

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 164/2022 R.G.ES.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

promossa da

MB Credit Solutions S.p.A.

contro

[A]

LOTTO UNICO – Fabbricato industriale sito in Villabate (PA), Fondo La Rosa, via Rosario Livatino nn.14-16, posto al piano terra e al piano seminterrato, in catasto identificato al Foglio 2, p.lla 4044, sub. 1, categoria D/1, rendita catastale di euro 4.698,00

GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.ssa Giuffrida Grazia
C.T.U.: Arch. Carlo Giannone



INDICE ANALITICO

1. PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA 3

2. RISPOSTE AI QUESITI 5

 QUESITO 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento. 5

 QUESITO 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. 6

 QUESITO 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato..... 25

 QUESITO 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto..... 29

 QUESITO 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. 29

 QUESITO 6: verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico..... 32

 QUESITO 7: indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile. 34

 QUESITO 8: specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene..... 34

 QUESITO 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale..... 35

 QUESITO 10: verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo..... 35

 QUESITO 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso. 35

 QUESITO 12: procedere alla valutazione dei beni..... 35

 QUESITO 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. 39

3. SCHEDA RIASSUNTIVA 40

4. ELENCO ALLEGATI 42



1. PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

Il sottoscritto Arch. Carlo Giannone professionista con studio in Palermo, via Empedocle Restivo n.9, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della provincia di Palermo nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio di codesto Tribunale

PREMESSO

- che la S.V. Ill.ma, con provvedimento notificato in data 16.12.2022, ha nominato il sottoscritto quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare R.G.Es n.164/2022 – promossa da _____ contro [A] – invitandolo a prestare giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione entro 10 giorni dalla comunicazione del provvedimento;
- che, in data 18.12.2022, il sottoscritto depositava il verbale di accettazione dell'incarico conferitogli e, contestualmente, richiedeva al creditore procedente di provvedere al versamento dell'acconto così come disposto nel provvedimento di nomina;
- che, a seguito del pagamento dell'acconto liquidato in favore del CTU e del Custode Giudiziario, l'esperto, in data 03.04.2023, depositava telematicamente il **modulo di controllo preliminare della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.** redatto in comunione con il Custode Giudiziario, _____ con cui si rappresentava che dalla documentazione versata agli atti non era possibile evincere se la stessa potesse considerarsi completa “*data la qualità pubblicistica del soggetto esecutato*” ;
- che, con nota pec del 29.03.2023, rimasta inusitata, e successiva nota pec di sollecito del 15.05.2023, lo scrivente chiedeva chiarimenti al _____ n merito ai beni oggetto della procedura di pignoramento e più precisamente -----
-----(*omissis*);
- che, in data 25.05.2023, il _____ rispondeva alle pec di cui sopra con nota prot. n.12435, invita a mezzo pec, con cui rappresentava che i beni oggetto della procedura -----
-----(*omissis*);
- che, comunque, unitamente con il Custode Giudiziario e in accordo con il responsabile del VI Settore – Patrimonio e Beni Confiscati del Comune di Villabate, _____ si decideva di fissare per giorno 04.07.2023 e, di fatto, si effettuava, un primo accesso ai luoghi oggetto della procedura per verificarne la consistenza ed iniziare le operazioni di stima effettuando i rilievi metrici e fotografici necessari (v. *allegato n.1 – Verbale di sopralluogo*);



- che, all'udienza di giorno 12.07.2023, la S.V. Ill.ma, atteso che occorreva acquisire da parte tutta la documentazione necessaria al fine di chiarire la natura disponibile o meno del bene staggito, rinviava le parti all'udienza del 20.12.2023;
- che, vista la natura del bene pignorato, il sottoscritto effettuava ulteriori due sopralluoghi nelle date 10.07.2023 e del 31.07.2023 a seguito dei quali veniva chiesta la documentazione necessaria per poter verificare la regolarità edilizio-urbanistica dell'immobile oggetto della procedura esecutiva;
- che, ottenuta e visionata la documentazione in prima istanza fornita la stessa non risultava esaustiva e mostrava delle incongruenze che rendevano necessario, da parte del sottoscritto, dapprima un incontro di approfondimento con i tecnici successivamente la richiesta di una integrazione documentale che veniva consegnata allo scrivente in data 21.11.2023 ;
- che, pertanto, alla luce di quanto sopra esposto e facendo riferimento all'istanza di proroga per il deposito della relazione di stima avanzata dall'esperto stimatore in data 19.11.2023, la S.V. Ill.ma, in occasione dell'udienza di giorno 20.12.2023, rinviava le parti all'udienza del 25.03.2024

Il sottoscritto, da questo punto in poi, e in adempimento all'incarico espone la propria relazione tecnica rispondendo in ordine ai quesiti:



2. RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Il diritto reale del bene staggito¹, indicato nell'atto di pignoramento, corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di convenzione, in favore di [B] dal [A], per la concessione del diritto di superficie (v. *allegato n.7 –Atto di concessione del diritto di superficie*) su area destinata alla costruzione di un opificio artigianale con atto pubblico amministrativo del medesimo Comune in data 31.03.2003 rep.27², trascritto a Palermo il 19.04.2003 ai nn.17089 R.G: e 12527 R.P..

Si elenca, di seguito, il **bene oggetto del pignoramento**:

IMMOBILE UNICO: fabbricato industriale sito in Villabate (PA), Fondo La Rosa, via Rosario Livatino nn.14-16, posto al piano seminterrato e piano terra (S1-T), censito al N.C.E.U. del Comune di Villabate (PA) al **foglio 2, particella 4044, sub 1, cat. D/1**, con rendita catastale di euro 4.698,00 €.

Il bene si presenta conforme con le risultanze catastali.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato oggetto di pignoramento, è stato effettuato il raffronto fra l'estratto di mappa catastale e la foto satellitare (v. *allegato n.2 - Sovrapposizione con foto satellitare*) il cui esito positivo è rappresentato nella sovrapposizione sottostante.



Sovrapposizione estratto di mappa catastale e foto satellitare

¹ Più precisamente, originariamente identificato al catasto terreni del Comune di Villabate (PA) con le part.lla 3652, 3566, 3568, 3570, 3627, 400 e 3629 del foglio di mappa 2, successivamente all'intervento edilizio ultimato, il cespite pignorato risulta oggi costituito da un fabbricato industriale censito al N.C.E.U. di Villabate (PA) con il foglio 2, particella 4044, sub 1, categoria D/1, al piano T-S1.

² A seguito del fallimento di [B], con atto amministrativo del 10.05.2018 repertorio 99/2018 al numero 18507 è stato eseguito, a margine della suddetta trascrizione, annotamento di "risoluzione" numeri 18507 R.G. e 1913 R.P. con il quale [A] diveniva proprietario delle opere eseguite e ne ha acquisito la disponibilità.

Dopo avere esaminato la consistenza, le caratteristiche e lo stato di fatto, del bene oggetto del procedimento, sul quale non risultano insistere procedure di espropriazione per pubblica utilità, lo scrivente ritiene opportuno, al fine di assicurare la maggiore appetibilità su mercato, di procedere alla formazione di un unico lotto indipendente per la vendita, al fine della quale, si precisa quanto segue:

LOTTO UNICO

Fabbricato industriale sito in Villabate (PA), Fondo La Rosa, via Rosario Livatino nn.14-16, posto al piano seminterrato e piano terra (S1-T), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Villabate (PA) al **foglio 2, particella 4044, sub 1**, cat. D/1, con rendita catastale pari a euro 4.698,00 €.

Detto immobile confina a nord con area libera afferente al foglio 2, particelle 4171 e 4167 del Catasto Terreni del Comune di Villabate (PA), ad est con via Rosario Livatino – Fondo La Rosa, a sud con via Giulio Natta ed ad ovest con l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 2, part.lla 4044, sub 2 e relativa area di pertinenza.

QUESITO 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

LOTTO UNICO

Il lotto è costituito da uno dei due capannoni industriali ad uso artigianale, denominato corpo "A", che, di fatto, compongono un insediamento più ampio formato oltre che dai due corpi di fabbrica, individuati rispettivamente con le lettere "A" e "B"³, da una ampia zona parcheggio e da alcune zone destinate a verde. Più precisamente, l'intero complesso, così come sopra descritto, si sviluppa all'interno di un'area estesa poco più di 6.100 mq., di cui 2.540 mq. circa afferenti al bene oggetto di pignoramento, ed è delimitato con muretti bassi in cemento armato sormontati da una ringhiera in ferro su tre lati e con un muro in cemento armato sul quarto lato. L'accesso all'area è garantito dalla presenza di tre ingressi distinti, tutti muniti di ampi cancelli scorrevoli e carrabili in ferro, capaci di consentire il passaggio a furgoni e autocarri. Nello specifico, due accessi, uno dei quali munito di un indipendente ingresso pedonale con relativo impianto citofonico, si trovano sulla via Giulio Natta, mentre il terzo, anch'esso munito di un cancelletto pedonale separato, è posto sulla via R. Livatino.

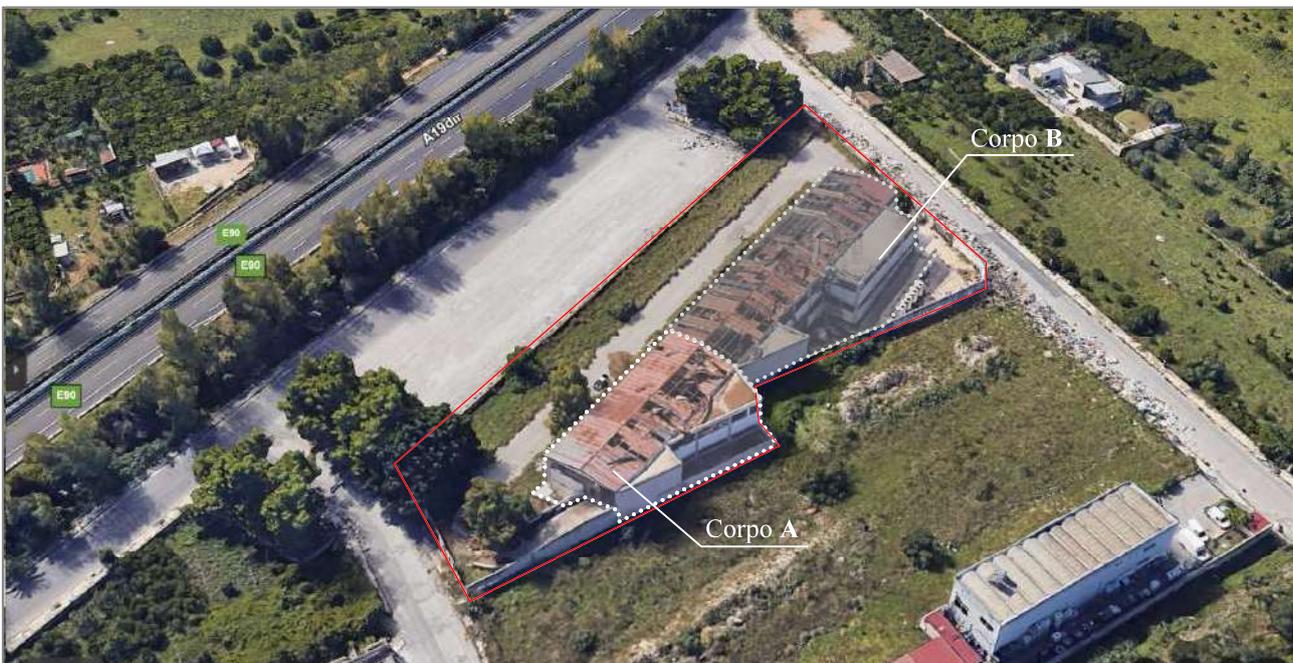
Il complesso ricade urbanisticamente in un'area identificata con la lettera "D1"⁴ della zonizzazione

³ I due capannoni erano adibiti uno alla realizzazione di componenti grezzi per la produzione di mobili e, l'altro, all'assemblaggio, finitura e commercilizzazione.

