indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Adrano e dell'Agenzia del Territorio di Catania, non implicano irregolarità urbanistica da richiedere procedimenti in sanatoria o di tipo autorizzativo trattandosi principalmente di strutture tecnologiche a servizio dell'attività produttiva. Le difformità rilevate ai fabbricati sono non sostanziali e riguardano principalmente modifiche distributive interne, modifica dei prospetti (modifica dimensionale e tipologica delle aperture), e in qualche caso la riduzione della superficie prevista in progetto.

In relazione a quanto accertato ed indicato dai tecnici dell'Ufficio Tecnico Comunale, il sottoscritto ha provveduto a stimare il costo relativo all'aggiornamento catastale delle modifiche rilevate sui cespiti, e precisamente:

- *Oneri concessori relativi alla variante in corso d'opera (2° rata non ancora saldata) pari a € 7.700,37;*
- *Onorario di un professionista abilitato per l'aggiornamento catastale relativo alle modifiche catastali e progettuali presenti sugli immobili rilevati da presentare all'Agenzia del Territorio, e per la definizione dei confini dei lotti di terreno*  
Tale prestazione viene valutata con buona approssimazione nella misura di €. 7.000,00 ca.

Per tali interventi, lo scrivente, prevede che si debba sostenere approssimativamente la spesa complessiva di €. 15.000,00 in c.t..

### 2.3.11. QUESITO k)

*(...) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*

Gli immobili censiti sia al catasto fabbricati che terreni, proprietà della [REDACTED] sono utilizzati per l'attività produttiva della medesima azienda, che al momento risulta essere condotta con discontinuità, solo per alcuni mesi all'anno, a causa della riduzione considerevole delle commesse. Pertanto non risulta stipulato alcun contratto di affitto o locazione a favore di terzi relativamente all'utilizzo del capannone o dell'area nella quale insiste lo stesso ai fini della produzione e stoccaggio del prodotto finito. Esiste, invece un atto di cessione di superficie dell'unità immobiliare censita al fg.72 - part.458 - sub.7 da parte della società proprietaria [REDACTED] alla società [REDACTED] [REDACTED] con sede in Catania. L'atto suddetto, autenticato dal Notaio [REDACTED] con il n.82635/6804 di rep. del 20/07/2010 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catania in data 02/08/2010 ai nn.43856/26695, prevede l'utilizzo della superficie all'ente urbano sopracitato (lastrico solare di mq 8.764 per la realizzazione, posa in opera e conduzione di un impianto fotovoltaico, per la produzione di energia elettrica mediante conversione della radiazione solare, per un periodo di anni ventinove.

Di seguito si riporta il quadro D della nota di trascrizione.



“Con la scrittura che si trascrive la società [redacted] ha concesso in locazione, alla società [redacted] che a tale titolo ha accettato, il lastrico solare di cui alla particella 226 sub 21 (non riguarda la presente relazione), il lastrico solare di cui alla particella 226 sub 22 (non riguarda la presente relazione), il lastrico solare di cui alla particella 458 sub 7, l'area urbana di cui alla particella 458 sub 6 per la realizzazione di pensiline di supporto, nonché la proprietà della cabina e di cui alla particella 226 sub 4 (non riguarda la presente relazione) al fine di installarvi un essere adibito all'uso di installazione e conduzione di un impianto per la produzione di energia elettrica prevalentemente mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare, nonché tutte le opere, strutture, apparecchi o apparati necessari od opportuni per l'installazione e la conduzione di tale impianto e la sua connessione alla rete elettrica: la durata della locazione sarà di anni trenta (30) con decorrenza dalla data di efficacia.

Fino alla data di efficacia nessun corrispettivo, compenso o rimborso sarà dovuto dal conduttore. Al termine della prima scadenza contrattuale, il contratto si intende rinnovato per un ulteriore periodo di anni dieci, salvo disdetta da comunicarsi, da una delle parti all'altra, a mezzo lettera raccomandata a/r almeno dodici mesi prima della scadenza.

In conformità alla legge, il locatore rinuncia espressamente ed irrevocabilmente ad opporre diniego di rinnovazione alla prima scadenza contrattuale per i motivi di cui all'articolo 29 della legge 392 del 27 luglio 1978”.

La concedente costituisce, ai sensi dell'art. 952 del codice civile, in favore della concessionaria, che accetta, il diritto di superficie per la durata di ventinove (29) anni per realizzare e mantenere l'impianto, sul descritto immobile censito nel catasto fabbricati del comune di Adrano al foglio 72, mappa 458 sub. 7, per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico di cui trattasi; 1.2 la concedente, costituisce, altresì, sull'area urbana censita nel catasto fabbricati Comune di Adrano al foglio 72, mappa 458 sub. 6, in favore della concessionaria, che a tale titolo accetta le seguenti servitù: 1) servitù di accesso sulla strada di lottizzazione est, segnata nell'allegata planimetria con la lettera b) e sulla strada di lottizzazione ovest segnata nell'allegata planimetria con la lettera a) e sulle vie di percorso per raggiungere agevolmente le cabine elettriche e l'impianto con i mezzi necessari per il montaggio e la manutenzione degli impianti; 1.3 la concedente, inoltre, concede, per quanto di propria spettanza, in favore della concessionaria, che accetta, il diritto di servitù di passaggio con ogni mezzo sulla descritta particella 458 sub. 5, bene comune non censibile e ciò al fine di poter accedere agli immobili descritti alla lettera a) della premessa, nonché le seguenti altre servitù: 1) servitù sulle porzioni di piazzale indicate con le lettere ee) nell'allegata planimetria, per la posa delle cabine elettriche a servizio dell'impianto; 2) servitù di accesso sulla strada di lottizzazione indicata con la lettera a) nell'allegata planimetria; 3) servitù di cavidotto, per consentire il collegamento dell'impianto di produzione alle cabine di connessione lungo il percorso interrato ed evidenziato nella planimetria allegata.

La concedente si obbliga a non porre in essere atti di disposizione del lastrico solare e dell'area urbana, che possano in qualsiasi maniera pregiudicare i diritti oggi acquisiti dalla concessionaria. 3.2 la concedente prende atto dell'importanza per la concessionaria della persistenza dell'attuale irraggiamento solare sul lastrico solare e sull'area urbana in oggetto e si impegna per tutta la durata del contratto, a non realizzare, né a concedere il consenso per la realizzazione di opere o manufatti che possano anche solo parzialmente, ridurre o nuocere all'irraggiamento solare, diretto o indiretto, di tutto o di parte dell'impianto.

In caso di inadempimento della concedente alla superiore obbligazione, la concessionaria avrà il diritto di ottenere il risarcimento dei danni (incluso il mancato guadagno) da parte della concedente e, in aggiunta, potrà risolvere il contratto ai sensi dell'art. 1456 del codice civile”.



Dalle visure ipocatastali risulta, inoltre, un contratto di locazione ultranovennale stipulato tra la società [REDACTED] proprietaria e affittuaria degli immobili censiti al catasto al fg.72- part.458 e sub. 6/7, (trasformata successivamente nella esecutata società [REDACTED] e la società [REDACTED] con sede a Catania. Il contratto, autenticato dal Notaio [REDACTED] con atto del 10/02/2009 - n.81163/11572 di rep. e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catania in data 27/02/2009 ai nn.12561/7948, prevede l'utilizzo della superficie degli immobili sopracitati (lastrico solare di mq 8.764 per la part.7 e la realizzazione di pensiline di supporto per la part.6) per la realizzazione, posa in opera e conduzione di un impianto fotovoltaico, per la produzione di energia elettrica mediante conversione della radiazione solare, per un periodo di anni trenta.

Di seguito si riporta il quadro D della nota di trascrizione:

*“Con la scrittura che si trascrive la società [REDACTED] ha concesso in locazione, alla società [REDACTED] che a tale titolo ha accettato, il lastrico solare di cui alla particella 226 sub 21 (non riguarda la presente relazione), il lastrico solare di cui alla particella 226 sub 22 (non riguarda la presente relazione), il lastrico solare di cui alla particella 458 sub 7, l'area urbana di cui alla particella 458 sub 6 per la realizzazione di pensiline di supporto, nonché la proprietà della cabina e di cui alla particella 226 sub 4 (non riguarda la presente relazione) al fine di installarvi un essere adibito all'uso di installazione e conduzione di un impianto per la produzione di energia elettrica prevalentemente mediante conversione diretta e indiretta della radiazione solare, nonché tutte le opere, strutture, apparecchi o apparati necessari od opportuni per l'installazione e la conduzione di tale impianto e la sua connessione alla rete elettrica: la durata della locazione sarà di anni trenta (30) con decorrenza dalla data di efficacia.*

*Fino alla data di efficacia nessun corrispettivo, compenso o rimborso sarà dovuto dal conduttore. Al termine della prima scadenza contrattuale, il contratto si intende rinnovato per un ulteriore periodo di anni dieci, salvo disdetta da comunicarsi, da una delle parti all'altra, a mezzo lettera raccomandata a/r almeno dodici mesi prima della scadenza.*

*In conformità alla legge, il locatore rinuncia espressamente ed irrevocabilmente ad opporre diniego di rinnovazione alla prima scadenza contrattuale per i motivi di cui all'articolo 29 della legge 392 del 27 luglio 1978”.*



I contratti di locazione ultranovennali precedentemente citati, tra la concedente società [REDACTED] (trasformata successivamente in [REDACTED] e le società concessionarie [REDACTED] con sede a Catania, secondo quanto dichiarato dall'Amministratore dott. [REDACTED] non sono mai stati attuati. Infatti, l'impianto fotovoltaico, oggetto degli atti stipulati, allo stato attuale non risulta installato, né sulla copertura del capannone, lastrico solare censito al fg. 72 - part. 458 sub.7, né sull'area urbana censita al fg.72 - part.458 - ex sub.6 (oggi variata nei nuovi subb.10-11). Pertanto, secondo quanto dichiarato dallo stesso Amministratore, la società concedente non ha mai percepito alcun corrispettivo, rimborso o compenso, previsto nei medesimi contratti, dalle sopracitate società concessionarie. Tra i documenti consegnati dall'Amministratore della Società esecutata al sottoscritto (di cui si allega copia), comunque non si riscontra atto o scrittura privata nei quali è indicata la volontà di rescissione dei contratti sopracitati o dai quali si possa evincere che l'acquisizione del diritto di superficie sui due cespiti pignorati, da parte delle società concessionarie, possa ritenersi estinto.

### **2.3.12. QUESITO I)**

*(...) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*

*Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la*



*superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e- per gli impianti- la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

### **Descrizione generale del contesto insediativo**

Gli immobili del **gruppo A** (censiti al catasto fabbricati) e del **gruppo B** (censiti al catasto terreni), oggetto della presente procedura, sono ubicati al km 39 della Strada Statale 121 all'interno di un'area a sud-ovest del Comune di Adrano (CT), identificata zona industriale "D" dallo strumento urbanistico vigente. Sull'area insiste un complesso produttivo realizzato alla fine degli anni'60 con un primo stabilimento a circa 3 km sud ovest del centro urbano in contrada "Contrasto", originariamente "Pogiovaca". La contrada è conosciuta per la Centrale ██████████ - realizzata nel 1981 nell'ambito di un progetto di ricerca dell'allora CEE, grazie al contributo di un consorzio italo-franco-tedesco. La centrale dopo una fase di sperimentazione durata dal 1981 al 1987 non è stata più utilizzata. Attualmente sullo stesso sito è stata installata un centrale fotovoltaica per la produzione di energia elettrica nell'ambito del progetto dell'Enel di fornitura di energia ai rifugi di montagna o edifici isolati.

Altra importante infrastruttura presente in contrada Contrasto, proseguendo in direzione sud della strada statale 121, è la centrale idroelettrica sotto il ponte Barca, entrata in servizio nel 1966. Si tratta di un impianto idroelettrico a serbatoio (lago artificiale) che utilizza acque provenienti dal fiume Simeto. L'impianto è in grado di fornire l'energia necessaria al consumo domestico di circa 27.000 famiglie del comprensorio.



L'insediamento industriale nel suo complesso insiste su un'area di oltre 26 ettari ed è delimitato a sud dalla Statale 121 Catanese che insieme alla [REDACTED] collegano il Comune di Adrano al capoluogo e alle località della Sicilia centrale e orientale.

## DESCRIZIONE GRUPPO A (catasto fabbricati)

### *Immobilabile part.458 - sub.2 (capannone industriale)*

Il capannone industriale censito al fg. 72 della part.458 - sub.2 del Catasto fabbricati, oggetto della presente procedura esecutiva è stato realizzato alla fine degli anni '90 (la data ultimazione dei lavori è il 20/01/1998) con **concessione edilizia n.86/96** - prat.58/96 - rilasciata in data 04.09.1996 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Adrano alla società [REDACTED] e successiva variante in corso d'opera, n.43 - prat.29/1997 del 25.07.1997. L'intervento suddetto ricade all'interno del Piano di Lottizzazione relativo alla zona "D - Impianti produttivi" del Piano Regolatore Generale. Con il P.D.L., approvato dal Comune di Adrano con delibera n.140 del 07.05.1991, sono state realizzate opere di urbanizzazione primaria a servizio dello stabilimento industriale, costruito in origine nella zona a sud-est della contrada Contrasto. Successivamente il complesso è stato ampliato fino a comprendere l'attuale area a sud-ovest, per la quale è stato realizzato il 2° stralcio del suddetto piano di lottizzazione con concessione edilizia n.42 del 18.17.1997. Le opere di urbanizzazione primaria realizzate per la suddetta area sono quelle relative alla viabilità interna (indicata come zona B2), all'area



di parcheggio e all'impianto di illuminazione all'interno dei lotti di terreno censiti in catasto al fg.72 - partt. 392-393-394-212-393-397-412-413-415-416-419, successivamente oggetto di frazionamento che ha determinato l'attuale configurazione dell'area oggetto della presente procedura esecutiva.

Il capannone, destinato alla produzione di manufatti per l'edilizia in materiale laterizio, specializzata nella produzione di tegole, occupa un volume costruito di mc 55.461 su una superficie coperta di mq 7.923 all'interno di un'area di mq 26.940, indicata nel piano di lottizzazione come lotto "A1". Il capannone di forma rettangolare delle dimensioni di m 139 x 57, è disposto lungo l'asse longitudinale est-ovest rispetto al confine nord (lotti industriali non ancora edificati), sud (Strada Statale 121), est ed ovest (strade di lottizzazione). Da queste strade interne, che immettono alla Strada Statale 121, si accede all'area industriale, con due rispettivi ingressi, uno principale ubicato ad est ed uno secondario ad ovest.

L'intero fabbricato si sviluppa su un unico livello con un'altezza di gronda di 7 m, ad eccezione del corpo terminale ubicato a sud-est avente superficie in pianta pari a mq 113 ca., che disposto su due livelli fuori terra, ospita i locali destinati ad uffici, spogliatoi, servizi igienici e sala mensa.

La struttura del capannone è composta da un telaio di pilastri c.a. prefabbricati e travi in c.a.p., mentre la copertura è costituita da lastre curvilinee opache in cemento fibro-rinforzato con interposte feritoie in materiale plastico trasparente che garantiscono l'illuminazione zenitale. La distribuzione dei pilastri con il progetto di variante (C.E. n.43 - prat.29/1997 del 25.07.1997), viene



modificata con un passo di m 12,50 utilizzando come pannellature di tamponamento pareti prefabbricate tipo nervato di dimensioni standard di m 2,50. Tale modifica, che ha comportato anche una nuova distribuzione esterna delle finestrate, e in generale, del disegno dei prospetti, viene effettuata entro i limiti delle superfici e dei volumi approvati con il progetto originario (C.E. edilizia n.86/96 - prat.58/96 del 04.09.1996), tenendo conto delle esigenze tecniche e logistiche dell'attività industriale, quali l'inserimento dei macchinari per la produzione e gli spazi di manovra all'interno dello stabilimento.

Oltre alla nuova variazione dei prospetti già precedentemente descritta, i lavori di variante all'interno del capannone, che non hanno comportato variazioni di superfici, volumi edificabili e sagoma del fabbricato, consistono in:

- *nuova ubicazione del fabbricato industriale, rispetto a quanto previsto nel progetto originario, per l'esistenza di una linea interrata SNAM all'interno del lotto interessato, che sarà ubicato in posizione più avanzata verso il confine sud, distante mt 55 ca., e verso il confine ovest, distante mt 10 ca.*
- *Ridistribuzione degli spazi interni pertinenti ai locali destinati ad uffici e servizi tra il piano terra e il piano soppalco previsto nella zona sud-est del corpo di fabbrica (vedasi elaborati di progetto in allegato).*

#### ***Costruzione di una pensilina a servizio del capannone***

La pensilina metallica, ancorata sul prospetto sud del capannone e al basamento dell'area urbana di pertinenza, è stata realizzata



per il riparo e lo stoccaggio delle merci. E' costituita da un'orditura primaria e secondaria costituita da pilastri e travi in profilati di acciaio e copertura curvilinea realizzata con lastre in policarbonato ancorata alla struttura sottostante. La struttura si aggetta sul piazzale antistante di ca. 5 metri e si sviluppa per una lunghezza di ca. 80 metri rispetto ai 139 metri complessivi del prospetto sud-ovest del capannone. L'altezza complessiva è di m.7, mentre la superficie occupata e coperta è di mq. 418 ca.

Nella relazione tecnica, di cui si allega copia, relativa al progetto approvato con concessione edilizia n.34 del 05/07/2012, è riportata la seguente descrizione:

*“... La costruzione della suddetta pertinenza (estesa complessivamente mq 418), non valutabile in termini di cubatura, ha la finalità di riparo e protezione dagli agenti atmosferici della parte dell'immobile cui accede (esteso complessivamente 8000 mq), a ridosso del quale, per assicurare la funzionalità dell'impianto stesso e per il suo adeguamento tecnologico, risulta necessario inserire dei nastri trasportatori per la movimentazione di prodotti finiti.*

*Trattasi, di una struttura priva di funzionalità autonoma, in quanto non può essere utilizzata separatamente dal manufatto cui accede e di modestissime dimensioni rispetto all'edificio a cui si riferisce, in quanto comporta una superficie coperta inferiore al 5 per cento della superficie occupata dall'edificio principale esistente...”*

### **Descrizione degli interni**

Sui prospetti est ed ovest del fabbricato sono ubicati gli ingressi carrai, mentre sul fronte est quelli che conducono alla zona amministrativa. Il primo di questi ingressi pedonali conduce ad un piccolo vano dotato di vetrata, nel secondo ingresso un disimpegno separa un vano destinato ad ufficio da una rampa di scala in muratura che conduce al piano primo. In questa area un lungo



corridoio distribuisce in successione tre uffici: un primo ampio vano con affaccio finestrato sul lato est e sud, e due vani di uguale misura separati da un ripostiglio con unico affaccio sul lato sud. A conclusione del corridoio, dotato di due ampie finestre prospicienti l'interno dello stabilimento, è collocato un bagno.

Relativamente alle **caratteristiche interne** dell'immobile è da ricordare, come rilevato precedentemente, che la costruzione viene completata alla fine degli anni '90 e si presenta, allo stato di fatto, in discreto stato conservativo; i materiali utilizzati per le rifiniture interne sono di discreta fattura. La pavimentazione per tutti gli ambienti è realizzata con piastrelle in gres di unico formato cm 30x30, ad eccezione del bagno dove sono presenti piastrelle in ceramica di formato 20x20 cm di colore bianco che ritroviamo come maiolica sulle pareti per un'altezza di circa m 2.

Le pareti ed i soffitti degli ambienti sono intonacati al civile con sovrastante tinteggiatura di ducotone bianco.

E' presente, inoltre, su tutto il piano una controsoffittatura costituita da pannelli in fibra minerale di colore bianco per l'alloggiamento degli impianti. Tale struttura riduce l'altezza interna del piano da m 3,50 a m 2,80.

Le originarie porte interne sono realizzate in legno e sono di discreta fattura.

I serramenti esterni, anch'essi originari, sono in alluminio anodizzato di colore rosso con vetri mono-camera.

Gli arredi di ufficio, risalenti ad alcuni anni, sono di discreta fattura, mentre il bagno è dotato di tutti gli apparecchi sanitari.



Le condizioni generali dal punto di vista statico sono buone, sotto il profilo igienico-sanitario sono discrete. Gli ambienti sono poco utilizzati e sono carenti dal punto di vista manutentivo.

L'impianto elettrico, antincendio, quello relativo allo scarico delle acque reflue è conforme alle vigenti normative.

**La zona ubicata al primo piano**, tra superficie netta (sup. dei diversi ambienti al netto dei muri perimetrali e tramezzi interni) assomma a circa mq 113. La superficie lorda è invece di mq 130,00 ca., l'altezza media interna dei vani è di m 2,80.

Dall'ingresso carraio principale del capannone si accede alla **zona riservata al personale**. Sulla parete sud laterale sono ubicati due ingressi, il primo immette allo spogliatoio, e da quest'ultimo ai bagni, il secondo conduce al locale destinato a mensa. L'area dei servizi è suddivisa a sua volta in due ambienti, la zona antibagno che comprende cinque piccoli wc, con accesso dallo spogliatoio, e perpendicolarmente, un secondo vano destinato alle docce.

Relativamente alle **caratteristiche interne** dell'immobile gli ambienti presentano, allo stato di fatto, un mediocre stato conservativo; i materiali utilizzati per le rifiniture interne sono di discreta fattura. La pavimentazione per tutti gli ambienti è realizzata con piastrelle in ceramica di colore chiaro ed un unico formato 30 x 30 cm, ad eccezione del bagno e delle docce dove sono presenti piastrelle in ceramica di formato 20 x 25 cm di colore azzurro che ritroviamo come maiolica sulle pareti per un'altezza di circa m 2.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile con sovrastante tinteggiatura di ducotone bianco.



La parete tra lo spogliatoio e l'antibagno, alta m 2,50 ca., non separa i due ambienti per tutta l'altezza che è di m 3,50 ca.

Le originarie porte interne sono realizzate in legno e sono di media fattura.

I serramenti esterni, anch'essi originari, sono in alluminio anodizzato di colore rosso con vetri mono camera.

Gli arredi sono essenziali, armadietti metallici e qualche tavolo, e versano in cattive condizioni. L'antibagno è dotato di ampi lavatoi con specchi mentre i piccoli bagni sono dotati solo di wc.

Le condizioni generali dal punto di vista statico sono buone, sotto il profilo igienico-sanitario sono mediocri e carenti dal punto di vista manutentivo. Sono state rilevate tracce di umidità da risalita e condensa con distacco di intonaco dalle pareti.

La zona ubicata al primo terra riservata ad uffici occupa una superficie netta (sup. dei diversi ambienti al netto dei muri perimetrali e tramezzi interni) di circa mq 33, quella riservata al personale (spogliatoi, mensa), di circa mq 70. La superficie lorda complessiva è invece di mq 125,00 ca. mentre l'altezza media interna dei vani è di m 3,50.

**L'interno del capannone**, realizzato con un unico livello di 7 m ca. di altezza, è diviso in tre lunghi corridoi dalla maglia strutturale di pilastri in cemento armato con interasse di 12,5 m. sull'asse longitudinale (est-ovest) e di 18 m ca. sull'asse trasversale (nord-sud). I tre grandi corridoi sono suddivisi in **tre macro aree** con specifiche funzioni produttive.

Il processo produttivo dei laterizi prevede alcune fasi fondamentali:

- *estrazione delle materie prime che avviene da apposite cave;*



- *preparazione dell'impasto;*
- *formatura (stampaggio nel caso specifico);*
- *essiccazione;*
- *cottura;*
- *stoccaggio.*

1) **Macro area** - Sul corridoio est del capannone è collocato un grande impianto di essiccazione che copre una superficie di ca. 2.100 mq all'interno del quale converge il prodotto semifinito già precedentemente foggato tramite un processo di stampaggio. L'essiccatoio artificiale è alimentato con aria calda recuperata in parte dal forno di cottura, in parte dalla combustione di metano. L'area suddetta è preceduta da due locali destinati rispettivamente ad officina di mq 70 ca. ed un vano tecnico di 80 mq ca. per i gruppi di cogenerazione elettrotermica, entrambi collocati sulla parete est in prosecuzione della zona a due livelli, precedentemente descritta, destinata rispettivamente a mensa e spogliatoi al piano terra e ad uffici al primo piano.

2) **Macro area** - Il corridoio ovest, destinato alla "zona cottura", il passaggio finale del ciclo produttivo che avviene all'interno di un forno, cosiddetto a "tunnel" costituito da una galleria chiusa all'estremità da porte, entro la quale scorrono dei carrelli a ciclo continuo e dove il laterizio è sottoposto a preriscaldamento - cottura - raffreddamento. Il forno, delle dimensioni di ca. m 7 x 130 ed un'altezza di m 4 ca., raggiunge una temperatura di 1000 gradi C°.

La copertura del forno, dove sono collocati tubazioni ed impianti funzionali al sistema produttivo, è un solaio praticabile munito di apposita ringhiera di protezione.



3) **Macro-area** - Il corridoio centrale è destinato alla fase iniziale della produzione del laterizio e a quella relativa all'imbballaggio del prodotto finito. Strutture metalliche a ponte per il collegamento tra le varie aree funzionali, nastri trasportatori, macchinari per l'impasto, lo stampaggio del prodotto e per il riciclo degli scarti di lavorazione sono distribuiti lungo il corridoio. In alcune zone sono presenti, altresì, trincee scavate sul pavimento per l'alloggio di binari sui quali avanzano passerelle metalliche, attivate meccanicamente per il trasporto del materiale alle varie fasi della produzione.

Nella fase finale di stoccaggio, chiamata anche "Reggiatura", i laterizi vengono controllati, selezionati per l'imbballaggio e quindi messi a deposito sul piazzale antistante il capannone, pronti per la spedizione.

### Computo delle superfici del Capannone

Le superfici dei singoli ambienti, computate sulla base dei rilievi metrici, sono di seguito riportate:

- **Interno capannone - Piano terra**

- **Zona di produzione: Superficie netta 7.923 mq**

(La superficie computata comprende anche quella relativa agli uffici e ai servizi del personale di seguito riportate)

- **Uffici - Piano 1°**

- Vano n.1 (ufficio): 30 mq
- Vano n.2 (ufficio): 23,50 mq
- Ripostiglio: 7,30 mq
- Bagno: 4,80 mq
- Vano n.3 (deposito): 25 mq
- Corridoio: 16 mq



- 
- Rampa scale: 6,50 mq
- 

**Superficie utile netta interna: 113 mq ca.**

**Totale superficie lorda (commerciale): 130 mq ca.**

Come **superficie commerciale** si intende la superficie lorda interna dell'appartamento (includendo anche l'ingombro delle tramezzature) includendo altresì l'ingombro dei muri perimetrali e metà dell'ingombro dei muri sul confine. La superficie commerciale base come sopra calcolata, viene meglio riportata alle caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali, intrinseche ed estrinseche, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi quale il coefficiente di pertinenze (balconi coperti e/o scoperti, verande, ecc...).