⁴ "Aree per attività produttive di tipo artigianale, commerciale e direzionale, nonché marginalmente in fascia di rispetto stradale, D.L. n.285/1992 N.C.S. "

del PRG del Comune di Villabate (v. allegato n.3 – *Certificato di Destinazione Urbanistica*), ed è situato a ridosso dell'asse autostradale A19, in località Fondo La Rosa, in una zona periferica, a nord del centro cittadino, attrezzata per l'insediamento di attività produttive artigianali e di piccola e media industria e pertanto caratterizzata dalla presenza di diversi capannoni industriali.

Ora, sebbene i due capannoni, denominati "A" e "B", si mostrino catastalmente individuati come unità distinte e indipendenti⁵, dotati, pertanto, di due subalterni differenti, ad oggi, questi ultimi,



Visioni d'insieme del complesso di Fondo La Rosa. Nella foto sono ancora visibili "tracce" dei pannelli di copertura oggi totalmente assenti.

⁵ Il Subalterno 2, corrispondente al capannone "B", non è oggetto della presente procedura di pignoramento ed è intestato ad altra ditta.

posti in continuità fra di loro e strutturalmente giuntati lungo il lato corto, si presentano e, di fatto, restituiscono un unico fabbricato, così come evidenziato anche negli elaborati grafici di progetto presenti all'interno della documentazione autorizzativa (v. *allegato n.8 – Documentazione autorizzativa*)⁶. Si tratta di un edificio, libero su tutti e quattro i lati, realizzato con struttura costruttiva intelaiata in calcestruzzo di cemento armato con travi e pilastri portanti, di forma pressoché rettangolare formato da un piano semicantinato e da un piano terra rialzato⁷. La copertura, unica per tutta la lunghezza del fabbricato, è realizzata a doppia falda con profilati di ferro a doppio T e pannelli in lamiera⁸, ed oggi è totalmente divelta mostrando alla vista il solo scheletro dell'orditura fortemente segnato e deformato da un incendio⁹ che ne ha minato la sua staticità.



Copertura Corpo A. Deformazioni delle travi in ferro.



Copertura Corpo B. Deformazioni delle travi in ferro.

L'area di sedime su cui insiste il fabbricato non presenta alcuna divisione interna e anche gli accessi carrabili ai due capannoni sono stati progettati pensando ad un unico corpo di fabbrica. Le due rampe di accesso, infatti, poste agli estremi del fabbricato, consentono l'ingresso rispettivamente al piano terra rialzato esclusivamente dal padiglione A e al piano seminterrato esclusivamente dal padiglione B. Anche gli accessi strettamente pedonali ai singoli piani di ciascun padiglione non

⁶ Le planimetrie progettuali mostrano, infatti, come il limite di proprietà indicato nelle tavole (coincidente con quanto indicato anche nei riferimenti catastali) non corrisponda ad alcuna divisione interna fra i due capannoni.

⁷ Il corpo "B", non oggetto della presente procedura di pignoramento, è dotato anche di un piccola parte soppalcata sovrastante la zona adibita ad uffici.

⁸ Tale circostanza si evince dalle immagini fotosatellitari recuperate in rete.

⁹ Presumibilmente avvenuto a luglio del 2020.

risultano equamente dislocati per cui il piano terra rialzato del corpo A, oggetto della procedura, è raggiungibile dall'esterno esclusivamente attraverso la rampa carrabile sopra menzionata.



Ingressi, pedonale e carrabile, sulla via R. Livatin, a ridosso del corpo di fabbrica A (oggetto della procedura)



Ingressi, carrabili e pedonale, sulla via G. Natta, a ridosso del corpo di fabbrica B (non oggetto della procedura)

L'intera costruzione, già in disuso al momento dell'incendio che ne ha compromesso la copertura, presenta i propri prospetti intonacati e tinteggiati, ma con evidenti fenomeni di ammaloramento e di degrado dell'intonaco caratterizzati da un quadro fessurativo e da sparse efflorescenze ed alterazioni cromatiche dell'intonaco che appaiono ancora più evidenti nella parte afferente al corpo B, dove i danni provocati dal rogo si mostrano maggiori e più significativi. La totale assenza di tutti gli infissi esterni e delle relative vetrate che, in origine, completavano le facciate, (oggi il solo infisso presente



è quello della ambiente adibito a spogliatoio e bagno del corpo A) hanno lasciato, di fatto, lo stabilimento profondamente esposto agli agenti atmosferici e al degrado.



Prospetto ad est. (Corpo A)



Prospetto a sud. In rosso il Corpo A.



Prospetto a nord. In rosso il Corpo A.





Prospetto ad ovest. (Corpo B)

Il capannone pignorato, originariamente assegnato alla ditta [B], come già detto, si sviluppa su due elevazioni: un **piano seminterrato** che presenta una **superficie interna netta pari a ca 718,00 mq** e un **piano rialzato con superficie interna netta pari a ca. 630,00 mq**.

Le sagome dei due piani si sovrappongono quasi completamente con la sola eccezione del locale adibito a deposito del piano seminterrato che non trova un vano corrispettivo al piano soprastante.

Il **piano seminterrato** a cui è possibile accedere sia dall'interno, attraverso una scala a chiocciola oggetto della concessione in sanatoria e posta nel vano corsa inizialmente adibito a montacarichi, che dall'esterno, attraverso due vani scala posti rispettivamente in adiacenza al prospetto rivolto ad est e lungo il lato lungo a sud del fabbricato, è complessivamente formato da un unico ampio ambiente pilastrato su cui si aprono direttamente un vano di circa 92,00 mq, verosimilmente adibito a deposito/magazzino, e un piccolo servizio igienico munito di lavabo e wc (in pessime condizioni con il tetto crollato e sprovvisto di rubinetteria), piastrellato a giro sino alla quota di 2,20 mt.

Il piano, posto alla quota di -2,60 mt rispetto al livello del terreno, mostra i resti di un controsoffitto realizzato con orditura metallica e pannelli in fibra e una pavimentazione di tipo industriale che, estesa per tutto il piano, ad esclusione del bagno pavimentato con piastrelle, si presenta, oggi, ricoperta di detriti, oggetti di varia natura ed escrementi animali.¹⁰

Le condizioni d'uso e lo stato manutentivo sono di completo degrado e abbandono. Le pareti, soprattutto lungo la tompagnatura perimetrale, sebbene intonacate e tinteggiate, mostrano evidenti i

¹⁰ L'assenza totale dei vetri e degli infissi di facciata, maggiorata dalla presenza del malmeso controsoffitto, aperto in più punti, ha provocato la stabilizzazione di una numerosa colonia di piccioni (ed altri animali) che nidificano all'interno dello stesso controsoffitto producendo una notevole quantità di escrementi e guano.



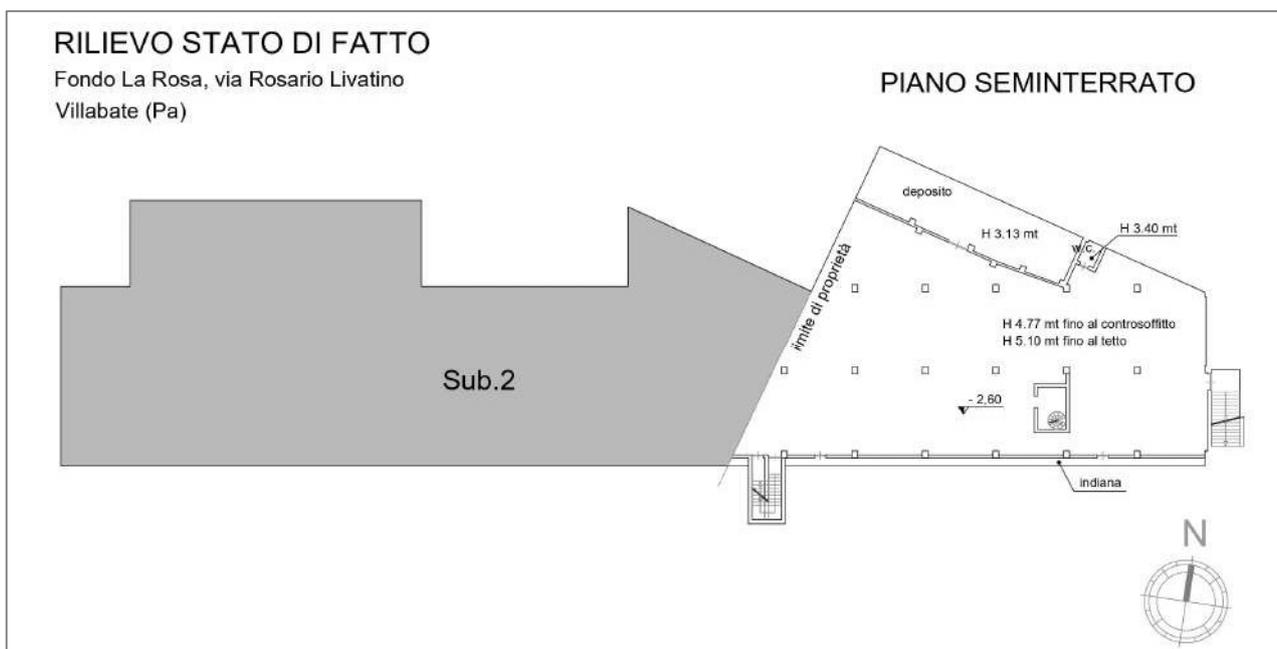
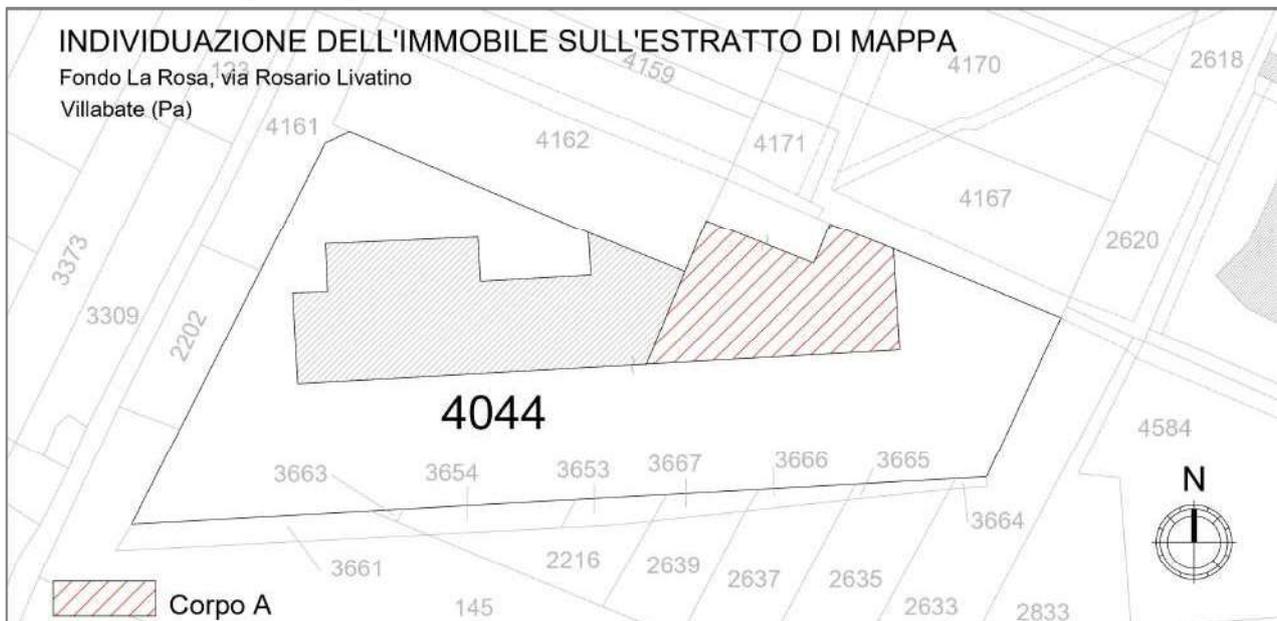
segni di un diffuso stato di degrado caratterizzato da fenomeni fessurativi, scrostamenti e tracce di efflorescenze e alterazioni cromatiche dell'intonaco. Non sono presenti arredi, nè attrezzature e/o macchinari di alcun tipo. Gli infissi interni così come quelli esterni sono assenti ad esclusione di una sola porta tagliafuoco di accesso al piano. La scala a chiocciola di collegamento con il piano soprastante è disancorata e inagibile.