- **Uffici - Piano terra**

- Vano d'ingresso: 5,36 mq
  - Vano n.2 (ufficio): 20,64 mq
  - Disimpegno: 4 mq
  - Ripostiglio: 3 mq
- 

**Superficie utile netta interna: 33 mq ca.**

- **Uffici e locali per il personale - Piano terra**

- Spogliatoio: 20 mq
  - Mensa: 23 mq
  - Servizi igienici + locale docce: 27 mq
- 

**Superficie utile netta interna: 70 mq ca.**

**Totale superficie lorda (commerciale): 125 mq ca.**

Come **superficie commerciale** si intende la superficie lorda interna dell'appartamento (includendo anche l'ingombro delle tramezzature) includendo altresì l'ingombro dei muri perimetrali e metà dell'ingombro dei muri sul confine. La superficie commerciale base come sopra calcolata, viene meglio riportata alle caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali, intrinseche ed estrinseche, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi quale il coefficiente di pertinenze (balconi coperti e/o scoperti, verande, ecc...).



---

- ***Pensilina esterna in acciaio a servizio del capannone***

Dimensioni =

- *lunghezza = m 80,70*
- *larghezza (media tra gli aggetti della pensilina) = m 5,17*
- *altezza = m 7*

**Superficie complessiva coperta: 418 mq**

---

### ***Immobilie part.458 - sub.10 - 11 (Area Urbana)***

Gli immobili, censiti al catasto fabbricati al fg.72 -part.458 - subb.10-11 e classificati come "area urbana", sono ubicati al km 39 della Strada Statale 121 del Comune di Adrano in contrada Contrasto. I due subalterni sono stati originati dalla divisione del sub.6 della particella 458 in data 01/09/2011 con il n.44714.1/2011 - prot. CT0398825. La superficie complessiva, pari a mq 11.531, è stata suddivisa in mq 11.505 al sub.10 e mq 26 al sub.11 che ricade all'interno della stessa area.

Il subalterno 10 e il subalterno 11, contenuto all'interno del primo, confinano a nord con le partt.653-456-463, ad est con le partt.457-473, a sud con le partt. 460-462-468, ad ovest con le partt.459-457-625.

L'accesso all'area è garantito dalle strade di lottizzazione interna est ed ovest (B2), che si collegano alla Strada Statale 121. Lungo le suddette strade interne sono ubicati gli ingressi carrabili allo stabilimento, quello di entrata ad ovest, e quello secondario di uscita ad est, entrambi dotati di grandi cancelli in metallo con chiusura automatizzata.



La superficie dei subalterni 10 e 11 (11.531 mq) è pertinenza del capannone industriale, ed è occupata dalla lunga pensilina costruita sul prospetto sud (418 mq) e dalle strutture tecnologiche a servizio dell'attività di produzione dislocate lungo il perimetro del medesimo fabbricato. Le funzione principale dell'area urbana è quella di stoccaggio e deposito delle merci in attesa di spedizione, spazio di manovra per i mezzi camionabili e parcheggio per le autovetture del personale. La superficie, delimitata perimetralmente da muri in cemento armato sormontati da recinzione metallica, si presenta pianeggiante ed asfaltata.

#### *Computo delle superfici dell'Area Urbana - part. 458 - sub.10-11*

Le superfici complessive degli immobili, computate sulla base delle indicazioni catastali e progettuali, sono di seguito riportate:

- *Area urbana - part. 458 - sub.10 (piazzale destinato allo stoccaggio merci e alla viabilità interna) = 11.505 mq*
- *Area urbana - part. 458 - sub.10 (piazzale destinato allo stoccaggio merci e alla viabilità interna): = 26 mq*

---

**Superficie complessiva: 11.531 mq ca.**

#### *Immobile part.458 - sub.3 (Cabine elettriche)*

I fabbricati censiti al catasto al fg.72 - part.458 - sub. 3 del Comune di Adrano sono due cabine elettriche a servizio dello



stabilimento industriale che è oggetto della seguente procedura esecutiva.

La categoria catastale di assegnazione è la “D/7 - *Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni* “.

I fabbricati sono stati realizzati nell'anno 1997 dalla [REDACTED] con la variante in corso d'opera, Concessione Edilizia n. 43, rilasciata dal Comune di Adrano in data 25.07.1997 alla società [REDACTED] [REDACTED] trasformata successivamente nell'attuale società, proprietaria ed eseguita [REDACTED]

Si riporta la descrizione della relazione tecnica del progettista, allegata al progetto di variante sopra menzionata, relativa alla realizzazione delle cabine-prefabbricate ENEL:

*“Trattasi di manufatti in c.a.v. delle dimensioni esterne di mt. 5,36 x 2,36 (altezza mt. 2,80) fra di loro adiacenti e ubicati in area esterna in prossimità del confine sud-est, su una platea in c.l.s., che rappresentano delle strutture provvisorie atte ad ospitare a cura dell'Ente preposto gli impianti di nodo e di punto consegna dell'energia elettrica a servizio dell'attività industriale da insediare, in assenza di un impianto centralizzato a servizio del comprensorio industriale (vedasi disegno in allegato).*

I due fabbricati, allo stato di fatto, presentano superfici e dimensioni differenti. Il primo fabbricato, sul quale è indicato la proprietà, l'anno di costruzione e l'impresa costruttrice, misura mt. 5,36 x 2,36 (altezza mt. 2,80) con un superficie complessiva di 12,50 mq ca., la seconda cabina, adiacente alla prima, misura m 3,36 x 2,36 ca., con una superficie complessiva di 8 mq ca.



Le cabine suddette sono state realizzate all'esterno del confine sud-est dello stabilimento industriale, in una fascia di terreno, di proprietà della [REDACTED] adiacente alla strada interna di lottizzazione. Accanto alla platea in cemento armato sulla quale si erigono i due fabbricati è ubicato un traliccio metallico della media tensione.

#### ***Immobilabile part.458 - sub.4 (Cabina metano)***

L'immobile censito al catasto al fg.72 - part.458 - sub. 4 del Comune di Adrano, oggetto della seguente procedura esecutiva, consiste in un fabbricato tecnologico utilizzato come cabina di distribuzione del gas metano che alimenta i macchinari all'interno dello stabilimento industriale.

La categoria catastale di assegnazione è la "C/2 - Magazzini e locali di deposito".

Il fabbricato è stato realizzato nell'anno 1997 dalla [REDACTED] con la variante in corso d'opera, Concessione Edilizia n. 43, rilasciata dal Comune di Adrano in data 25.07.1997 alla società [REDACTED] [REDACTED] trasformata successivamente nell'attuale società, proprietaria ed esecutata [REDACTED]

Dal rilievo metrico e fotografico effettuato in sede di sopralluogo si evince che il fabbricato è stato costruito in linea con le indicazioni progettuali contenute nella variante in corso d'opera. Una costruzione ad un piano fuori terra con pianta rettangolare delle dimensioni di m 6,60 x 4,85 (rispetto alle dimensioni progettuali di m



7,10 x 5) ed con una superficie complessiva di ca. mq 32. La struttura è in cemento armato con muri di tamponamento in mattoni pieni e copertura a due falde con lastre di fibro-cemento. Le condizioni strutturali e manutentive sono buone.

Il manufatto tecnologico è ubicato all'interno del lotto di proprietà in prossimità del punto di consegna SNAM ad una distanza di sicurezza di almeno m 10 da qualsiasi altro fabbricato. La cabina fuori terra si trova all'interno di un'area recintata con un corridoio perimetrale largo m 2. All'interno della cabina si distinguono tre locali variati nella distribuzione da quanto indicato in progetto, tra di loro non comunicanti, destinati rispettivamente a vano caldaia, vano strumenti di misura, vano impianto di riduzione. L'accesso avviene direttamente dall'esterno mediante porte metalliche dotate di griglie di aerazione e sistema di autochiusura. Anche i prospetti presentano un differente disegno, nella distribuzione delle aperture (porte, finestre, feritoie), rispetto al progetto.

---

### ***Immobilie part.643 - sub.2 - (Fabbricato tecnologico)***

L'immobile censito al catasto al fg.72 - part.643 - sub.2 del Comune di Adrano, oggetto della seguente procedura esecutiva, consiste in un fabbricato tecnologico utilizzato per la sedimentazione ed il trattamento dell'argilla a servizio dello stabilimento industriale.

La categoria catastale di assegnazione è la "D/7 - *Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività*



*industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni”.*

Il fabbricato, di proprietà dell'esecutata società [REDACTED] [REDACTED] consiste in una vasca interrata in c.a. per l'alloggiamento dell'impianto distribuzione argilla, con sovrastante tettoia in profilati metallici di sezione quadrata, travi reticolari metalliche e copertura in lamiera grecata.

Le dimensioni della tettoia sono di ca.12x12 m, per una superficie coperta di 144 mq ed un'altezza complessiva di 7,50 m.

Nel 1999 vengono conclusi i lavori relativi alla realizzazione della costruzione di cui alla autorizzazione comunale n.50 del 18/07/1997 e successiva n.7 del 20.01.1998, ed autorizzazione del Genio Civile di Catania del 21.07.1997 n.57338 ai sensi della Legge n.64/74.

La struttura è realizzata all'interno del lotto di terreno dell'estensione di 5.141 mq, censito al Catasto terreni al fg.72 - part.653. Le condizioni strutturali e manutentive sono in generali discrete.

---

### ***Immobilabile part.458 - sub.7 (Lastrico solare)***

L'immobilabile censito al catasto al fg.72 - part.458 - sub.7 del Comune di Adrano, oggetto della seguente procedura esecutiva, identificato come lastrico solare con una superficie complessiva di mq 8.764, corrisponde alla copertura del capannone industriale realizzata, come descritto nei capitoli precedenti, da lastre ondulate in fibro-cemento le quali sono appoggiate su travi in cemento armato



precompresso (c.a.p.) con sezione a doppio T. L'illuminazione degli ambienti sottostanti è garantita (oltre che dalle finestre distribuite lungo i muri perimetrali) da lucernari di copertura in vetroresina.

Il lastrico solare, originariamente costruito dalla società [REDACTED] [REDACTED] concessionaria del progetto di costruzione del capannone, diventa proprietà della [REDACTED] l'attuale società esecutata, con atto notarile n.82008/6489 del 26/01/1996.

Nel 2010 la medesima società cede il diritto di superficie dell'unità immobiliare, censita al fg.72 - part.458 - sub.7, mantenendone per intero la proprietà, alla società [REDACTED] con sede in Catania. L'atto, autenticato dal Notaio [REDACTED] con il n.82635/6804 di rep. del 20/07/2010 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catania in data 02/08/2010 ai nn.43856/26695, prevede l'utilizzo della superficie all'ente urbano sopracitato (lastrico solare di mq 8.764) per la realizzazione, posa in opera e conduzione di un impianto fotovoltaico, per la produzione di energia elettrica mediante conversione della radiazione solare, per un periodo di anni ventinove.

L'impianto ad oggi non risulta installato, pertanto la copertura, che versa in discrete condizioni, non presenta alcuna struttura esterna finalizzata all'installazione dei moduli fotovoltaici. Gli unici oggetti sono rappresentati dai camini di scarico del forno di cottura del materiale laterizio che è ubicato nella zona nord all'interno del capannone.



## Computo delle superfici dell'opificio industriale

Riepilogando, l'opificio industriale, così come indicato nell'atto di pignoramento, comprende i seguenti immobili di cui alla part.458:

- *Subb.10 /11 - Area urbana di mq 11.531;*
- *Sub.2 - Capannone industriale di mq 7923;*
- *Sub.7 - Lastrico solare (copertura del capannone) di mq 8.764;*
- *Sub.3 - Fabbricato tecnologico (cabine elettriche) di mq 14 ca;*
- *Sub.4 - Fabbricato tecnologico (cabine metano) di mq 32 ca.*

## DESCRIZIONE GRUPPO B (Catasto terreni)

Gli immobili inseriti nell'atto di pignoramento identificati dal sottoscritto come **gruppo B**, sono censiti al N.C.E.U. al fg.72 - partt. **453-457-473-470-467-463**. Sono ubicati nel Comune di Adrano (CT) - Zona industriale S.S. 121, km 38.760, di proprietà della Società

Tra le particelle suddette la **453** è stata soppressa ed ha originato due nuove particelle, la **643**, censita al catasto fabbricati con la categoria "D7", e la part. **653** censita al catasto terreni con la categoria "pascolo". La superficie della particella soppressa, pari a mq 5.275, è stata suddivisa in mq 144 alla part.643 e mq 5.131 alla part.653.

Pertanto alla luce delle avvenute variazioni catastali avremo:

- *Particella 463 - superficie = 3.460 mq*
- *Particella 653 - superficie = 5.131 mq*
- *Particella 467 - superficie = 865 mq*
- *Particella 470 - superficie = 1.256 mq*



- 
- *Particella 473 - superficie* = 27 mq
  - *Particella 457 - superficie* = 164 mq
- 

Totale superficie = **10.903 mq**

Tutte le particelle elencate, che sono censiti al catasto terreni con destinazione agricola - categoria pascolo, ricadono all'interno della zona "D" - "Impianti Produttivi - ai sensi del P.R.G. approvato con D.A. 828/88 del 13/06/1988, mentre ai sensi del nuovo P.R.G. adottato dal Commissario ad Acta con delibera n.1 del 04 febbraio 2011 le stesse particelle ricadono nella zona "D - Area per insediamenti Produttivi".