Il setto murario che attualmente divide questo con il pari piano del corpo B non coincide, come detto, con il limite di proprietà ed è provvisto di due ampie aperture entrambe munite di altrettante porte scorrevoli di compartimentazione tagliafuoco.

Lungo tutto il lato lungo rivolto a sud è presente una indiana ispezionabile profonda 0,70 mt.

Gli impianti realizzati e funzionanti un tempo, si mostrano sensibilmente compromessi quando non manchevoli *in toto* o in parte.

L'altezza utile del piano è pari a 4,77 mt fino al controsoffitto e di 5,10 mt circa fino all'intradosso.

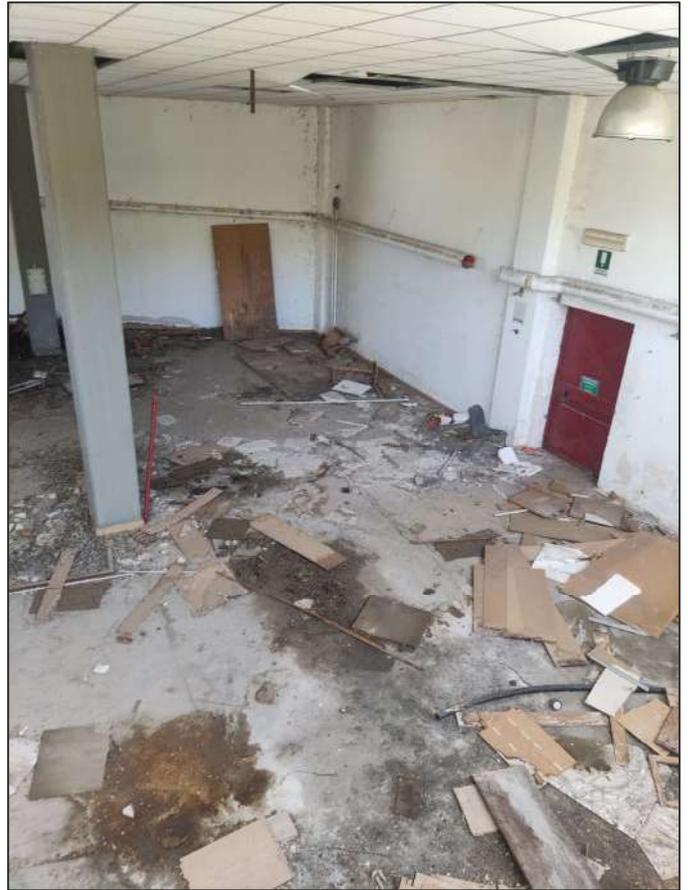


Estratto di mappa e planimetria di rilievo dello stato di fatto del piano seminterrato.



Visione d'insieme del locale pilastrato





Scala esterna di accesso al piano adiacente al prospetto rivolto ad est ed unica porta rimasta in essere.



Scala a chiocciola di collegamento con il piano soprastante posta all'interno dell'ex vano corsa del montacarichi





Visione del vano pilastrato dal Corpo B



Setto murario di divisione fra i due corpi di fabbrica non coincidente con gli effettivi limiti di proprietà





Vano adibito a deposito



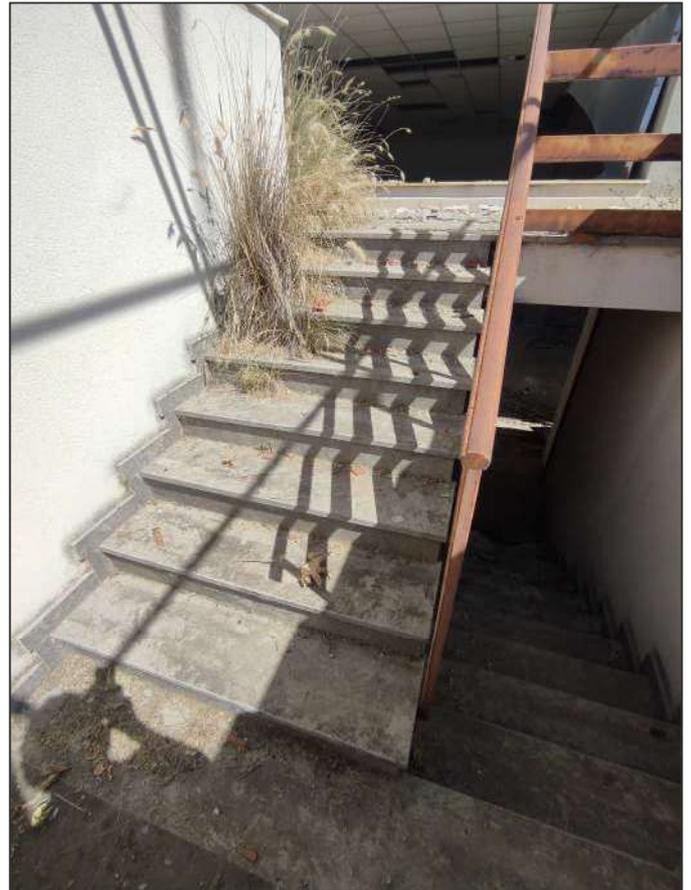


Vano adibito a deposito



Scala esterna di accesso al piano posta perpendicolarmente al lato lungo rivolto a sud

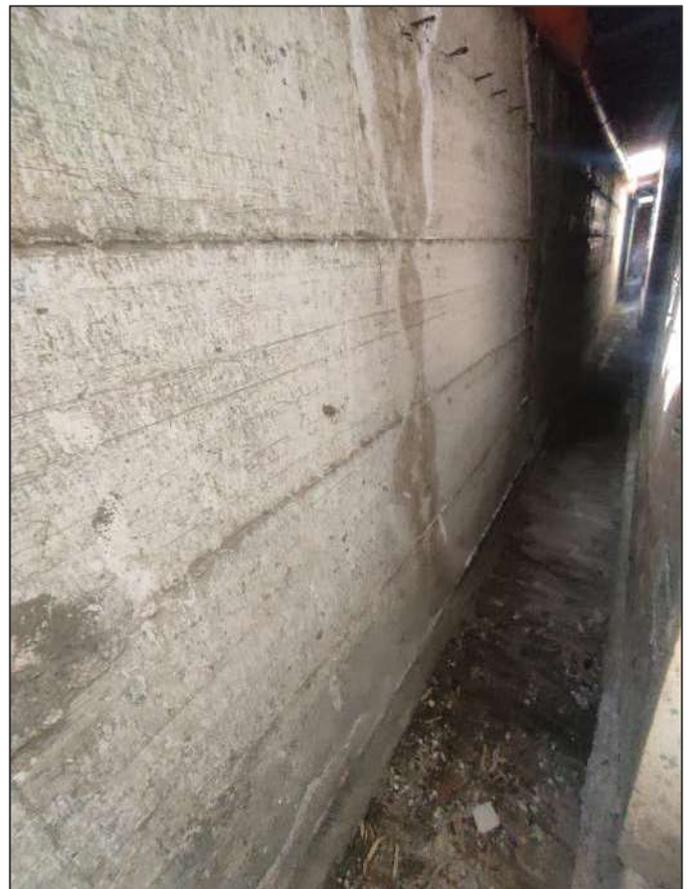




Scala esterna di accesso al piano posta perpendicolarmente al lato lungo rivolto a sud



Locale wc



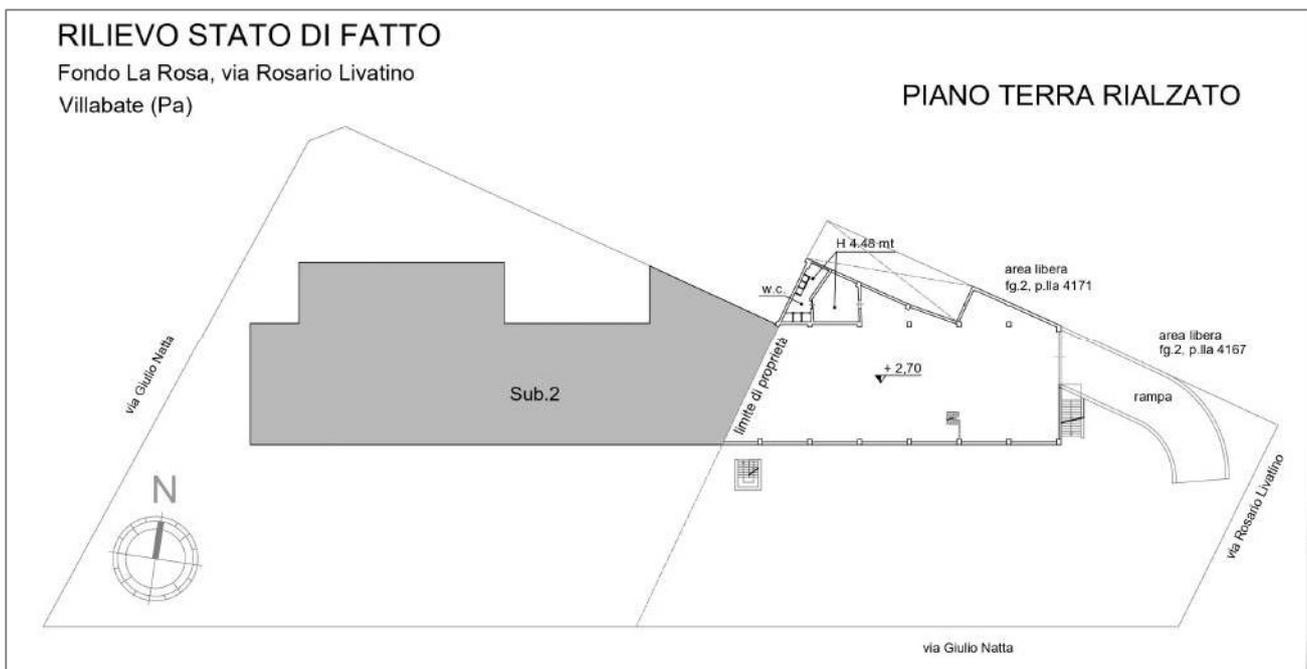
Indiana ispezionabile posta sul alto lungo esposto a sud



Il **piano rialzato**, il cui ingresso è segnato dalla presenza di un ampio cancello scorrevole in ferro, è raggiungibile dall'esterno attraverso una rampa carrabile larga ca. 6,20 mt. e capace di coprire un dislivello di 2,70 mt.. E' composto da un unico ampio vano con annesso un nucleo formato da due ambienti: il primo, posto come antibagno, adibito a spogliatoio, mentre il secondo accoglie i relativi servizi igienici sanitari. Quest'ultimo locale, costituito da tre singoli wc separati e altrettanti vani doccia, oltre a due ampi lavelli in ceramica, si mostra piastrellato su tutte le pareti fino alla quota di 2,20 mt. ed è l'unico, in tutto il fabbricato, a conservare in essere l'originario infisso esterno. Manca, invece, tutta la rubinetteria.

L'assenza totale di copertura, così come di qualunque altra forma di protezione dagli agenti atmosferici, nonché i danni provocati dall'incendio restituiscono uno stato di degrado importante e diffuso. Le tompagnature perimetrali si mostrano perlopiù scrostate e quasi completamente prive di intonaco, annerite e, in alcuni casi prossime allo stato grezzo. La pavimentazione che è di tipo industriale su tutto il piano (ad eccezione del nucleo servizi piastrellato in gres porcellanato) seppellita sotto una coltre di detriti e fuliggine si presenta invasa da arbusti ed erbacce la cui crescita risulta favorita dalla mancanza di un piano di copertura. Anche in questo piano non sono presenti arredi, né attrezzature e/o macchinari di alcun tipo. L'accesso alla zona servizi avviene attraverso una porta di compartimentazione tagliafuoco mentre una parte degli infissi interni in legno risultano accatastati, in cattivo stato di conservazione, all'interno dei locali bagno.

L'unico collegamento diretto con il piano sottostante è dato dalla scala a chiocciola che, come detto in precedenza, risulta disancorata e totalmente impraticabile.



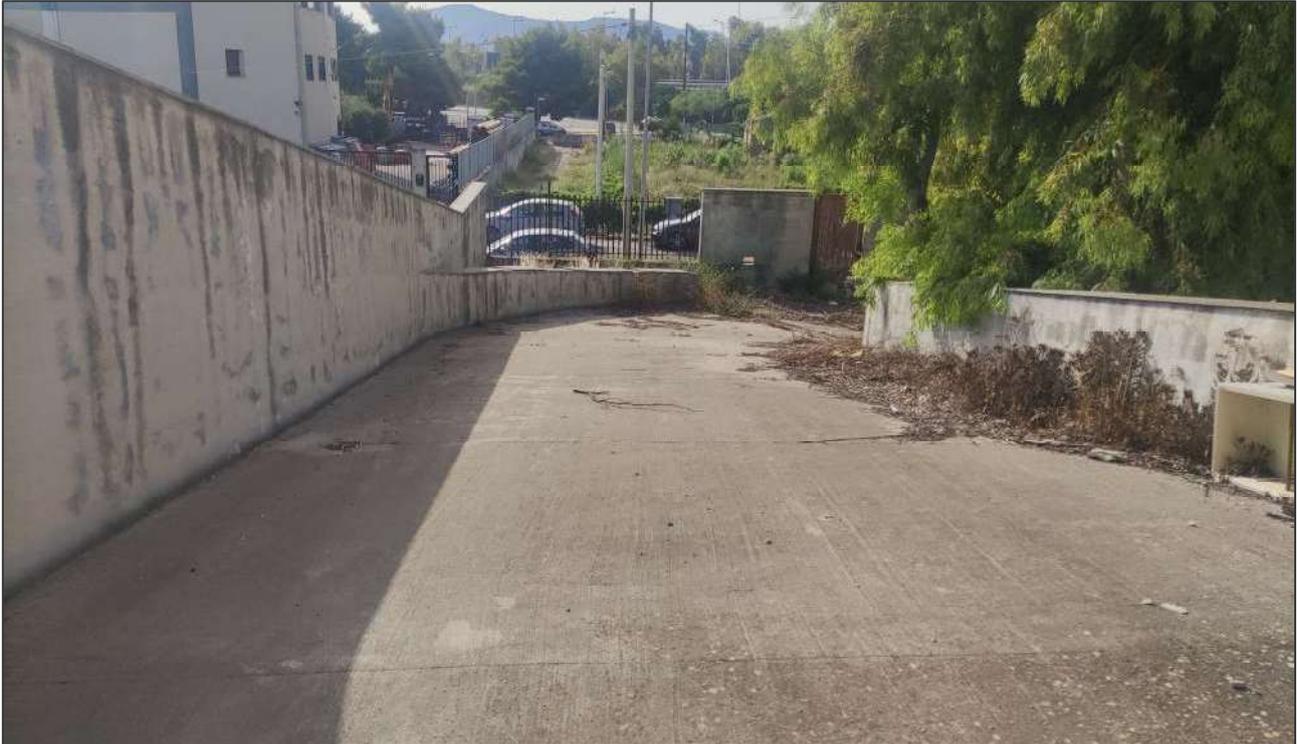
Planimetria di rilievo dello stato di fatto del piano rialzato.

Anche in questo caso, il setto murario che divide il corpo A dello stabilimento dal corpo B non coincide con il limite di proprietà, ed provvisto di due ampie aperture entrambe munite di porte

scorrevoli di compartimentazione tagliafuoco in pessimo stato di conservazione e fortemente segnate dal rogo e dall'abbandono. Gli impianti realizzati e funzionanti un tempo, si mostrano sensibilmente compromessi quando non manchevoli *in toto* o in parte.

L'altezza utile presunta del piano, segnata negli elaborati di progetto, è di circa 4,80 mt.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) la cui redazione dipenderà dal suo utilizzo futuro e il cui costo, vista la consistenza del bene, viene presuntivamente stimato in € 1.000,00 (mille/00)



La rampa di accesso al piano



Visione d'insieme guardando verso il Corpo B





Visione d'insieme guardando verso la rampa di accesso al piano.



Stato di ammaloramento dei muri di topagnamento esterni





Scala a chiocciola di collegamento con il piano di sotto



Spogliatoio

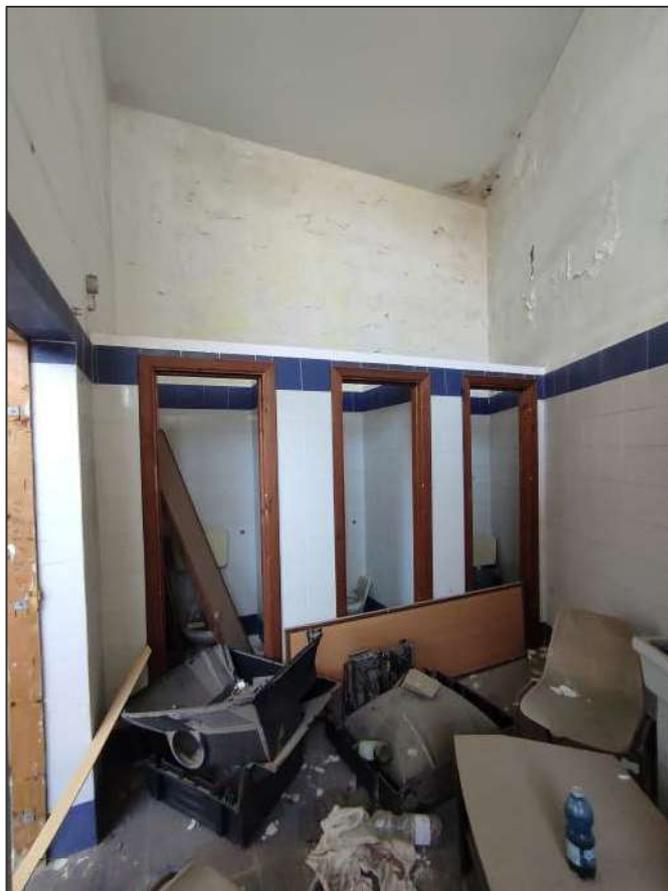




Spogliatoio



Servizi igienici



La **zona esterna** libera afferente al fabbricato pignorato, estesa per complessivi 1.615,00 mq ca, si presenta anch'essa abbandonata e invasa da arbusti ed erbacce varie. Diversamente da quanto indicato nelle tavole progettuali, l'area interna al lotto adibita a parcheggio non risulta essere stata realizzata mentre è stata realizzato il lungo viale asfaltato che di fatto mette in comunicazione i due accessi carrabili posti di fronte sui lati corti del fabbricato.

Non è presente alcun elemento divisorio che separi le zone di pertinenza dei due capannoni.



Area esterna



Alla luce del rilievo effettuato in sede di sopralluogo e considerando lo stato dei luoghi, si riporta di seguito la tabella riassuntiva con il calcolo della superficie commerciale del bene, data dalla somma della superficie coperta lorda e dell'area scoperta moltiplicate per il corrispettivo coefficiente di ragguglio.

SUPERFICIE COMMERCIALE

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie netta calpestabile</i>	<i>Superficie lorda coperta¹¹</i>	<i>Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Piano seminterrato	718,00 mq	770,00 mq	1,00	770,00 mq
Piano rialzato	630,00 mq	673,00 mq	1,00	673,00 mq
Area esterna Area lotto meno area sedime	1.615,00 mq		0,10	162,00 mq
Totale				1.605,00 mq

QUESITO 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali (v. allegato n.4 - Documentazione catastale), il bene oggetto della presente relazione, alla data del 19.02.2024 risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Villabate (Pa) secondo i seguenti dati:

Foglio	Part.	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
2	4044	1		D/1				Euro 4.698,00
indirizzo: Via Rosario Livatino n. 14-16 Piano S1 - T								

Di seguito si riportano i passaggi catastali, elencati in ordine cronologico discendente, di cui l'immobile è stato oggetto fino alla data del primo atto di acquisto anteriore al ventennio:

- **25.10.2021** – VARIAZIONE – Variazione toponomastica Pratica n. PA0121585 in atti dal 25.10.2021 – Variazione toponomastica d'ufficio n. 37361.1/2021;
- **24.04.2008** – VARIAZIONE – Variazione di classamento Pratica n. PA0195536 in atti dal 24.04.2008. Variazione di classamento n. 8061.1/2008;
- **16.04.2007** – COSTITUZIONE – Costituzione Pratica n. PA0286314 in atti dal 16.04.2007. Costituzione (n.1924.1/2007);

Trattandosi di un immobile riportato nel Catasto Fabbricati, lo scrivente, in ottemperanza a quanto disposto, precisa ulteriormente che, dalle indagini effettuate, il capannone denominato corpo A,