La fascia territoriale in questione, all'interno della quale ricadono i lotti del terreno oggetto della seguente relazione è la contrada Contrasto. Come già descritta precedentemente per il gruppo di *immobili A* (catasto fabbricati), la contrada, originariamente "Pogiovaca", è conosciuta per la Centrale Solare [REDACTED] ormai dismessa, la centrale idroelettrica sotto il ponte Barca, entrata in servizio dal 1966, e l'insediamento industriale costruito originariamente all'inizio degli anni '70 nella zona più ovest della contrada, poi ampliato ad est nell'attuale sede della società [REDACTED] proprietaria dei cespiti oggetto di stima.

I lotti di terreno sono inseriti all'interno del piano di lottizzazione approvato dal Comune di Adrano con delibera n.140 del 07.05.1991, attraverso il quale sono stati realizzati, con un 1° stralcio, opere di urbanizzazione primaria a servizio del nucleo originario dell'insediamento industriale che ha interessato la zona sud-ovest della contrada. Successivamente nella zona est della



contrada è stato edificato, con un 2° stralcio (concessione edilizia n.42 del 18.17.1997), il lotto identificato come "A1" comprendente il capannone industriale con le sue pertinenze, l'area urbana utilizzata per lo stoccaggio delle merci e i relativi fabbricati tecnologici.

Nella planimetria generale di lottizzazione sono visibili due lotti di forma regolare identificati come "A4" e "A5", ubicati sul confine nord del lotto "A1", che per grandezza di superfici, ubicazione, e delimitazione dei confini coincidono con alcune delle particelle oggetto della presente descrizione. Precisamente la part. 653, (ex part.453), avente superficie catastale di mq 5.131, è identificata con il lotto "A4", indicato nella planimetria di lottizzazione con una superficie di mq 5.275, la stessa della ex part.453. Analogamente le partt. 470 - 463, aventi superficie catastale complessiva di mq 4.716, sono identificabili con il lotto "A5", indicato nel piano di lottizzazione con una superficie maggiore, pari a mq 4.793.

Queste aree, diversamente da quanto indicato graficamente sull'estratto di mappa catastale e sulla planimetria generale di lottizzazione presentano forma irregolare, in quanto privi di muretti o recinzioni che segnino i limiti ed i confini con le particelle confinanti. Si trovano ad una quota superiore a quella dell'area in cui insiste lo stabilimento industriale e presentano un andamento ripido e scosceso ed in alcuni tratti pianeggiante.

La [part.653](#), indicata sulla planimetria catastale con una superficie di 1.256 mq, confina a nord con le partt.451- 456, ad est con la part.456, a sud con la part.458 (stabilimento industriale), ad ovest con la part.636. Dal confine nord dello stabilimento una strada



sterrata interna, collegandosi alla strada di lottizzazione est, sale di quota fino a raggiungere l'interno dell'area dove il terreno, pianeggiante, ospita una struttura tecnologica a servizio dell'impianto industriale, regolarmente autorizzata e censita alla part.643 - sub.2 del catasto fabbricati. Il manufatto, costituito da una vasca in c.a interrata, coperta da tettoia in lamiera grecata a due falde e sorretta da pilastri e travi reticolari in acciaio, ha la funzione di sedimentare e movimentare la materia prima (argilla) che attraverso un condotto viene convogliata per le successive fasi di lavorazione all'interno del capannone, ubicato ad una quota inferiore.

La [part.470](#), indicata sulla planimetria catastale con un lotto stretto e lungo della superficie di 1.256 mq, confina a nord con la part.469, ad est con la part.190, a sud con la part.453, ad ovest con la part.456.

La [part.463](#), rappresentata sul mappale con una forma regolare avente superficie di 3.160 mq, confina a nord con la part.470, ad est con le partt.470-465, a sud con le partt.458-473, ad ovest con la part.456. E' delimitata ad est e a nord dalla strada di lottizzazione (viabilità interna "B1") di collegamento con il lotto "A3" all'interno del quale è ubicato un capannone industriale di altra proprietà.

Le caratteristiche orografiche dei lotti di terreno sono accomunati da salti di quota con declivi alternati a zone più pianeggianti, per lo più caratterizzati dalla presenza di rocce, arbusti e vegetazione spontanea.

Si rileva, altresì, collocati nei lotti di terreni limitrofi sul confine est, la presenza di elettrodotti di media tensione.



Il secondo gruppo di terreni - partt. 467-473-457 - sono di dimensioni più modeste e ricadono all'interno del lotto "A1" sul quale insiste il capannone industriale con le sue pertinenze, corte interna e fabbricati tecnologici.

La part.467 è rappresentata sulla mappa catastale con una forma regolare trapezoidale stretta e lunga della superficie di 865 mq. E' ubicata sul confine est del lotto "A1", fuori dal muro di recinzione dello stabilimento, ed è delimitata ad est dalla strada di lottizzazione interna che, scendendo in prossimità dell'ingresso secondario allo stabilimento, si raccorda alla Strada Statale 121. A nord confina con la part.473, ad est con la part.466, a sud con la part.468, ad ovest con la part.458. All'interno del piccolo lotto, caratterizzato da arbusti e vegetazione spontanea, sono ubicate due fabbricati tecnologici utilizzati come cabine elettriche che forniscono energia elettrica allo stabilimento. Le cabine, adiacenti tra loro, sono costruite su un platea massiccia in cemento armato poco distante da un elettrodotto di media tensione elettrica. La cabina più piccola rappresenta il punto di consegna dell'Enel.

Le partt.473 e 457 sono due piccole aree di terreno ubicate rispettivamente sul confine est ed ovest della part.458. Rappresentate sul mappale con una forma regolare presentano superfici ricavate dal frazionamento del 13/04/1991 - in atti del 16/01/1998 (n.1649.5/1991). La part. 473 (ex part.415) presenta una superficie di mq 26 e confina a nord con la part.453, ad est con le partt.465-472, a sud con la part.467, ad ovest con la part.458.



La part. 457 (ex part.415) presenta una superficie di mq 164 e confina a nord con la part.458, ad est con la part.458, a sud con la part.459, ad ovest con la part.625.

Le aree suddette, prive di recinzioni o muretti che delimitano i confini, non sono facilmente identificabili se non attraverso l'estratto di mappa catastale.

### **2.3.13. QUESITO m)**

*(...) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria, tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;*

Il valore stimato per i beni oggetto di espropriazione è stato determinato tenendo conto della tipologia edilizia degli immobili, del periodo di costruzione degli stessi, del loro stato di conservazione ed infine del reale andamento del mercato immobiliare a livello locale.

Tenendo conto delle caratteristiche generali e particolari degli immobili oggetto di stima, al fine di ricercarne il più probabile **valore di mercato**, il sottoscritto ha adottato il metodo per **capitalizzazione dei redditi** mediandolo, in seguito, con i valori medi rilevati dal mercato desunti da indagini presso operatori immobiliari locali (fonti: [REDACTED], consultazioni di pubblicazioni di settore, dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare, raffronti con trattative di vendita di immobili simili nella zona. Laddove si è registrata sia un'insufficienza di dati per



mancanza di un vero e proprio mercato attivo, sia per l'impossibilità dell'individuazione di elementi di cui all'osservatorio immobiliare locale, si è proceduto all'effettuazione di stima mediante calcolo del **costo di costruzione**.

Ciò premesso, si riporta quanto segue.

#### IMMOBILI A (catasto fabbricati)

- **Immagine 1** (capannone industriale censito al foglio 72, part. 458, sub.2 - Superficie commerciale comprendente fabbricato, piazzale, lastrico di copertura e pensilina in acciaio: mq 10.000).

#### STIMA ANALITICA CON LA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

La stima per capitalizzazione dei redditi è effettuata previo calcolo del *Reddito netto* e calcolo del *tasso di capitalizzazione*.

##### – REDDITO NETTO

Da colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona e dai contenuti dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti alla zona censuaria specifica relativo agli immobili, è possibile affermare che i valori, a tutto il 2015 variano tra 1,5 €/mq x mese e 2,5 €/mq x mese. Tenendo conto della localizzazione dell'immobile, del suo stato di conservazione, delle rifiniture interne ed esterne del fabbricato e della tipologia edilizia si è scelto di utilizzare il **valore minimo** che rispecchia i dati reali del mercato attuale. Pertanto, il reddito mensile lordo reale ricavabile dall'**IMMOBILE** caratterizzato dalla superficie commerciale di mq 10.000 è con buona approssimazione di **€ 15.000,00**.



Il reddito annuale lordo risulta così pari a:

$$Rl = Rm \times 12 = € 15.000,00 \times 12 = € 180.000,00$$

Al reddito lordo sopra determinato vanno poi detratte le spese attinenti all'immobile; si ha quindi  $Rn = Rl - S$  dove

$Rn = \text{Reddito netto annuo}$

$S = \text{Spese annue (25\%)}$  e per cui si ha

$$Rn = € 180.000,00 \times (1 - 0,25) = € 135.000,00$$

#### - TASSO DI CAPITALIZZAZIONE

Il valore del tasso di capitalizzazione può essere assunto sulla scorta dei cosiddetti valori correttivi (calcolati in percentuale) che tengono conto delle *caratteristiche* di zona (1,25), della vetustà (0,85), della conservazione (0,90), dell'altezza (1,00), degli impianti (1,10) e delle strutture (0,90); si ha, pertanto, un tasso pari al **6 %**

#### - VALORE DI MERCATO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Il più probabile valore di mercato per capitalizzazione risulta dalla seguente formula  $Vm = R/r$

dove  $Vm = \text{Valore di mercato dell'immobile};$   
 $R = \text{Reddito annuale netto};$   
 $r = \text{Tasso di capitalizzazione};$

quindi  $Vm = € 135.000,00 / 0,06 = € 2.250.000,00$

#### STIMA SINTETICA PER COMPARAZIONE

Il mercato immobiliare della zona, offre dei dati che qui di seguito si riportano sinteticamente:

Il prezzo attuale al mq degli immobili simili (*capannoni e fabbricati industriali*) secondo i valori OMI relativi al Comune di Adrano (CT) - Fascia/zona: *Extraurbana/C.de Passo Zingaro-Timpone-Cavalluccio - Zotta Radice - Microzona 3*, è risultato



compreso tra **280,00 €/mq** e **420,00 €/mq**, relativamente al secondo semestre 2015; mentre, secondo le quotazioni del *Borsino Immobiliare*, il prezzo per la tipologia in oggetto, per la zona specifica di riferimento, è risultato compreso tra 268,00 €/mq e 428,00 €/mq.

Tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima si è scelto di applicare il **valore minimo OMI**, in linea il reale andamento di mercato.

Applicando pertanto alla consistenza dell'immobile il valore di € 280,00/mq, si ha il seguente valore di mercato per comparazione:

$$Vm = 280,00 \text{ €/mq} \times mq \text{ 10.000,00} = \text{€ } \mathbf{2.800.000,00}$$

Il più probabile valore di mercato risulta, quindi ragionevolmente, dalla seguente media:

$$Vmt = (\text{€ } 2.250.000,00 + \text{€ } 2.800.000,00) / 2 = \text{€ } \mathbf{2.525.000,00}$$

Tenendo conto dei costi di gestione, e di altrettante spese per la redazione di pratica di aggiornamento catastale (*comprehensive di spettanze al professionista incaricato*) nonché di oblazioni ancora pendenti nei confronti del Comune interessato, l'importo per la vendita dell'immobile è pari a € 2.510.000,00; considerata altresì la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (riduzione ivi individuata nella misura del **20%** del suddetto valore), si ha infine che l'importo a base d'asta per la vendita dell'immobile può essere considerato pari a **€ 2.000.000,00** **in c.t.**

*N.B. La scelta del valore del 20% rispetto al 15%, utilizzato per gli altri fabbricati, viene effettuata tenendo conto delle necessarie opere di*



*ristrutturazione da effettuare conseguentemente alla dismissione dell'impianto di produzione e in previsione agli interventi di rifunzionalizzazione che interessano in particolar modo le aree industriali dismesse, come nel caso specifico).*

- **Immobilie 2** (cabine elettriche censite al foglio 72, part.458 - sub. 3 - Superficie commerciale: mq 20,00)

#### **STIMA MEDIANTE COSTO DI COSTRUZIONE**

Così come anticipato in premessa al presente paragrafo, laddove non si è rilevato alcun valore nel segmento di mercato dell'immobile in questione, anziché mediante metodologie adottate per il precedente bene stimato, si è proceduto all'individuazione del valore da stimare attraverso quello che è definito **costo di costruzione** aggiornato secondo gli indici Istat e determinabile in € 247,78/mc. Per portare tale valore da €/mc a €/mq si assume un'altezza standard di m 3,20 (comprensiva di solaio); quindi si avrà:

$1 \text{ mc} : 3,20 \text{ m} = 0,3125 \text{ mq}$  e, di conseguenza,

$€/\text{mc} 247,78 : 0,3125 = €/\text{mq} 792,90$

Andando poi a stimare l'immobile, si ha che il valore del bene pignorato è dato da  $V_b = S_i \times C_c$ ; ovvero:

*Superficie immob. x Costo di costruzione = mq 20,00 x €/mq 792,90 =*  
**€ 15.860,00** in c.t.

Applicando infine un deprezzamento medio pari a circa il 30% per vetustà di struttura ed impianti nonché per incidenza di oneri e spese tecniche, si avrà il seguente valore dell'immobile:

$V_i = € (15.860,00 - 4.760,00) = € 11.100,00$



Tenendo conto dei costi di gestione, di eventuali spese di ristrutturazione dell'immobile e di altrettante spese di aggiornamento catastale (*comprehensive di spettanze del professionista incaricato*), l'importo per la vendita dell'immobile è pari a € 9.500,00; considerata altresì la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (riduzione ivi individuata in una misura del 15% del suddetto valore), si ha infine che l'importo a base d'asta per la vendita dell'immobile può essere considerato pari a € **8.000,00 in c.t.**

- **Immobilabile 3** (cabina metano censita al foglio 72, part.458 - sub. 4 - Superficie commerciale: mq 28,00)

#### STIMA MEDIANTE COSTO DI COSTRUZIONE

Anche per l'immobile in questione, così come per il precedente, si è proceduto alla stima mediante **costo di costruzione**; pertanto, sulla scorta dei parametri già sopra esposti, si ha che il valore del bene pignorato è anche qui ottenuto da  $V_b = S_i \times C_c$ ; ovvero:

$$\text{Superficie immob.} \times \text{Costo di costruzione} = \text{mq } 28,00 \times \text{€}/\text{mq } 792,90 = \text{€ } 22.200,00 \text{ in c.t.}$$

Applicando infine un deprezzamento medio pari a circa il 30% per vetustà di struttura ed impianti nonché per incidenza di oneri e spese tecniche, si avrà il seguente valore dell'immobile:

$$V_i = \text{€ } (22.200,00 - 6.660,00) = \text{€ } 15.500,00 \text{ in c.t.}$$

Tenendo conto dei costi di gestione, di eventuali spese di ristrutturazione dell'immobile e di altrettante spese di



aggiornamento catastale (*comprehensive di spettanze del professionista incaricato*), l'importo per la vendita dell'immobile è pari a € 13.000,00; considerata altresì la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (riduzione ivi individuata in una misura del 15% del suddetto valore), si ha infine che l'importo a base d'asta per la vendita dell'immobile può essere considerato pari a € **11.000,00 in c.t.**

- **Immobilie 4** (fabbricato tecnologico censito al foglio 72, part.643, sub. 2 - Superficie commerciale: 144,00 mq)

#### STIMA MEDIANTE COSTO DI COSTRUZIONE

Ancora una volta, vista l'assenza di dati e di elementi correlati a mercato attivo ed affine all'immobile in questione, si è proceduto a stima mediante *costo di costruzione*; in questo caso, però, vista l'inassimilabilità del bene pignorato ai due precedenti, non è stato possibile utilizzare un valore/mq basato su indici Istat (al mc) bensì si è provveduto all'ottenimento di un importo/mq derivato da un'analisi prezzi dei materiali necessari a realizzare l'unità oggetto di procedura esecutiva.

Considerato che per costruire una struttura simile a quella in questione va considerato un importo di circa € 200/mq, si avrà che l'**IMMOBILE** caratterizzato dalla superficie commerciale di 100 mq presenta un valore di € **28.800,00**.



Applicando anche nel caso in questione quel deprezzamento (30%) già considerato nell'analisi dei due precedenti immobili, si avrà il seguente e finale valore dell'immobile:

$$V_i = € (28.800,00 - 8.640,00) = € 20.000,00 \text{ in c.t.}$$

Tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (riduzione ivi individuata in una misura del 15% del suddetto valore), si ha infine che l'importo a base d'asta per la vendita dell'immobile può essere considerato pari a € 17.000,00.

### Immobili del gruppo B

- **terreno 1** - censito al foglio 72, part. **457** (superficie: 164 mq),
- **terreno 2** - censito al foglio 72, part. **463** (superficie: 3.460 mq),
- **terreno 3** - censito al foglio 72, part. **467** (superficie: 865 mq),
- **terreno 4** - censito al foglio 72, part. **470** (superficie: 1.256 mq),
- **terreno 5** - censito al foglio 72, part. **473** (superficie: 27 mq),
- **terreno 6** - censito al foglio 72, part. **653** (superficie: 5.131 mq);

il tutto per un totale pari a **mq 10.903,00** che rappresenta la somma delle superfici dei sopra elencati terreni industriali. Per la loro stima si è proceduto attraverso la determinazione del valore dell'area mediante valutazione dei costi di un edificio che si andrà a realizzare tenendo conto di tutti i parametri del caso (vedasi Norme d'Attuazione Comunali); il valore dell'area sarà poi ricalcolato in virtù del cosiddetto valore di permuta compreso tra il 18 ed il 20 % del valore del fabbricato realizzabile.



Tenuto pertanto conto che, secondo Norme d'Attuazione del PRG del Comune di Adrano, si ha:

*Indice fondiario= 3 mc/mq*

*Superficie coperta max 40%*

*Distanze dai confini= 10 m*

*Superficie del lotto minimo= 1000 mq*

si stabilisce che, in considerazione dei minimi di superficie sopra indicati, i terreni valutabili sono quelli di cui ai nn.2-4-6 [terreno 2 (part. 463 - mq 3.460) + terreno 4 (part. 470 - mq 1.256) + terreno 6 (part. 653 - mq 5.131) = tot. mq 9.847,00] e che essi, in virtù di lottizzazione in essere, sono raggruppabili in due lotti così distinti e quantificabili:

LOTTO A4 (part. 653)

$5.275 \text{ mq} / 2 = 2.637 \text{ mq} \times 3 \text{ mc/mq} = 7.912 \text{ mc} / 3,30 \text{ m} = 2.400 \text{ mq}$

LOTTO A5 (partt. 463 e 470)

$4.793 \text{ mq} / 2 = 2.396 \text{ mq} \times 3 \text{ mc/mq} = 7.189 \text{ mc} / 4,00 \text{ m} = 1.770 \text{ mq}$

Sulla scorta di quanto appena sopraccitato, è possibile affermare che la superficie totale edificabile è di mq 4.170,00; valutando quest'ultima a € 252,50/mq (vedasi valore di mercato inizialmente individuato per il capannone stimato, sito su terreno con identica tipologia a quella dei terreni in oggetto), si perverrà al seguente calcolo:

$V = \text{mq } 4.170,00 \times € 252,50 = € 1.053.000,00$  in c.t.

Tale importo (valore di quanto edificabile) va dunque ricalcolato in virtù del cosiddetto valore di permuta (ivi individuato in circa il 20% del valore del fabbricato realizzabile) e si avrà il valore dei terreni in questione:



$$V_t = € 1.053.000,00 \times 0,20 = € 210.600,00$$

Tenendo conto, infine, della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (riduzione ivi individuata in una misura del 15% del suddetto valore), si ha che l'importo a base d'asta per la vendita degli immobili può essere considerato pari a € 180.000,00 in c.t.

### 2.3.14. QUESITO n)

*(...) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*

#### **Immobili gruppo A**

Gli immobili eseguiti relativamente al **gruppo A** considerate le caratteristiche fisiche e di consistenza per la vendita **non sono comodamente divisibili in lotti**, in quanto la vendita del capannone industriale con l'area urbana di pertinenza ed i fabbricati tecnologici a servizio dell'attività produttiva non risulterebbero appetibili dal punto di vista commerciale se fossero scorporati. In particolar modo il **capannone e l'area urbana** di pertinenza sono legati da funzioni che non dovrebbero essere disgiunte nell'ottica di un progetto di rifunzionalizzazione dell'area per un'eventuale nuova attività industriale, artigianale o commerciale, come previsto dallo strumento urbanistico vigente; si tenga, altresì, in considerazione, a vantaggio di quanto indicato dal sottoscritto, che esiste un progetto



di lottizzazione regolarmente approvato dal Comune e di opere di urbanizzazione primaria già realizzate nell'area in oggetto.

Relativamente ai **fabbricati tecnologici** a servizio dell'impianto produttivo, che incidono in misura minima sulla valutazione complessiva dei cespiti, viste le caratteristiche tecniche, le dimensioni, l'ubicazione all'interno dell'area in oggetto degli stessi e le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente, non si ritiene utile la vendibilità come lotti separati. Pertanto lo scrivente considera funzionale procedere alla vendita degli immobili del **gruppo A** con un unico lotto, e precisamente:

- **LOTTO 1: Capannone industriale (subb.2-7) + area urbana di pertinenza (subb.10-11) + fabbricati tecnologici (subb.3-4)**

### **Immobili gruppo B**

Gli immobili eseguiti relativamente al **gruppo B** considerate le caratteristiche fisiche e di consistenza per la vendita sono comodamente divisibili in due lotti corrispondenti al progetto del piano di lottizzazione (lotto "A4" - part.653; lotto "A5" partt.463-470). I due lotti sopra citati non ricomprendono le particelle 467-473-457 per i motivi già precedentemente esposti in ambito di stima terreni, dimensioni troppo esigue per un utilizzo produttivo, inscindibilità dall'area su cui insiste l'opificio industriale per motivi morfologici e di ubicazione.

- **LOTTO 2: Terreni part. 653**
- **LOTTO 3: Terreni partt. 463 + 470**



Riepilogando considereremo n.3 lotti:

- **LOTTO N.1: Immobili gruppo A**

Capannone + area urbana (part.458-subb.2-7-10-11) =	€	2.000.000,00
Fabbricato tecnologico (part. 458 - sub.3) =	€	8.000,00
Fabbricato tecnologico (part. 458 - sub.4) =	€	11.000,00
Fabbricato tecnologico (part. 643 - sub.2) =	€	17.000,00

---

**Totale €. 2.036.000,00 in c.t.**

- **LOTTO N.2: Immobili gruppo B**

– Terreno (part.653) = €. 103.020,00

---

**Totale €. 100.000,00 in c.t.**

- **LOTTO N.3: Immobili gruppo B**

– Terreno (part.463+470) = €. 77.977,25

---

**Totale €. 80.000,00 in c.t.**

**Quota in capo all'esecutato = Lotti 1 + 2 + 3 = €. 2.216.000,00**

**Totale quota in capo all'esecutato €. 2.216.000,00**

### **2.3.15. QUESITO o)**

(...) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per ogni vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" di cui al MOD.1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

La **documentazione fotografica** è inserita in calce alla Relazione.



### 2.3.16. QUESITO p)

(...) accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

Gli immobili oggetto di espropria, identificati dal sottoscritto come **gruppo A**, censiti al N.C.E.U. al fg. 72 - part. 458 sub. 2-3-4-7-10-11, e gli immobili identificati come **gruppo B**, censiti al N.C.T. al fg. 72 - part. 463-457-467-470-473-653, in data odierna risultano essere intestati all'esecutata società [REDACTED] con le seguenti quote:

- [REDACTED] - **Diritti ed Oneri reali: proprietà per 1/1;**

Pertanto la quota in capo all'esecutato sul **valore complessivo stimato** per gli immobili sarà pari a:

€. 2.216.000,00 X 1/1 = €. **2.216.000,00** (diconsi euro duemilioniduecentosedicimila/00).

### 2.3.17. QUESITO q)

nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari;

A tal fine dovrà individuare **lotti omogenei**, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quante sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tenere conto del concetto legale di "incomoda divisibilità" quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti dall'apportionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.



Peri beni in questione non risulta necessaria alcuna predisposizione di progetto divisionale poiché essi fanno parte di quota unica, risultando esclusa ogni condizione di comproprietà.

### 3. CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione, consegna i fascicoli delle parti in causa, resta a disposizione per ogni chiarimento e ribadisce che il *più probabile valore di mercato complessivo degli immobili è il seguente:*

*Valore complessivo degli immobili A: pari a €. 2.036.000,00*

*Valore complessivo degli immobili B: pari a €. 180.000,00*

---

*Totale valore complessivo Immobili A+B = €. 2.216.000,00*

Totale quote in capo all'esecutato: €. 2.216.000,00

Catania, 23.09.2016

# TRIBUNALE DI CATANIA

*Sezione Fallimentare*

*Giudice Delegato: Dott.* [REDACTED]

*Curatore: Avv.* [REDACTED]

## RELAZIONE TECNICA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO:

**FALLIMENTO N.9/2022**

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

*DOTT. ARCH. SALVATORE SPOSITO*

*OTTOBRE 2023*

Dott. Arch. SALVATORE SPOSITO

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

SOMMARIO: 1. Premessa. - 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza. - 2.1. Sopralluogo. - 2.2. Descrizione del contesto insediativo - Descrizione immobili gruppo A - Descrizione immobili gruppo B - Stima aggiornata - Conclusioni.

Ill.mo G.E. Dr. [REDACTED] Ciraolo del Tribunale di Catania.

### 1. PREMESSA

In data 10-07-2023 il curatore fallimentare, avv. [REDACTED] in virtù della procedura n.9/2022 - del Tribunale di Catania [REDACTED] chiedeva alla [REDACTED] la nomina del sottoscritto, *Dott. Arch. Salvatore Sposito*, con Studio Tecnico in [REDACTED] ed iscritto all' [REDACTED] [REDACTED], già *Consulente Tecnico di Ufficio nell'Esecuzione immobiliare* promossa da [REDACTED] [REDACTED] iscritta al *n. 543/2014 del Reg. Es. Imm.*, invitandolo a redigere una relazione tecnica per aggiornare il valore dei seguenti immobili ubicati nel Comune di Adrano (CT) - Zona Industriale, S.S. 121 km 39 - rispettivamente destinati a:

- *Opificio industriale costituito da un capannone di mq 7840, comprendente diversi vani tecnici ed una corte comune;*
- *Area urbana destinata a piazzale di stoccaggio della superficie di circa 19.000.*

Gli immobili su indicati sono censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Adrano al foglio 72 - part. 458 - subb. 2-3-4-5-6-7;

- *Terreno industriale della estensione di ha 1.10.47*

L'immobile su indicato è censito al Catasto Terreni del Comune di Adrano al foglio 72 - partt. 453-463-467-470-473-457.