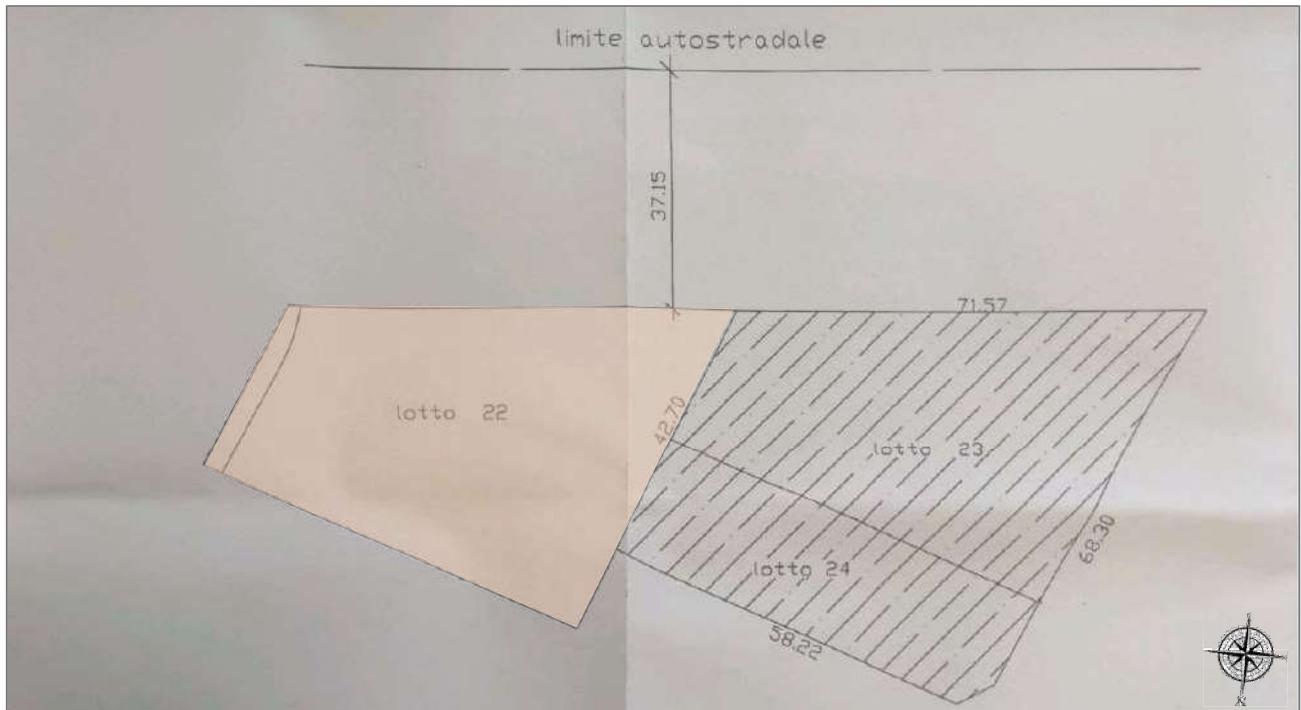
¹¹ La **superficie coperta lorda** è stata calcolata considerando la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superficie occupate dai muri interni e perimetrali calcolate al 100% (fino ad uno spessore max di 50 cm) e la somma delle superfici delle pareti perimetrali in comunione calcolate al 50% (fino ad uno spessore max di 25 cm).



oggetto di procedura, è stato **edificato sul terreno** inizialmente identificato al Catasto Terreni del Comune di Villabate al **foglio 2, particelle 3652** (pari a 1.15 are), **3566** (pari a 4.60 are), **3568** (pari a 5.28 are), **3570** (pari a 6.20 are), **400** (pari a 0.26 are), **3627** (pari a 7.42 are) e **3629** (pari a 0.50 are), complessivamente corrispondente, nella documentazione autorizzativa dell'immobile¹², con il **Lotto** di terreno **n.22** (v. *allegati n.4 – Documentazione Catastale e n. 8 – Documentazione Autorizzativa*).

A tal fine, è utile specificare che, così come già esposto in precedenza, l'opificio artigianale di Fondo La Rosa è composto da due edifici contigui, le cui realizzazioni sono state oggetto dello stesso iter progettuale, ma in testa a due differenti ditte autonome, titolari, a loro volta, di due differenti convenzioni specifiche stipulate con [A] che, relativamente alla concessione del diritto di superficie, hanno interessato lotti di terreno diversi. Più precisamente il lotto n.22 ha interessato il Corpo A, mentre i lotti n.23 e 24 il Corpo B, non oggetto della procedura.

Successivamente alla realizzazione dell'intero complesso e a seguito di Tipo Mappale del 28.06.2006 pratica n. PA0187744 in atti dal 28.06.2006 (n.187744.2/2006), le particelle sopramenzionate (pari a complessivi a 25,41 are) - così come le particelle appartenenti ai lotti nn. 23 e 24 - venivano soppresse, dando vita alla **particella 4044** (pari a complessivi 61.32 are) che oggi identifica la particella terreni su cui insiste l'intero complesso.



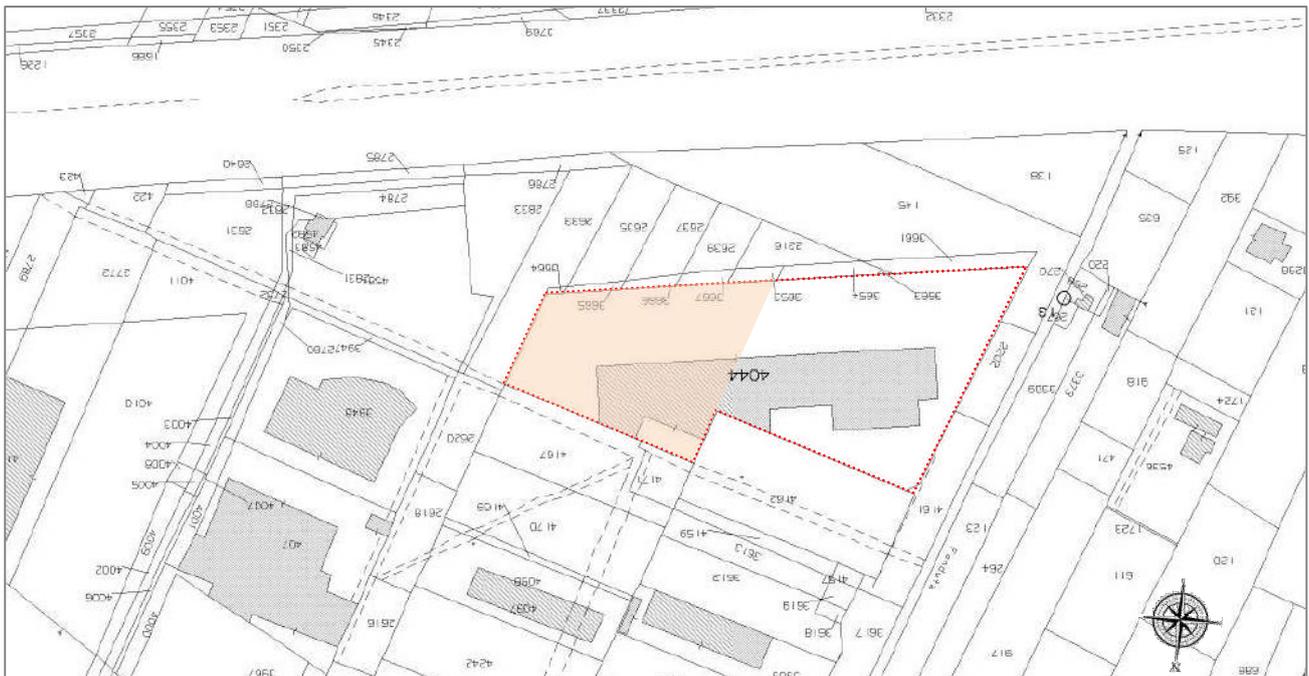
Indicazione da progetto dell'area di sedime dell'intero complesso. Il corpo A insiste nel lotto di terreno n.22.

Alla luce di quanto sopra esposto si riportano di seguito i passaggi catastali, elencati in ordine

¹² Così come risulta esplicitato anche nella “Convenzione per la concessione e regolamentazione del diritto di superficie” (art.1) repertorio n.27 del 31.03.2003, stipulata tra [A] e [B]

cronologico ascendente, che hanno dato origine e modificato nel tempo la particella 4044 (v. allegato n.4 – Documentazione catastale – visure catastali).

- **12.09.2006** – VARIAZIONE – Ente Urbano 61.32 are – Variazione identificativi per allineamento mappe del 12.09.2006 Pratica n. PA0248977 in atti dal 12.09.2006 n. (17087.1/2006);
- **28.06.2006** – VARIAZIONE – Ente Urbano 61.32 are – Tipo mappale del 28.06.2006 Pratica n. PA0187744 in atti dal 28.06.2006 (n.187744.2/2006). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio 2, Particelle **400**; **3566**; **3568**; **3570**; 3623; 3624; **3627**; 3628; **3652**; 3660 e 3662¹³;
- **28.06.2006** – VARIAZIONE – Ente Urbano 0.50 are – Tipo mappale del 28.06.2006 Pratica n. PA0187744 in atti dal 28.06.2006 (n.187744.1/2006). Nella variazione è stata soppressa l'immobile: Foglio 2, Particelle **3629 (0.50 are)**;

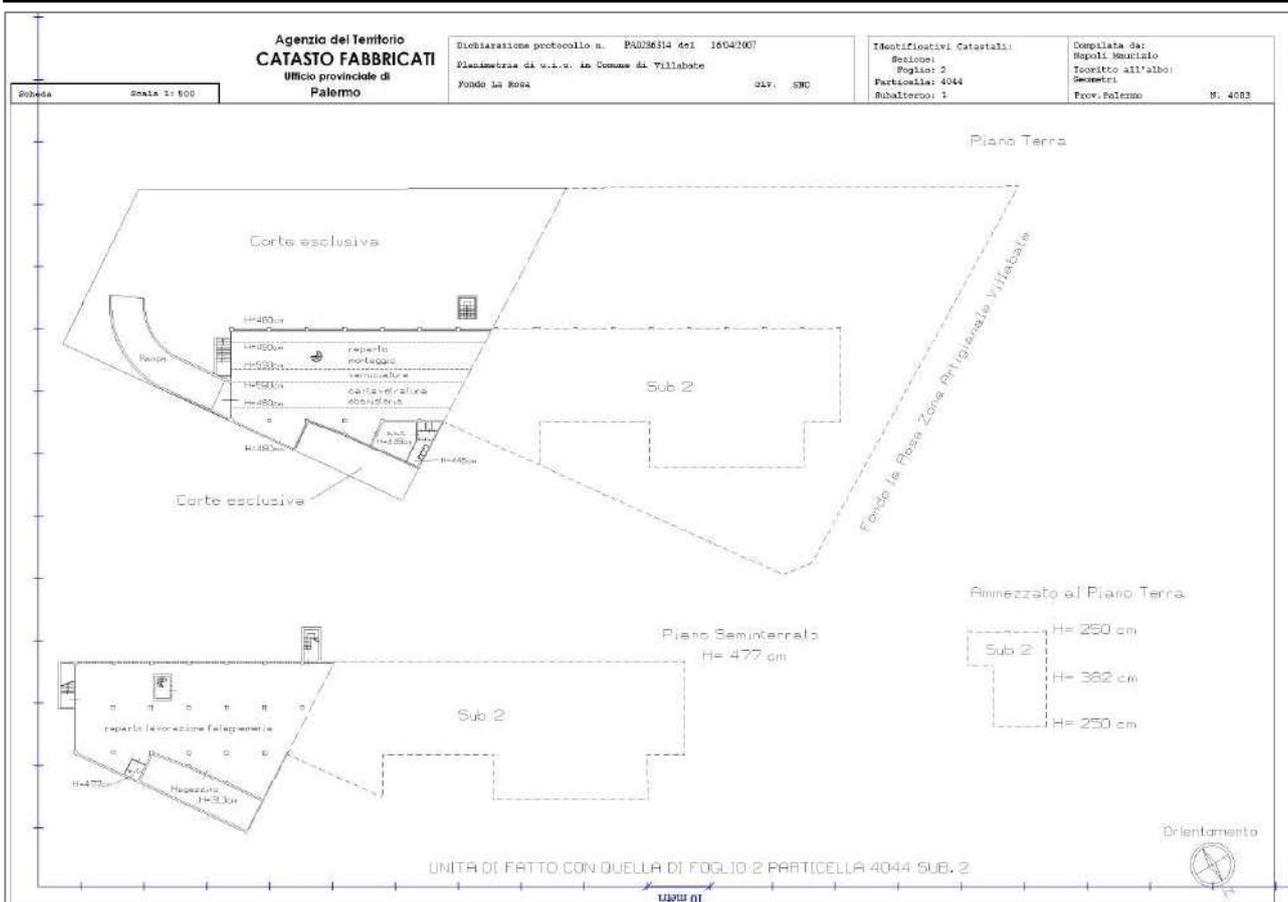


Estratto di mappa catastale con l'indicazione dell'area di sedime dell'intero complesso. In evidenza il lotto di terreno n.22 in cui insiste il corpo A

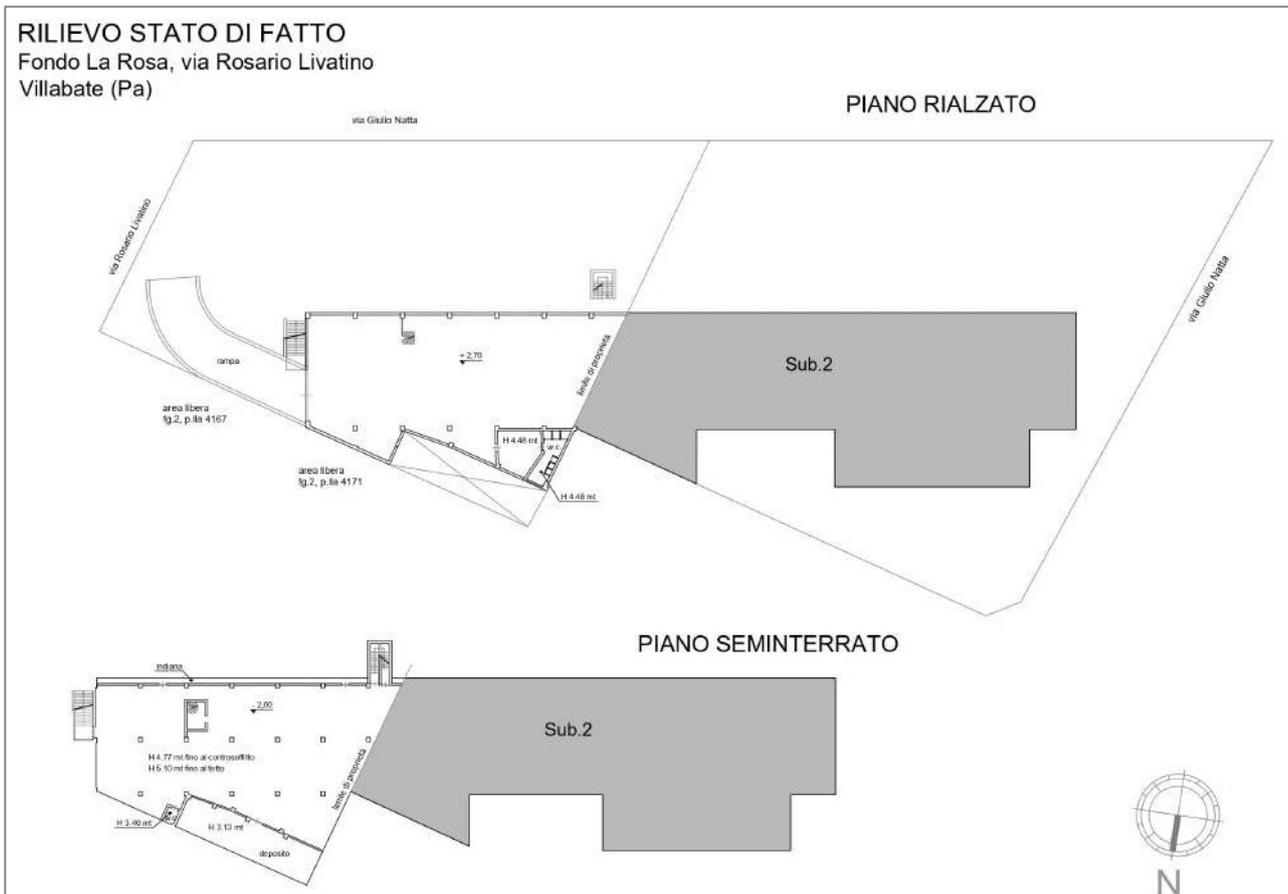
Corre l'obbligo di precisare, inoltre, l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nell'atto di acquisto con le risultanze catastali nonché l'assenza di successive variazioni dei dati identificativi essenziali rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

A seguito dei sopralluoghi effettuati, il sottoscritto non ha riscontrato difformità tra la situazione attuale dei luoghi e la planimetria catastale così come si evince dal confronto planimetrico di seguito riportato:

¹³ In grassetto le particelle afferenti al lotto di terreno n.22.



Planimetria catastale.



Stato di fatto

Firmato Da: CARLO GIANNONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7e489b6b6ea9909b

QUESITO 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**LOTTO UNICO:**

Piena ed intera proprietà di un **fabbricato industriale** ubicato a Villabate (PA) in Fondo La Rosa, via Rosario Livatino nn.14-16, posto al piano terra rialzato e piano seminterrato; il piano seminterrato, posto a quota -2,60 mt, è composto da un unico grande ambiente pilastrato su cui si aprono direttamente un vano adibito a magazzino/deposito e un piccolo bagno munito di wc e lavabo; il piano terra è composto da un unico ampio vano con annesso un nucleo formato da un antibagno, adibito a spogliatoio, e un secondo in cui si trovano i servizi igienici. L'immobile è dotato di una area esterna libera estesa circa 1.615,00 mq con un lungo viale asfaltato; confina a nord con area libera afferente al foglio 2, particelle 4171 e 4167 del Catasto Terreni del Comune di Villabate (PA), ad est con via Rosario Livatino – Fondo La Rosa, a sud con via Giulio Natta ed ad ovest con l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 2, part.lla 4044, sub 2 e relativa area di pertinenza; è riportato nel **C.F. del Comune di Villabate (PA) al foglio 88, p.lla 4044, sub 1**; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale; vi sono concessione edilizia prot. n. 37 del 05.11.2003 e successiva variante in corso d'opera prot. n. 32 del 14.09.2007 e relativo certificato di agibilità prot. n.21420/07 del 16.04.2008, cui è conforme lo stato dei luoghi.

PREZZO BASE euro 352.800,00 (trecentocinquantaduemilaottocento/00).

QUESITO 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Al fine della ricostruzione dei passaggi di proprietà del bene pignorato, si considera, quale data di riferimento, la trascrizione del pignoramento avvenuta il 12.05.2022.

31.03.2003 – L'immobile sopradescritto (e più precisamente il terreno identificato con le particelle 3652, 3566, 3568, 3570, 400, 3627 e 3629 del foglio di mappa 2), è stato oggetto di convenzione in favore di [B], dal [A], in virtù di atto di “Convenzione per la concessione e regolamentazione del diritto di superficie” con atto pubblico amministrativo del medesimo Comune, in data 31.03.2003 rep. 27, trascritto a Palermo il 19.04.2003 ai numeri 17089 R.G. e 12527 R.P.; a seguito del fallimento della società, con atto amministrativo del 10.05.2018 rep.99/2018 ai numeri 18507 è stato eseguito a margine della suddetta trascrizione annotamento di “risoluzione” 18507 R.G. e 1913 R.P. col quale [A] diveniva proprietario delle opere eseguite e ne ha acquisito la disponibilità;



- 07.07.1997** – Il terreno identificato con la particella **2634 (originaria della particella 3566)**, è pervenuto per la quota di 1/1 di proprietà a [A] per averlo ricevuto dal signor _____ in virtù di atto di espropriazione per pubblica utilità del _____ in data 07.07.1997 rep.32, trascritto a Palermo il 05.03.2003 ai numeri 9289 R.G. e 6833 R.P.;
- 17.06.1997** – Il terreno identificato con la particella **2638 (originaria della particella 3570)**, è pervenuto per la quota di 1/1 di proprietà a [A] per averlo ricevuto dalla società _____ in virtù di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del _____, in data 17.06.1997 rep.49, trascritto a Palermo il 09.01.2003 ai numeri 663 R.G. e 508 R.P.;
- 04.02.1997** – Il terreno identificato con la particella **2632 (originaria della particella 3652)**, è pervenuta la quota di 1/1 di proprietà a [A], per averlo ricevuto dalla signora _____ in virtù di atto di cessione del _____ in data 04.02.1997 rep. 16, trascritto a Palermo il 20.02.1997 ai numeri 6126 R.G. e 4880 R.P.;
- 04.02.1997** – Il terreno identificato con la particella **2636 (originaria della particella 3568)**, è pervenuto per la quota di 1/1 di proprietà a [A] per averlo ricevuto dal signor _____ in virtù di atto di cessione del _____ in data 04.02.1997 rep.15, trascritto a Palermo il 20.02.1997 ai numeri 6127 R.G. e 4881 R.P.;
- 28.12.1992** – I terreni identificati con le particelle **399 (originaria della particella 3627), 400 e 785 (originaria della particella 3629)**, sono pervenuti per quota di 1/1 di proprietà a [A] dalla società _____ in virtù di atto di espropriazione per pubblica utilità del _____ n data 28.12.1992 rep.103, trascritto a Palermo il 19.12.2002 ai numeri 50796 R.G. e 39272 R.P.;
- Alla società _____ risultava intestata la quota di 1/1 di proprietà delle particelle originarie 399, 400, 785 e 1119, dalla società _____ per effetto dell'atto di mutamento di ragione sociale ricevuto dal notaio _____ in data 06.04.1989 rep. 12403, trascritto a Palermo il 27.04.1994 ai numeri 16050 R.G. e 11596 R.P.;
- Alla società _____ risultava intestata la quota di 1/1 di proprietà delle particelle originarie 399, 400, 785 e 1119,