- *Opificio industriale comprendente diversi vani tecnici ed una corte comune e area urbana destinata a piazzale di stoccaggio siti nel Comune di Adrano (CT), Zona industriale S.S. 121, km 38.760 - distinto al N.C.E.U. di detto Comune, al foglio 72, Particella 458, sub:*
  - **Sub.2** - Zona industriale S.S. 121 s.n. - P.T. - Categ. D/7 - Rendita €.46.651,55;
  - **Sub.3** - Zona industriale S.S. 121 s.n. - P.T. - Categ. D/8 - Rendita €.86,76;
  - **Sub.4** - Zona industriale S.S. 121 s.n. - P.T. - Categ. C/2 - Classe 6 - Consistenza mq 28 - Rendita €.91,10;
  - **Sub.5** - Strada Statale 121 s.n. - P.T. - Bene comune non censibile;
  - **Sub.6** - Strada Statale 121 s.n. - P.T. - Area urbana di mq 11.531 - senza reddito;
  - **Sub.7** - Strada Statale 121 s.n. - P.1. - Lastrico solare di mq 8.764 - senza reddito;
  
- *Terreno industriale sito nel Comune di Adrano (CT), Zona industriale S.S. 121, km 38.760 - distinto al N.C.T. di detto Comune, al foglio 72:*
  - **Particella 453** - Ha 00.52.75 - R.D. €.10,90 - R.A. €.3,54
  - **Particella 463** - Ha 00.34.60 - R.D. €.7,15 - R.A. €.2,32
  - **Particella 467** - Ha 00.08.65 - R.D. €.1,79 - R.A. €.0,58
  - **Particella 470** - Ha 00.12.56 - R.D. €.2,59 - R.A. €.0,84
  - **Particella 473** - Ha 00.00.27 - R.D. €.0,06 - R.A. €.0,02
  - **Particella 457** - Ha 00.01.64 - R.D. €.0,34 - R.A. €.0,11

Gli immobili oggetto di pignoramento, ubicati nella Zona industriale S.S. 121, km 38.760 del Comune di Adrano (CT), destinati rispettivamente ad opificio industriale, comprendente diversi vani tecnici, corte comune ed area urbana, (*immobili indicati come gruppo A*), censiti attualmente al N.C.E.U. di Adrano (CT) al **fg.72 - part.458 - subb.2-3-4-7-10-11**, ricadono all'interno della zona "D" - "Impianti Produttivi - ai sensi del P.R.G. approvato con D.A. 828/88 del 13/06/1988, mentre ai sensi del nuovo P.R.G. adottato dal Commissario ad Acta con delibera n.1 del 04 febbraio 2011 le stesse particelle ricadono nella zona "D - Area per insediamenti Produttivi". Anche gli immobili facenti parte del *gruppo B*, rispettivamente terreni industriali censiti al N.C.T. di Adrano (CT) al **fg.72 - partt. 457-463-467-470-473-643-653** ricadono all'interno delle medesime zone del gruppo A e sono pertanto soggette alle stesse prescrizioni dal P.R.G. e dal Regolamento Edilizio Comunale.

### ***Descrizione generale del contesto insediativo***

Gli immobili del *gruppo A* (censiti al catasto fabbricati) e del *gruppo B* (censiti al catasto terreni), oggetto della presente procedura, sono ubicati al km 39 della Strada Statale 121 all'interno di un'area a sud-ovest del Comune di Adrano (CT), identificata zona industriale "D" dallo strumento urbanistico vigente. Sull'area insiste un complesso produttivo realizzato alla fine degli anni'60 con un primo stabilimento a circa 3 km sud ovest del centro urbano in contrada "Contrasto", originariamente "Pogiovaca". La contrada è conosciuta per la Centrale Solare ██████████ realizzata nel 1981 nell'ambito di un

progetto di ricerca dell'allora CEE, grazie al contributo di un consorzio italo-franco-tedesco.

L'insediamento industriale nel suo complesso insiste su un'area di oltre 26 ettari ed è delimitato a sud dalla Statale 121 Catanese che insieme alla Strada statale 284 Occidentale Etnea, collegano il Comune di Adrano al capoluogo e alle località della Sicilia centrale e orientale.

### ***Descrizione generale degli immobili***

#### ***Lotto n. 1 - Immobile gruppo A (Catasto fabbricati)***

Gli immobili censiti al N.C.E.U. al fg.72 - **part.458 - subb.2-3-4-7-10-11**, e part. 643, ubicati nel Comune di Adrano (CT) - Zona industriale S.S. 121, km 38.760, di proprietà della Società [REDACTED] sono rispettivamente:

- n.1 costruzione con corte, censito all'Ufficio del Catasto come fabbricato per attività industriale (cat. D/7) ed utilizzato come capannone industriale, costituito da due piani fuori terra per la zona destinata ad uffici, da un piano fuori terra per la zona destinata al processo produttivo (**sub.2**);
- n.2 costruzioni, censite all'Ufficio del Catasto come fabbricato per attività commerciale (cat. D/8) - ed utilizzati come cabine elettriche aventi unico piano fuori terra (**sub.3**);
- n.1 magazzino censito all'Ufficio del Catasto come locale di deposito (cat. C/2) - ed utilizzato come cabina metano, avente unico piano fuori terra (sub.4);

- lastrico solare di mq 11.505, censito all'Ufficio del Catasto come area urbana (ex sub.6) - ed utilizzato come piazzale adibito allo stoccaggio di merci, **(sub.10)**;
- lastrico solare di mq 26, censito all'Ufficio del Catasto come area urbana (ex sub.6) - ed utilizzato come area urbana facente parte del piazzale adibito allo stoccaggio merci **(sub.11)**;
- fabbricato di mq 144, censito all'Ufficio del Catasto fabbricati (ex sub.453) - ed utilizzato per la sedimentazione ed il trattamento dell'argilla, materia prima del processo produttivo per la realizzazione di materiale edilizio **(part.643 - sub.2)**.

#### ***Immobilabile part.458 - sub.2 (capannone industriale)***

L'immobile, capannone industriale per la produzione di manufatti per l'edilizia in materiale laterizio, specializzata nella produzione di tegole e foratame (mattoni forati), venne costruito alla fine degli anni '90 (la data ultimazione dei lavori è il 20/01/1998) all'interno della Zona "D" del P.R.G., di cui al piano di lottizzazione approvato con delibera comunale n.140 del 07.05.1991 con **concessione edilizia n.86/96 - prat.58/96**, successiva **variante in corso d'opera di cui alla C.E. n.86 del 04.09.1996** ai sensi dell'art.15 della 47/85, e nuova **concessione edilizia con il n.43 - prat.29/1997**.

L'intervento suddetto ricade all'interno del Piano di Lottizzazione relativo alla zona "D - Impianti produttivi" del Piano Regolatore Generale. Con il P.D.L., approvato dal Comune di Adrano con delibera n.140 del 07.05.1991, sono state realizzate opere di urbanizzazione primaria a servizio dello stabilimento industriale, costruito in origine nella zona a sud-est della contrada Contrasto. Successivamente il

complesso è stato ampliato fino a comprendere l'attuale area a sud-ovest, per la quale è stato realizzato il 2° stralcio del suddetto piano di lottizzazione con concessione edilizia n.42 del 18.17.1997.

Il capannone, destinato alla produzione di manufatti per l'edilizia in materiale laterizio, specializzata nella produzione di tegole, occupa un volume costruito di mc 55.461 su una superficie coperta di mq 7.923 all'interno di un'area di mq 26.940. Il capannone di forma rettangolare delle dimensioni di m 139 x 57, è disposto lungo l'asse longitudinale est-ovest rispetto al confine nord (lotti industriali non ancora edificati), sud (Strada Statale 121), est ed ovest (strade di lottizzazione).

L'intero fabbricato si sviluppa su un unico livello con un'altezza di gronda di 7 m, ad eccezione del corpo terminale ubicato a sud-est avente superficie in pianta pari a mq 113 ca., che disposto su due livelli fuori terra, ospita i locali destinati ad uffici, spogliatoi, servizi igienici e sala mensa.

La struttura del capannone è composta da un telaio di pilastri c.a. prefabbricati e travi in c.a.p., mentre la copertura è costituita da lastre curvilinee opache in cemento fibro-rinforzato con interposte feritoie in materiale plastico trasparente che garantiscono l'illuminazione zenitale.

### ***Descrizione degli interni***

Sui prospetti est ed ovest del fabbricato sono ubicati gli ingressi carrai, mentre sul fronte est quelli che conducono alla zona amministrativa. Il primo di questi ingressi pedonali conduce ad un piccolo vano dotato di vetrata, nel secondo ingresso un disimpegno

separa un vano destinato ad ufficio da una rampa di scala in muratura che conduce al piano primo. In questa area un lungo corridoio distribuisce in successione tre uffici: un primo ampio vano con affaccio finestrato sul lato est e sud, e due vani di uguale misura separati da un ripostiglio con unico affaccio sul lato sud. A conclusione del corridoio, dotato di due ampie finestre prospicienti l'interno dello stabilimento, è collocato un bagno.

**La zona ubicata al primo piano**, tra superficie netta (sup. dei diversi ambienti al netto dei muri perimetrali e tramezzi interni) assomma a circa mq 113. La superficie lorda è invece di mq 130,00 ca., l'altezza media interna dei vani è di m 2,80.

Dall'ingresso carraio principale del capannone si accede alla **zona riservata al personale**.

La zona ubicata al piano terra riservata ad uffici occupa una superficie netta (sup. dei diversi ambienti al netto dei muri perimetrali e tramezzi interni) di circa mq 33, quella riservata al personale (spogliatoi, mensa), di circa mq 70. La superficie lorda complessiva è invece di mq 125,00 ca. mentre l'altezza media interna dei vani è di m 3,50.

**L'interno del capannone**, realizzato con un unico livello di 7 m ca. di altezza, è diviso in tre lunghi corridoi dalla maglia strutturale di pilastri in cemento armato con interasse di 12,5 m. sull'asse longitudinale (est-ovest) e di 18 m ca. sull'asse trasversale (nord-sud). I tre grandi corridoi sono suddivisi in **tre macroaree** con funzioni specifiche legate all'intero processo produttivo dei laterizi quali: *estrazione delle materie prime che avviene da apposite cave;*

---

*preparazione dell'impasto; formatura (stampaggio nel caso specifico); essiccazione; cottura e stoccaggio.*

---

### ***Costruzione di una pensilina a servizio del capannone***

Per la struttura metallica, ancorata sul prospetto sud e realizzata per il riparo e lo stoccaggio delle merci, è stata rilasciata dal Comune di Adrano apposita Concessione Edilizia n.34 del 05/07/2012. La struttura è costituita da un'orditura primaria e secondaria costituita da pilastri e travi in profilati di acciaio e copertura curvilinea realizzata con lastre in polycarbonato ancorata alla struttura sottostante. La struttura si aggetta sul piazzale antistante di ca. 5 metri e si sviluppa per una lunghezza di ca. 80 metri rispetto ai 139 metri complessivi del prospetto sud-ovest del capannone. L'altezza complessiva è di m.7, mentre la superficie occupata e coperta è di mq. 418 ca.

### ***Fabbricato destinato a vano tecnico***

Il fabbricato è ubicato nell'area antistante il prospetto est del capannone. La costruzione, avente planimetria di forma trapezoidale, era utilizzata come vano tecnico per l'ubicazione di quadri elettrici, ed è stata realizzata su un unico piano fuori terra. La struttura portante, realizzata con elementi in laterizio autoportanti tipo "Poroton" con cordolo perimetrale in cemento armato di collegamento e manto di copertura con tegole, si attesta sul confine nord-est dell'area dello stabilimento industriale ed occupa una superficie complessiva di 20 mq ca. ed un'altezza di m 3,50 ca. Si

presenta allo stato grezzo, priva di intonaco di rivestimento e l'unico accesso, posizionato al centro del prospetto nord, risulta privo di infisso di chiusura.

La struttura suddetta è stata realizzata con procedimento autorizzativo rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Adrano alla società [REDACTED]. L'autorizzazione, n.89 del 22/09/1998, viene rilasciata ai sensi della L.R. 10/08/1985 n.37, in quanto opera di pertinenza, per la realizzazione di locali tecnologici degli impianti, idrici, elettrici e pneumatici a servizio del capannone industriale (vedasi documento in allegato). Il fabbricato era utilizzato come ricovero dell'impianto idrico del sistema antincendio costituito dall'attigua vasca d'acqua interrata in cemento armato.

---

### *Cabine elettriche - fg. 72 - part.458 - sub.3*

I fabbricati censiti al catasto al fg.72 - part.458 - sub. 3 del Comune di Adrano sono due cabine elettriche a servizio dello stabilimento industriale che è oggetto della seguente stima immobiliare.

I fabbricati sono stati realizzati nell'anno 1997 dalla "DB.G." con il progetto di variante in corso d'opera, di cui alla concessione edilizia n. 43, rilasciata dal Comune di Adrano in data 25.07.1997 alla [REDACTED].

La categoria catastale di assegnazione è la "D/7 - *Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*".

Trattasi di manufatti in c.a.v. delle dimensioni esterne di mt. 5,36 x 2,36 (altezza mt. 2,80) fra di loro adiacenti e ubicati in area esterna in prossimità del confine sud-est, su una platea in c.l.s., che rappresentano delle strutture provvisorie atte ad ospitare a cura dell'Ente preposto gli impianti di nodo e di punto consegna dell'energia elettrica a servizio dell'attività industriale da insediare, in assenza di un impianto centralizzato a servizio del comprensorio industriale (vedasi disegno in allegato).

Il primo fabbricato misura mt. 5,36 x 2,36 (altezza mt. 2,80) con una superficie complessiva di 12,50 mq ca., la seconda cabina, adiacente alla prima, misura m 3,36 x 2,36 ca., con una superficie complessiva di 8 mq ca.

Le cabine suddette sono state realizzate all'esterno del confine sud-est dello stabilimento industriale, in una fascia di terreno adiacente alla strada interna di lottizzazione. Accanto alla platea in cemento armato sulla quale si erigono i due fabbricati è ubicato un traliccio metallico della media tensione.

---

#### ***Cabina per la distribuzione del metano - fg. 72 - part.458 - sub.4***

Il fabbricato tecnologico, utilizzato come cabina di distribuzione del gas metano che alimenta i macchinari all'interno dello stabilimento industriale, è stato realizzato nell'anno 1997 dalla [REDACTED] con la variante in corso d'opera, Concessione Edilizia n. 43, rilasciata dal Comune di Adrano in data 25.07.1997 alla [REDACTED]

La categoria catastale di assegnazione è la "C/2 - Magazzini e locali di deposito".

Trattasi di una costruzione ad un piano fuori terra con pianta rettangolare delle dimensioni di m 6,60 x 4,85 (rispetto alle dimensioni progettuali di m 7,10 x 5) e con una superficie complessiva di ca. mq 32. La struttura è in cemento armato con muri di tamponamento in mattoni pieni e copertura a due falde con lastre di fibro-cemento. Le condizioni strutturali e manutentive sono buone.

### Computo delle superfici del Capannone

Le superfici dei singoli ambienti, computate sulla base dei rilievi metrici, sono di seguito riportate:

- **Interno capannone - Piano terra**

- **Zona di produzione: Superficie netta 7.923 mq**

(La superficie computata comprende anche quella relativa agli uffici e ai servizi del personale di seguito riportate)

- **Uffici - Piano 1°**

- Vano n.1 (ufficio): 30 mq
- Vano n.2 (ufficio): 23,50 mq
- Ripostiglio: 7,30 mq
- Bagno: 4,80 mq
- Vano n.3 (deposito): 25 mq
- Corridoio: 16 mq
- Rampa scale: 6,50 mq

---

**Superficie utile netta interna: 113 mq ca.**

**Totale superficie lorda (commerciale): 130 mq ca.**

*Come superficie commerciale si intende la superficie lorda interna dell'appartamento (incluso anche l'ingombro delle tramezzature) includendo altresì l'ingombro dei muri perimetrali e metà dell'ingombro dei muri sul confine. La superficie commerciale base come sopra calcolata viene meglio riportata alle caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali, intrinseche ed estrinseche, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi*

quale il coefficiente di pertinenze (balconi coperti e/o scoperti, verande, ecc...).

- **Uffici - Piano terra**

- Vano d'ingresso: 5,36 mq
- Vano n.2 (ufficio): 20,64 mq
- Disimpegno: 4 mq
- Ripostiglio: 3 mq

---

**Superficie utile netta interna: 33 mq ca.**

- **Uffici e locali per il personale - Piano terra**

- Spogliatoio: 20 mq
- Mensa: 23 mq
- Servizi igienici + locale docce: 27 mq

---

**Superficie utile netta interna: 70 mq ca.**

**Totale superficie lorda (commerciale): 125 mq ca.**

Come *superficie commerciale* si intende la superficie lorda interna dell'appartamento (includendo anche l'ingombro delle tramezzature) includendo altresì l'ingombro dei muri perimetrali e metà dell'ingombro dei muri sul confine. La superficie commerciale base come sopra calcolata viene meglio riportata alle caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali, intrinseche ed estrinseche, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi quale il coefficiente di pertinenze (balconi coperti e/o scoperti, verande, ecc...).

- **Pensilina esterna in acciaio a servizio del capannone**

Dimensioni =

- lunghezza = m 80,70
- larghezza (media tra gli aggetti della pensilina) = m 5,17
- altezza = m 7

**Superficie complessiva coperta: 418 mq**

---

***Immobilabile part.643 - sub.2 - (Fabbricato tecnologico)***

L'immobile censito al catasto al fg.72 - part.643 - sub.2 del Comune di Adrano, oggetto della seguente stima immobiliare, consiste in un fabbricato tecnologico utilizzato per la sedimentazione ed il trattamento dell'argilla a servizio dello stabilimento industriale.

La categoria catastale di assegnazione è la "D/7 - *Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*".

Il fabbricato consiste in una vasca interrata in c.a. per l'alloggiamento dell'impianto distribuzione argilla, con sovrastante tettoia in profilati metallici di sezione quadrata, travi reticolari metalliche e copertura in lamiera grecata.

Le dimensioni della tettoia sono di ca.12x12 m, per una superficie coperta di 144 mq ed un'altezza complessiva di 7,50 m.

---

***Immobilabile part.458 - sub.7 (Lastrico solare)***

L'immobile censito al catasto al fg.72 - part.458 - sub.7 del Comune di Adrano, oggetto della seguente procedura esecutiva, identificato come lastrico solare con una superficie complessiva di mq 8.764, corrisponde alla copertura del capannone industriale realizzata, come descritto nei capitoli precedenti, da lastre ondulate in fibro-cemento le quali sono appoggiate su travi in cemento armato precompresso (c.a.p.) con sezione a doppio T. L'illuminazione degli

ambienti sottostanti è garantita (oltre che dalle finestre distribuite lungo i muri perimetrali) da lucernari di copertura in vetroresina.

### ***Immobilie part.458 - sub.10 - 11 (Area Urbana)***

Gli immobili, censiti al catasto fabbricati al fg.72 -part.458 - subb.10-11 e classificati come “area urbana”, sono ubicati al km 39 della Strada Statale 121 del Comune di Adrano in contrada Contrasto. La superficie complessiva, pari a mq 11.531, è stata suddivisa in mq 11.505 al sub.10 e mq 26 al sub.11 che ricade all’interno della stessa area.

L’accesso all’area è garantito dalle strade di lottizzazione interna est ed ovest (B2), che si collegano alla Strada Statale 121. Lungo le suddette strade interne sono ubicati gli ingressi carrabili allo stabilimento, quello di entrata ad ovest, e quello secondario di uscita ad est, entrambi dotati di grandi cancelli in metallo con chiusura automatizzata.

La superficie dei subalterni 10 e 11 (11.531 mq) è pertinenza del capannone industriale, ed è occupata dalla lunga pensilina costruita sul prospetto sud (418 mq) e dalle strutture tecnologiche a servizio dell’attività di produzione dislocate lungo il perimetro del medesimo fabbricato. La funzione principale dell’area urbana è quella di stoccaggio e deposito delle merci in attesa di spedizione, spazio di manovra per i mezzi camionabili e parcheggio per le autovetture del personale. La superficie, delimitata perimetralmente da muri in

cemento armato sormontati da recinzione metallica, si presenta pianeggiante ed asfaltata.

---

#### *Computo delle superfici dell'Area Urbana - part. 458 - sub.10-11*

Le superfici complessive degli immobili, computate sulla base delle indicazioni catastali e progettuali, sono di seguito riportate:

- *Area urbana - part. 458 - sub.10 (piazzale destinato allo stoccaggio merci e alla viabilità interna) = 11.505 mq*
- *Area urbana - part. 458 - sub.10 (piazzale destinato allo stoccaggio merci e alla viabilità interna): = 26 mq*

---

**Superficie complessiva: 11.531 mq ca.**

---

#### **Computo delle superfici dell'opificio industriale**

Riepilogando, l'opificio industriale, così come indicato nell'atto di pignoramento, comprende i seguenti immobili di cui alla part.458:

- *Subb. 10 / 11 - Area urbana di mq 11.531;*
- *Sub.2 - Capannone industriale di mq 7923;*
- *Sub.7 - Lastrico solare (copertura del capannone) di mq 8.764;*
- *Sub.3 - Fabbricato tecnologico (cabine elettriche) di mq 14 ca;*
- *Sub.4 - Fabbricato tecnologico (cabine metano) di mq 32 ca.*

## DESCRIZIONE GRUPPO B (Catasto terreni)

Gli immobili inseriti nell'atto di pignoramento identificati dal sottoscritto come **gruppo B**, sono censiti al N.C.E.U. al fg.72 - part. **453-457-473-470-467-463**. Sono ubicati nel Comune di Adrano (CT) - Zona industriale S.S. 121, km 38.760. La fascia territoriale in questione, all'interno della quale ricadono i lotti del terreno oggetto della seguente relazione è la contrada Contrasto.

Le particelle sono censite al catasto terreni con destinazione agricola - categoria pascolo, ricadono all'interno della zona "D" - "Impianti Produttivi - ai sensi del P.R.G. approvato con D.A. 828/88 del 13/06/1988, mentre ai sensi del nuovo P.R.G. adottato dal Commissario ad Acta con delibera n.1 del 04 febbraio 2011 le medesime particelle ricadono nella zona "D - Area per insediamenti Produttivi".

Le superfici delle particelle sono di seguito elencate:

- *Particella 463 - superficie = 3.460 mq*
- *Particella 653 - superficie = 5.131 mq*
- *Particella 467 - superficie = 865 mq*
- *Particella 470 - superficie = 1.256 mq*
- *Particella 473 - superficie = 27 mq*
- *Particella 457 - superficie = 164 mq*

---

Totale superficie = **10.903 mq**

---

---

## RELAZIONE DI STIMA OTTOBRE 2023

A seguito del sopralluogo effettuato nel mese di luglio del 2023 presso gli immobili ubicati nel Comune di Adrano (CT) - Zona Industriale, S.S. 121 km 39 - rispettivamente destinati a:

- *Opificio industriale costituito da un capannone di mq 7840, comprendente diversi vani tecnici ed una corte comune;*
- *Area urbana destinata a piazzale di stoccaggio della superficie di circa 19.000*

il sottoscritto ha rilevato un peggioramento delle condizioni generali sotto il profilo manutentivo e igienico-sanitario, come indicato dalla documentazione fotografica in calce alla presente relazione, condizioni già carenti nell'anno 2016 in cui fu effettuato il primo rilevamento e l'attribuzione del valore di stima dell'intero compendio immobiliare. La chiusura definitiva dell'attività produttiva dell'opificio, che già nell'anno 2016 risultava essere limitata solo per alcuni mesi all'anno a causa della riduzione considerevole delle commesse, ha determinato il totale stato di abbandono sia delle aree esterne al capannone industriale che al suo interno. Lungo il perimetro del capannone e sulle aree esterne adibite sia allo stoccaggio delle merci in attesa di spedizione che alla manovra dei mezzi camionabili, sono accatastate grandi quantità di materiale di produzione (tegole e prodotti vari) che risultano in parte frantumate e quindi inutilizzabili. All'interno delle numerose fessurazioni presenti sulla superficie asfaltata delle medesime aree esterne presenti è proliferata vegetazione spontanea costituita da arbusti e piante selvatiche. Inoltre, sono aumentati i distacchi di materiale cementizio e lo strato

di cenere vulcanica accumulato nel corso degli anni e depositato su alcune zone della medesima pavimentazione.

I prospetti del capannone risultano ulteriormente deteriorate dall'usura e dalla mancata manutenzione. Analogamente l'interno dello stesso fabbricato, costituito dalle tre macroaree destinate al processo produttivo, descritte nella precedente relazione, versa in pessime condizioni igienico-sanitarie, situazione aggravata a seguito dell'invasione di volatili (piccioni) che con il loro guano hanno ricoperto pavimentazione e macchinari, quest'ultimi già usurati dall'inattività produttiva degli ultimi anni.

L'impianto elettrico risulta danneggiato a causa dei numerosi furti segnalati in questi anni dall'Istituto di vigilanza al quale è stata affidata la sorveglianza del complesso industriale. Le manomissioni, che hanno determinato la rimozione di cavi e dispositivi elettrici, hanno compromesso la funzionalità e la sicurezza di esercizio del medesimo impianto.

Inoltre, le tracce di umidità da risalita, di infiltrazione e da condensa, presenti nelle pareti del capannone e negli uffici al piano terra e primo già in occasione del sopralluogo effettuato dal sottoscritto nel 2016, si trovano attualmente in stato avanzato.

Relativamente alla copertura realizzata con lastre ondulate in fibro-cemento è stato rilevato sia il distacco di alcuni elementi aggettanti l'estradosso (camini di aerazione) che la discontinuità nel posizionamento di alcune delle suddette lastre che risultano non perfettamente allineate e in sede. L'analisi visiva dettagliata effettuata dal sottoscritto non ha permesso di determinare la natura del materiale con cui è stata realizzata la copertura, e in particolar

modo presenza di amianto, nonostante gli anni di costruzione del fabbricato sono successivi all'emanazione del decreto che nel 1992 ha vietato la produzione e la commercializzazione del materiale nocivo. Per tale motivo il sottoscritto ha contattato la [REDACTED] di Catania, azienda specializzata nella realizzazione e manutenzione di copertura civili e industriali e nel caso specifico nel settore della bonifica di amianto compatto e friabile (Categorie 2 BIS-5-8-10A-10B A.N.G.R.), per chiedere una consulenza. L'azienda ha risposto che per determinare in maniera certa la presenza di amianto occorrerebbe prelevare alcuni campioni di massa e analizzarli in un laboratorio autorizzato di loro fiducia. Per tale intervento, che comprenderebbe: il sopralluogo da effettuare con due operai, il noleggio di un cestello elevatore, la misurazione, i prelievi e l'analisi di laboratorio, è stato preventivato un costo complessivo di circa € 2.500,00 + iva.