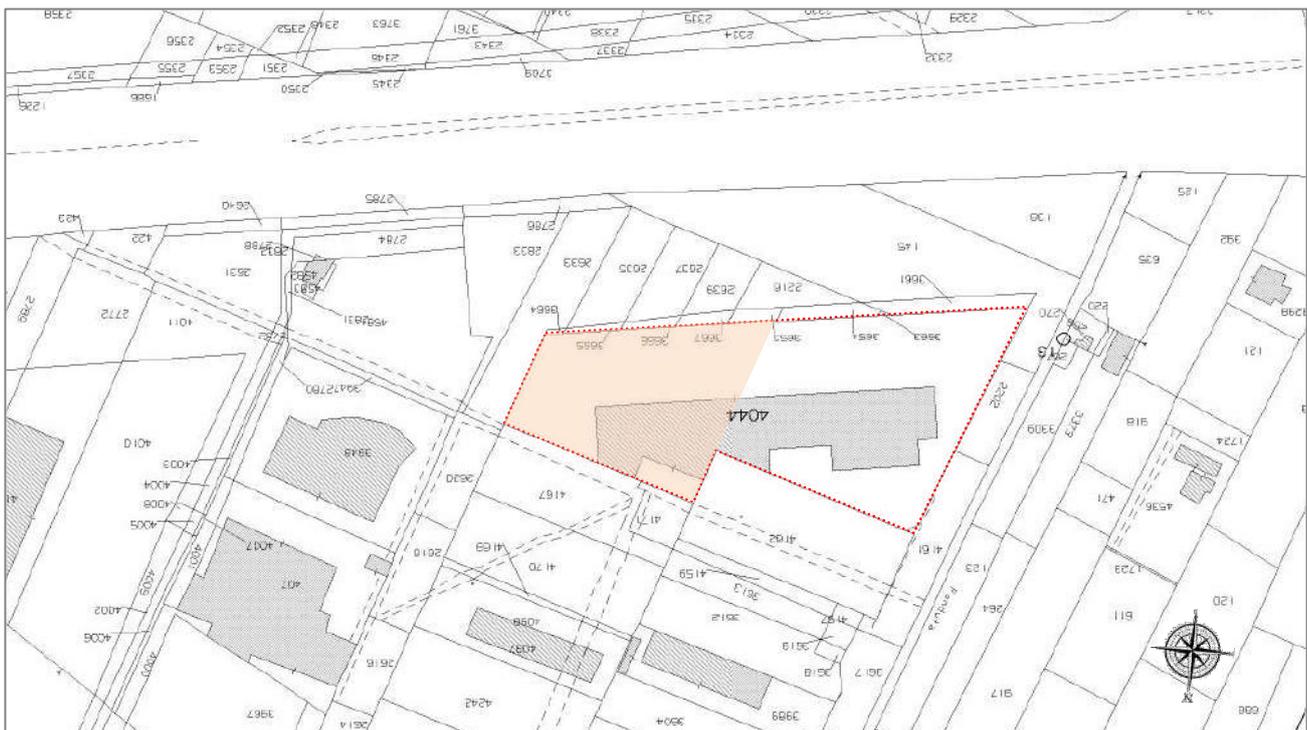
in virtù di atto di trasformazione di società ricevuto dal
 in data 20.09.1988 repertorio 10992, trascritto a Palermo il 23.04.1994
 ai numeri 15861 R.G. e 11449 R.P.;

Alla società
 pervenuta la quota di 1/1 di proprietà delle particelle originarie 399, 400, 785 e 1119,
 per averle acquistate

n virtù di atto di compravendita ricevuto dal notaio
 in data 20.05.1988 rep. 10247, trascritto a Palermo il 21.05.1988 ai
 numeri 22311 R.G. e 17080 R.P.;

Il lotto di terreno sul quale è stato realizzato il complesso residenziale di cui il bene pignorato fa parte, era originariamente iscritto al Catasto Terreni al foglio 2 e formato dalle particelle identificate ai nn. **particelle 3652, 3566, 3568, 3570, 400, 3627 e 3629** (v. allegati n.4 – Documentazione Catastale e n. 8 – Documentazione Autorizzativa).

Successivamente alla realizzazione del complesso e a seguito di Tipo Mappale del 28.06.2006 pratica n. PA0187744 in atti dal 28.06.2006 (n.187744.2/2006), le particelle sopramenzionate venivano soppresse, dando vita alla **particella 4044** e variando la propria Classe in “Ente Urbano”. Pertanto, alla luce delle considerazioni effettuate, il fabbricato oggetto di esecuzione insiste oggi sull’area identificata dalla particella 4044 del foglio 2 del Catasto Terreni del comune di Villabate (PA) (v. allegato n.4 – Documentazione catastale – Estratto di mappa catastale).



Estratto di mappa catastale con l'indicazione della particella di terreno sui cui insiste il complesso. In evidenza il lotto di terreno in cui insiste il corpo A.

QUESITO 6: verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

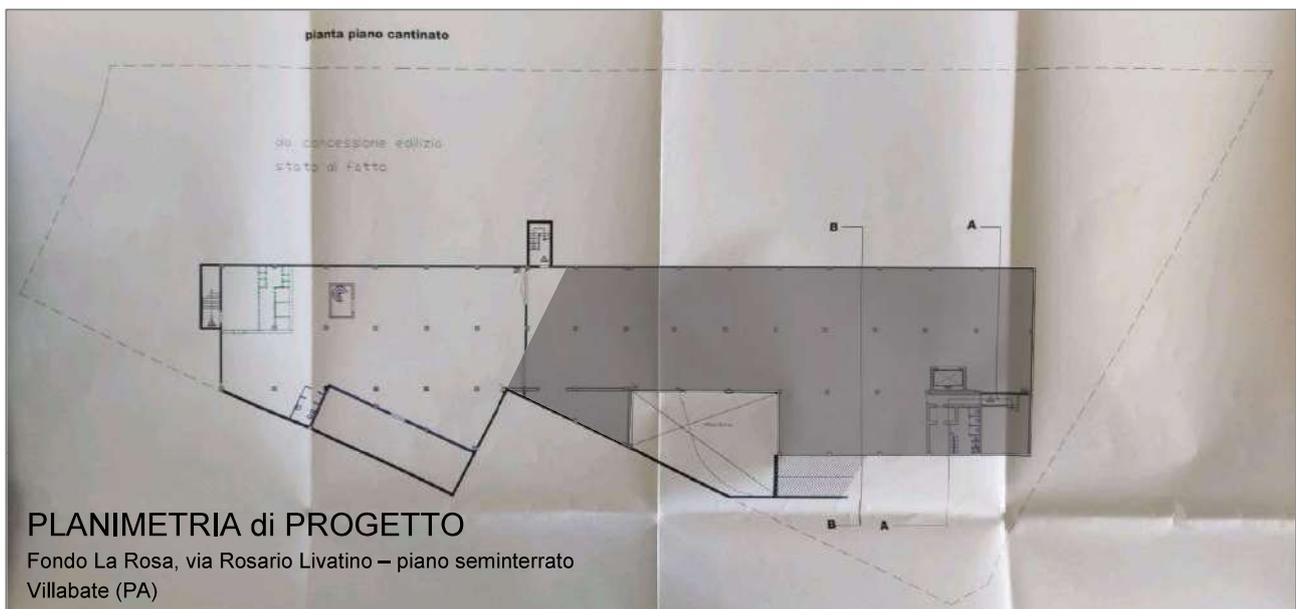
In merito alla legittimità edilizio-urbanistica dell’immobile oggetto della procedura, alla luce delle verifiche eseguite sui luoghi e degli accertamenti effettuati presso il Comune di Villabate, Settore Edilizia Privata, è emerso che il complesso edilizio, realizzato agli inizi degli anni duemila, è legittimato dai seguenti titoli edilizi (v. *allegato n.8 – Documentazione autorizzativa*):

- Concessione edilizia n.37 del 05.11.2003 per la “*costruzione di due capannoni artigianali denominati corpi “A” e “B”, ciascuno composto da un piano semicantinato e da un piano terra rialzato, da adibire uno alla realizzazione di componenti grezzi per la produzione di mobili e l’altro per l’assemblaggio, finitura e commercializzazione*”;
- Concessione edilizia a sanatoria n.32 del 14.09.2007 le cui opere riguardano “*la diversa distribuzione interna, relativa alla diversa ubicazione dei nuclei servizi e spogliatoi dei corpi “A” e “B”, l’eliminazione del montacarichi del corpo “A”, la diversa ubicazione del nucleo uffici del corpo “B”, la realizzazione di un piccolo soppalco sovrastante la zona uffici del corpo “B”, e conseguente modifica dei prospetti dei due capannoni.*”;
- Certificato di Agibilità prot. n. 21420/07 del 16.04.2008. “*Per i capannoni artigianali denominati corpi “A” e “B” (...) come di seguito descritti: - **piano seminterrato (corpo “A”)**, composto da un ampio vano adibito alla lavorazione, un vano adibito a magazzino e servizio igienico sanitario; - **piano terra (corpo “A”)**, composto da un ampio vano adibito alla lavorazione con annessi ant. wc e servizi igienici sanitari; (...)*

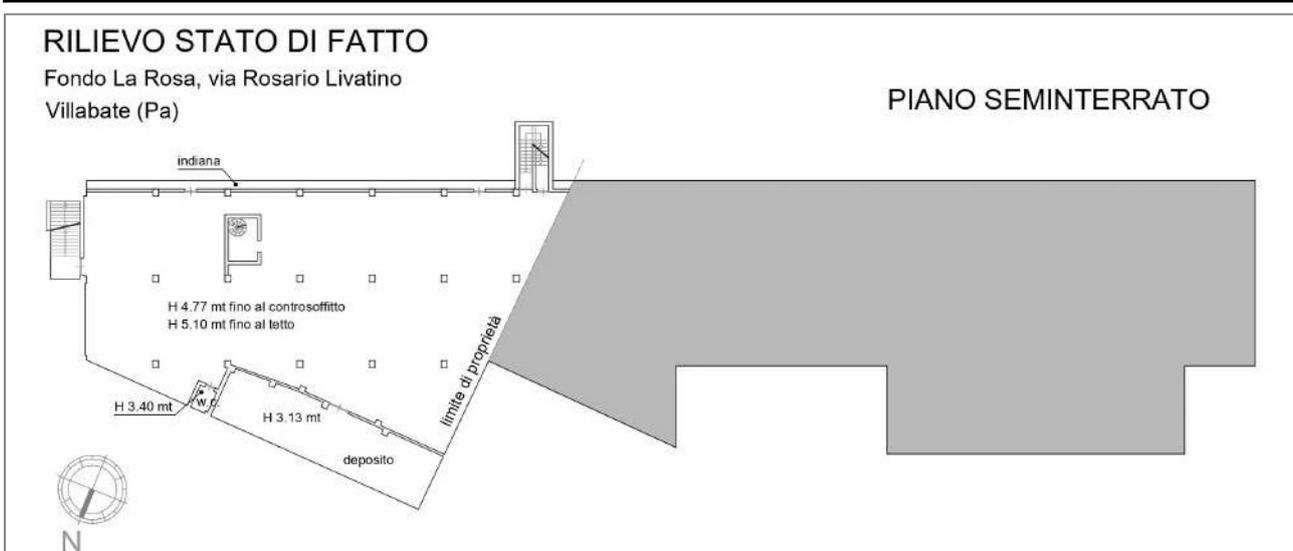
Raffrontando lo stato reale dei luoghi con la situazione riportata negli elaborati grafici di progetto e relative varianti, approvati dalla C.E., il sottoscritto non ha riscontrato difformità.

Si riportano, di seguito, le planimetrie di riferimento.