Qualora fosse accertata la presenza di amianto, l'operazione di rimozione e bonifica della copertura e l'eventuale ricollocazione di una nuova copertura comporterebbe i seguenti costi, escludendo le spese amministrative e tecniche (CILA o SCIA) che rimarrebbero a carico del committente:

- *Rimozione amianto (comprensivo di Nulla osta Asp Spresal piano amianto) = € 15,00/mq*
- *Fornitura e collocazione di nuova copertura su travi ad Y*
  - *Soluzione n.1 con lamiera grecata = costi variabili tra € 30 e € 35 €/mq;*
  - *Soluzione n.2 con pannelli coibentati = (costi variabili tra € 55 e € 60 €/mq*
- *Fornitura e posa in opera di Linee vita = € 2,00/mq*

---

Pertanto, considerando la superficie complessiva del capannone che risulta essere di 8.764 mq, avremo:

- Rimozione amianto = 8.764 mq x € 15 = € 131.460,00
- Fornitura e collocazione nuova copertura in lamiera grecata = 8.764 mq x 35 €/mq = € 306.740,00
- Fornitura e posa in opera di Linee vita = € 2,00/mq = 8.764 mq x 2 €/mq = € 17.528,00

---

**Totale = € 456.000,00 in c.t.**

---

Il nuovo valore stimato per i beni oggetto di espropriazione è stato determinato verificando i valori medi rilevati dal mercato desunti da indagini presso operatori immobiliari locali (fonti: [REDACTED], [REDACTED], consultazioni di pubblicazioni di settore, dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare, raffronti con trattative di vendita di immobili simili nella zona, dati aggiornati al 2° semestre 2022, tenendo conto della tipologia edilizia degli immobili, del periodo di costruzione degli stessi, del loro stato di conservazione ed infine del reale andamento del mercato immobiliare a livello locale. A questi valori aggiornati è stato applicato in misura percentuale un decremento dovuto allo specifico stato di conservazione del capannone industriale, mentre per gli altri fabbricati tecnologici, appartenenti sempre al gruppo di immobili identificati con la lettera A, è stato applicato un coefficiente correttivo legato alla vetustà dei

beni relativa ad un periodo di otto anni, e precisamente dall'anno 2016 ad oggi.

Tenendo conto delle caratteristiche generali e particolari degli immobili oggetto di stima, al fine di ricercarne il più probabile **valore di mercato**, il sottoscritto ha adottato il metodo per **capitalizzazione dei redditi**.

#### IMMOBILI A (catasto fabbricati)

- **Immobilabile 1** (capannone industriale censito al foglio 72, part. 458, sub.2 - Superficie commerciale comprendente fabbricato, piazzale, lastrico di copertura e pensilina in acciaio: mq 10.000).

#### STIMA ANALITICA CON LA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

La stima per capitalizzazione dei redditi è effettuata previo calcolo del *Reddito netto* e calcolo del *tasso di capitalizzazione*.

##### – REDDITO NETTO

Da colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona e dai contenuti dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti alla zona censuaria specifica relativo agli immobili, è possibile affermare che i valori, a tutto il 2022 variano tra 1,5 €/mq x mese e 2,1 €/mq x mese, mentre secondo le quotazioni del *Borsino Immobiliare*, i valori per la tipologia in oggetto, per la zona specifica di riferimento, è risultato compreso variano tra 0,85 €/mq x mese e 1,70 €/mq x mese. Tenendo conto della localizzazione dell'immobile e della tipologia edilizia si è scelto di utilizzare un **valore minimo** che rispecchia i dati reali del mercato attuale, considerando, tra l'altro, che i valori indicati

dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono sempre riferiti a immobili che possiedono livelli manutentivi ordinari e non tengono conto di specifiche condizioni di degrado come nel caso specifico.

Nella guida sintetica pubblicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) viene indicato che *"...I valori minimi e massimi rappresentano, difatti, l'ordinarietà e vengono, pertanto, escluse quelle quotazioni riferite a immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentino caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. Tali tipologie di edifici non rappresentano infatti la media comune di immobili"...*

Le condizioni manutentive e igienico-sanitarie in cui versa l'opificio, così come indicato in premessa dal sottoscritto, hanno ridotto drasticamente il valore dello stesso rispetto al grado di usura che avrebbe interessato l'opificio in otto anni trascorsi dal precedente accertamento di stima, pertanto, sarebbe riduttivo e non rispondente alla realtà applicare i coefficienti riduttivi previsti per la naturale vetustà dell'opificio.

Pertanto, il reddito mensile lordo reale ricavabile dall'**IMMOBILE** caratterizzato dalla superficie commerciale di mq 10.000 è con buona approssimazione di **€ 10.000,00**.

Il reddito annuale lordo risulta così pari a:

$$Rl = Rm \times 12 = € 10.000,00 \times 12 = € 120.000,00$$

Al reddito lordo sopra determinato vanno poi detratte le spese attinenti all'immobile; si ha quindi  $Rn = Rl - S$  dove

$Rn =$  *Reddito netto annuo*

$S =$  *Spese annue (30%)* e per cui si ha

$$Rn = € 120.000,00 \times (1 - 0,30) = € 84.000,00$$

– **TASSO DI CAPITALIZZAZIONE**

Il valore del tasso di capitalizzazione può essere assunto sulla base del valore precedentemente applicato nella precedente stima e cioè pari al **6 %**

– **VALORE DI MERCATO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**

Il più probabile valore di mercato per capitalizzazione risulta dalla seguente formula

$$Vm = R/r$$

dove  $Vm$  = Valore di mercato dell'immobile;  
 $R$  = Reddito annuale netto;  
 $r$  = Tasso di capitalizzazione;

quindi  $Vm = € 84.000.000,00/0,06 = € 1.400.000,00$

**STIMA SINTETICA PER COMPARAZIONE**

Il mercato immobiliare della zona offre dei dati che qui di seguito si riportano sinteticamente:

Il prezzo attuale al mq degli immobili simili (*capannoni e fabbricati industriali*) secondo i valori OMI relativi al Comune di Adrano (CT) - Fascia/zona: *Extraurbana/C.de Passo Zingaro-Timpone-Cavalluccio - Zotta Radice* - Microzona 3, è risultato compreso tra **280,00 €/mq** e **400,00 €/mq**, relativamente al secondo semestre 2015; mentre, secondo le quotazioni del *Borsino Immobiliare*, il prezzo per la tipologia in oggetto, per la zona specifica di riferimento, è risultato compreso tra **268,00 €/mq** e **428,00 €/mq**.

Tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima si è scelto di applicare un **valore minimo OMI**, in linea il reale andamento di mercato.

Applicando pertanto alla consistenza dell'immobile il valore di € **180,00/mq**, si ha il seguente valore di mercato per comparazione:

$$Vm = 180,00 \text{ €/mq} \times mq \text{ } 10.000,00 = \text{€ } 1.800.000,00$$

Il più probabile valore di mercato risulta, quindi ragionevolmente, dalla seguente media:

$$Vmt = (\text{€ } 1.400.000,00 + \text{€ } 1.800.000,00)/2 = \text{€ } 1.600.000,00$$

Tenendo conto dei costi di gestione tra cui le spese per la vigilanza e considerato che la rimozione dei dispositivi e delle apparecchiature effettuata a seguito dei numerosi furti verificatosi in questi anni ha compromesso la messa in sicurezza e di esercizio dell'impianto elettrico, è stata applicata una riduzione nella misura **del 15%** del suddetto valore. Pertanto, il nuovo valore ricavato, utile per la vendita all'asta dell'immobile, può essere considerato pari a **€ 1.360.000,00 in c.t.**

- **Immobilie 2** (cabine elettriche censite al foglio 72, part.458 - sub. 3 - Superficie commerciale: mq 20,00)
- **Immobilie 3** (cabina metano censita al foglio 72, part.458 - sub. 4 - Superficie commerciale: mq 28,00)

#### STIMA MEDIANTE COSTO DI COSTRUZIONE

Nella precedente relazione di stima il valore degli immobili su indicati era stato individuato attraverso il **costo di costruzione** aggiornato secondo gli indici Istat e determinato nel 2016 in € 247,78/mc. per il quale era stato calcolato un valore dei beni rispettivamente pari a:

*Immobilie n.2 = € 8.000,00 in c.t.*

*Immobilie n.3 = € 11.000,00 in c.t.*

Le condizioni in cui versano attualmente i suddetti immobili rilevate dal sottoscritto sono quelle dovute al naturale invecchiamento dopo un periodo di otto anni e per il quale possiamo considerare di applicare i coefficienti riduttivi di vetustà della tabella allegata alla presente relazione per ricavare un valore pari a:

$n. \text{ anni} \times \text{coeff. di vetustà} = n.8 \times 0,920$ ;

– **Immobile n.2 = € 8.000,00 x 0,920 = € 7.360,00**

– **Immobile n.3 = € 11.000,00 x 0,920 = € 10.120,00**

### Tabella dei coefficienti di vetustà

Anni	Coef.								
1	0,990	10	0,900	19	0,830	28	0,785	37	0,740
2	0,980	11	0,890	20	0,825	29	0,780	38	0,735
3	0,970	12	0,880	21	0,820	30	0,775	39	0,730
4	0,960	13	0,870	22	0,815	31	0,770	40	0,725
5	0,950	14	0,860	23	0,810	32	0,765	41	0,720
6	0,940	15	0,850	24	0,805	33	0,760	42	0,715
7	0,930	16	0,845	25	0,800	34	0,755	43	0,710
8	0,920	17	0,840	26	0,795	35	0,750	44	0,705
9	0,910	18	0,835	27	0,790	36	0,745	45	0,700

- **Immobile 4** (fabbricato tecnologico censito al foglio 72, part.643, sub. 2 - Superficie commerciale: 144,00 mq)

**STIMA MEDIANTE COSTO DI COSTRUZIONE**

Vista l'inassimilabilità del bene in questione rispetto ai due precedenti, vista l'assenza di dati e di elementi correlati ad un mercato attivo ed affine, nella precedente stima lo scrivente aveva ricavato il valore del bene da un'analisi prezzi dei materiali necessari per la sua realizzazione, ricavando un valore pari a **€ 17.000,00**.

Per i motivi precedentemente esposti, anche in questo caso, lo scrivente ha considerato valido applicare un coefficiente di vetustà (vedasi tabella in allegato alla presente relazione) sul valore precedentemente stimato, considerando che dal 2016, anno della precedente valutazione immobiliare, sono trascorsi circa 8 anni, pertanto applicando il coefficiente correttivo, pari a 0,920, avremo:

$$- \text{Immobile n.4} = € 17.000,00 \times 0,920 = € 15.640,00$$

Considerando il lotto n.1 al quale sono stati inclusi gli immobili del gruppo A, riassumendo avremo:

- **LOTTO N.1: Immobili gruppo A**

1. Capannone + area urbana (part.458-subb.2-7-10-11) =	€ 1.360.000,00
2. Fabbricato tecnologico (part. 458 - sub.3) =	€ 7.360,00
3. Fabbricato tecnologico (part. 458 - sub.4) =	€ 10.120,00
4. Fabbricato tecnologico (part. 643 - sub.2) =	€ 15.640,00

---

<b>Totale</b>	<b>€. 1.400.000,00 in c.t.</b>
---------------	--------------------------------

### Immobili del gruppo B

- **terreno 1** - censito al foglio 72, part. **457** (superficie: 164 mq),
- **terreno 2** - censito al foglio 72, part. **463** (superficie: 3.460 mq),
- **terreno 3** - censito al foglio 72, part. **467** (superficie: 865 mq),
- **terreno 4** - censito al foglio 72, part. **470** (superficie: 1.256 mq),
- **terreno 5** - censito al foglio 72, part. **473** (superficie: 27 mq),
- **terreno 6** - censito al foglio 72, part. **653** (superficie: 5.131 mq);

Sommando le superfici dei terreni su indicati avremo un totale pari a **mq 10.903,00** che rappresenta la somma delle superfici dei su elencati terreni industriali.

Nella precedente relazione si era proceduto a determinare il valore dell'area valutando inizialmente i costi di un edificio da realizzare e successivamente ricalcolandolo in virtù del cosiddetto valore di permuta, valore compreso tra il 18 ed il 20 % del valore del fabbricato realizzabile.

Tenuto conto delle Norme d'Attuazione del PRG del Comune di Adrano, lo scrivente aveva proceduto a raggruppare in due lotti così distinti e quantificabili:

LOTTO A4 (part. 653)

$$5.275 \text{ mq} / 2 = 2.637 \text{ mq} \times 3 \text{ mc/mq} = 7.912 \text{ mc} / 3,30 \text{ m} = 2.400 \text{ mq}$$

LOTTO A5 (partt. 463 e 470)

$$4.793 \text{ mq} / 2 = 2.396 \text{ mq} \times 3 \text{ mc/mq} = 7.189 \text{ mc} / 4,00 \text{ m} = 1.770 \text{ mq}$$

Riepilogando la superficie totale edificabile era stata considerata pari a mq 4.170,00.

Rivalutando il valore applicato precedentemente per il capannone sito su terreno con identica tipologia a quella dei terreni in oggetto, si perverrà al seguente calcolo:

---

$V = mq\ 4.170,00 \times \text{€}/mq\ 180,00 = \text{€}\ 750.600,00$  in c.t.

Tale importo (valore di quanto edificabile) va dunque ricalcolato in virtù del cosiddetto valore di permuta (ivi individuato in circa il 20% del valore del fabbricato realizzabile) e si avrà il valore dei terreni in questione:

$Vt = \text{€}\ 750.060,00 \times 0,20 = \text{€}\ 150.120,00$

Pertanto, si ha che l'importo a base d'asta per la vendita degli immobili del gruppo B può essere considerato pari a € 150.000,00 in c.t.

---

### **3. CONCLUSIONI**

Nel rassegnare la presente relazione il *più probabile valore di mercato complessivo degli immobili è il seguente:*

**Valore complessivo degli immobili A: pari a € 1.400.000,00**

**Valore complessivo degli immobili B: pari a € 150.000,00**

---

**Totale valore complessivo Immobili A+B = € 1.550.000,00 in c.t.**

Catania, 20.10.2023