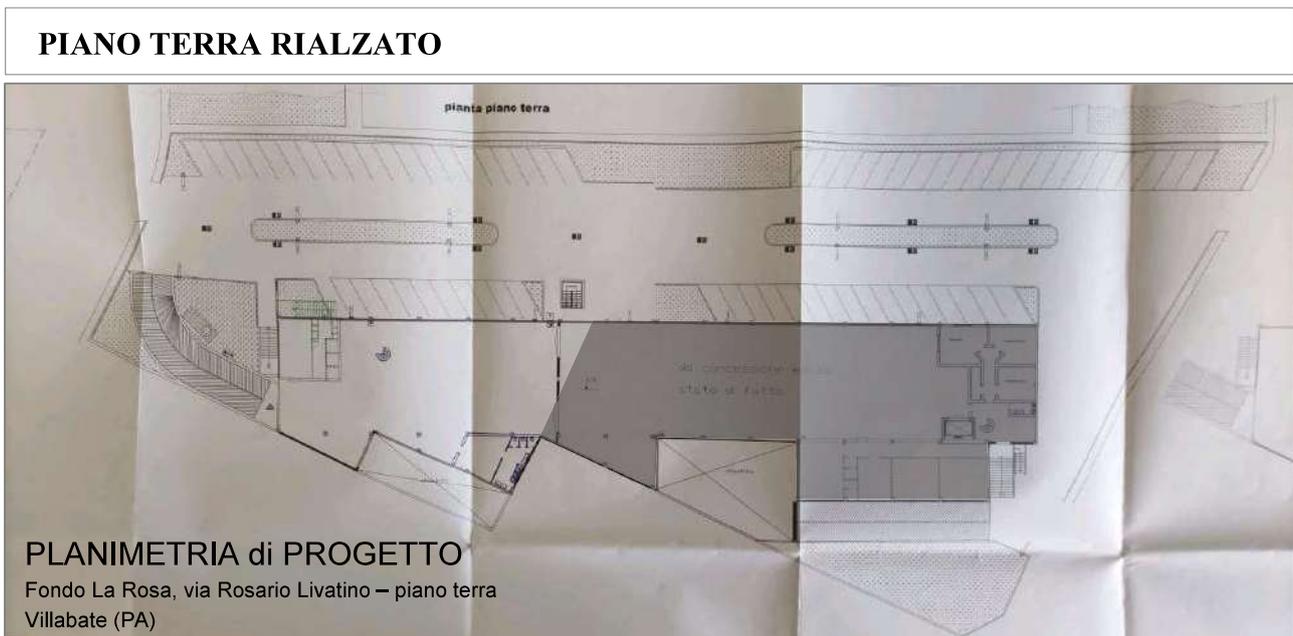
PIANO TERRA RIALZATO



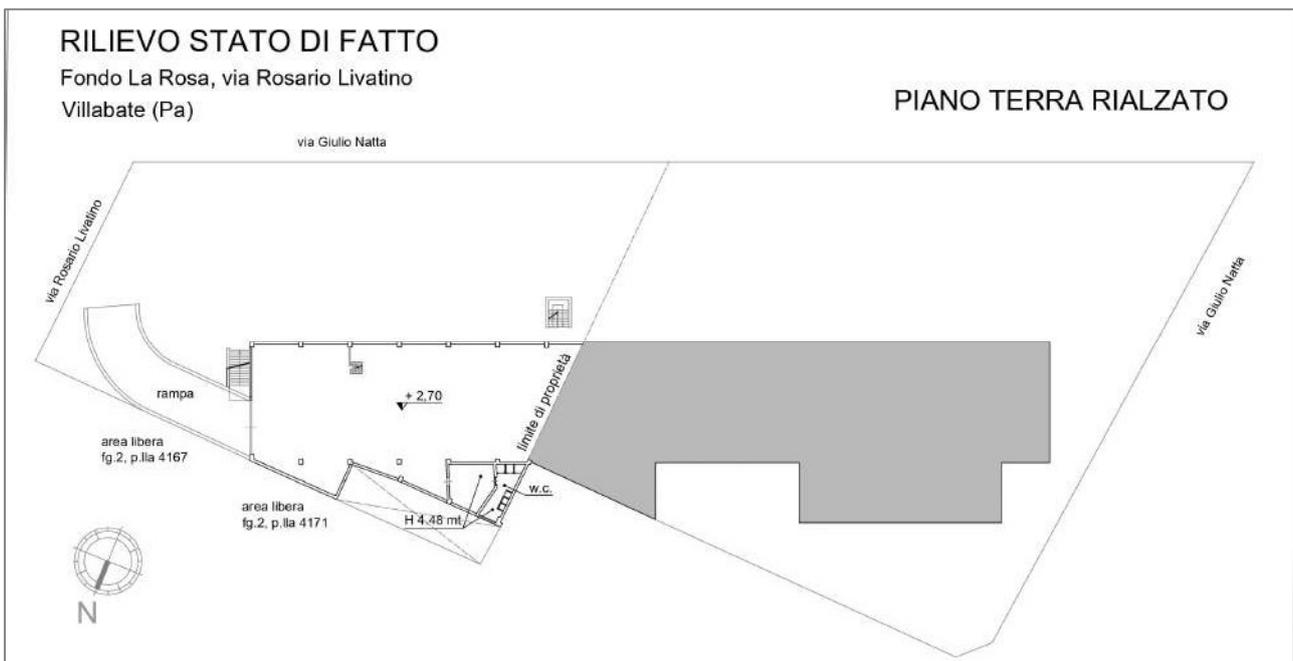
Planimetria di progetto in variante, piano seminterrato. In tratteggiato la vecchia disposizione dei servizi.



Planimetria di rilievo, piano seminterrato.



Planimetria di progetto in variante, piano terra. In tratteggiato la vecchia disposizione dei servizi.



Planimetria di rilievo, piano terra rialzato.



QUESITO 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

In occasione dei diversi sopralluoghi effettuati, è emerso che l'immobile oggetto della procedura, nonostante sia in stato di degrado e abbandono, è, di fatto, nelle disponibilità del debitore esecutato che ne detiene le chiavi di accesso.

QUESITO 8: specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene.

Dalla certificazione notarile ipocatastale depositata in atti a firma del Notaio

evince che, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento sull'immobile in esame, gravano le seguenti formalità ipotecarie:

– **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

Non sono presenti formalità pregiudizievoli che rimarranno a carico dell'acquirente

– **Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

ISCRIZIONE NN. 15301/4951 del 22.03.2005 – Ipoteca Volontaria concessa a garanzia di mutuo per un montante ipotecario di € 500.000,00, concesso con atto del 21.03.2005,

rep. 51730, a favore di _____ . con sede in

Palermo, in qualità di creditore ipotecario, a carico di [B], gravante sulla quota di 1/1 della proprietà, relativamente agli immobili distinti al catasto terreni del Comune di Villabate con le particelle 3652 – 3566 – 3568 – 3570 – 3627 – 400 – 3629 del foglio di mappa 2;

TRASCRIZIONE NN. 25591/20620 del 13.06.2014 – Sentenza dichiarativa di fallimento

emessa dal Tribunale di Palermo, Sezione Fallimentare, in data 16.05.2014 repertorio 83/2014 a favore d

[D] E [E]”, a carico di [B] ; [D] e [E];

TRASCRIZIONE NN. 23119/18322 del 12.05.2022 – Pignoramento Immobiliare notificato

dall'Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Palermo il 11.04.2022, rep. 2111, a favore della società _____ ” con sede in Milano e a carico di [A], cod. fiscale --

-----(*omissis*), gravante sulla quota 1/1 di proprietà relativa all'immobile oggetto del presente procedimento;

TRASCRIZIONE NN 25847/18776 del 19.06.2003 – Costituzione di vincolo di destinazione con il Comune di Villabate (PA), scrittura privata con sottoscrizione autenticata ricevuta dal Notaio Costamante Pietro da Palermo, rep. 9642, in data 11.06.2003, sono interessate le particelle 3652 – 3566 – 3568 – 3570 – 3627 – 400 – 3629 del foglio di mappa 2 e sulla quota di 1/1 del diritto di superficie.

QUESITO 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

Il bene pignorato ricade su suolo di proprietà del Comune di Villabate (PA) -----
-----(*omissis*).

QUESITO 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dalle verifiche effettuate il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.
Il diritto sul bene della parte debitrice eseguita è di piena proprietà per la quota pari a 1/1.

QUESITO 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Dalle informazioni raccolte e considerato lo stato d'uso e di manutenzione in cui, ad oggi (e, comunque, da diversi anni) si trova l'immobile, non sono da annotare spese di gestione né risultano procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO 12: procedere alla valutazione dei beni.

Si procederà adesso a determinare il valore di mercato a cui si perviene per mezzo della valutazione tra la domanda e l'offerta del bene medesimo. Com'è noto, la ricerca del più probabile valore di mercato consiste nel determinare quel valore che in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta.

Per determinare tale valore **V_{ms}** (valore di mercato stimato) dell'immobile in esame, alla luce delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto del bene oggetto di stima con altri beni analoghi attualmente in commercio (per tipologia, appetibilità, caratteristiche posizionali, funzionali, ecc) e/o di cui è conosciuto il valore di mercato unitario (€/mq), cioè il costo di una unità di superficie commerciale nella zona in cui è ubicato l'immobile.

Tale valore unitario moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile consente di ricavare il valore di mercato del bene pignorato.



Dall'importo ottenuto, quindi, verranno detratti gli eventuali costi tecnici e amministrativi necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile.

Determinazione della superficie commerciale

Alla luce del rilievo effettuato in sede di sopralluogo e considerando lo stato dei luoghi si riporta di seguito la tabella con il calcolo della superficie commerciale del bene così come specificato nella risposta al QUESITO n.2.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coefficienti per la determinazione delle superficie commerciale</i>	<i>Superficie commerciale raggugliata</i>
Piano seminterrato	770,00 mq	1,00	770,00 mq
Piano rialzato	673,00 mq	1,00	673,00 mq
Area esterna Area lotto meno area sedime	1.615,00 mq	0,10	162,00 mq
Totale superficie commerciale			1.605,00 mq

Stima per comparazione diretta (metodo sintetico)

Per una corretta determinazione del valore del lotto, il sottoscritto ha consultato, quale fonti della propria indagine, i dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.)¹⁴, delle quotazioni del Borsino Immobiliare e degli annunci immobiliari riportati sui siti internet di settore (Casa.it, Commerciali.it, Idealista.it, Immobiliare.it). La ricerca, relativamente agli immobili con destinazione produttiva, ha riguardato l'ambito territoriale formato dalla zona suburbana di Villabate a nord dello scorrimento veloce PA-AG, dalla zona di sviluppo del centro storico del Comune di Villabate, dalle zone di confine dei Comuni limitrofi di Ficarazzi e di Misilmeri (fraz. di Portella di Mare) e da una parte della zona suburbana ad est del Comune di Palermo (v. allegato n. 10 - Documentazione dati Valutazioni Immobiliari).

Il valore dedotto dagli strumenti consultati rientra in una forbice come di seguito schematizzato:

QUOTAZIONI VALORI IMMOBILIARI			
	Min (€/mq)	Max (€/mq)	Media (€/mq)
Quotazioni O.M.I. Agenzia delle Entrate	375,00	566,67	470,83
Quotazioni Borsino Immobiliare	166,00	358,40	262,20
Annunci Agenzie di settore	422,00	1.040,00	677,21

¹⁴ I valori di mercato indicati dall'Agenzia delle Entrate sono riferiti al primo semestre dell'anno 2023 (ultimo periodo disponibile).



Pertanto, mediando i valori sopra riportati e desunti dalle indagini di mercato, si può assumere che il valore unitario medio di mercato per immobili con caratteristiche assimilabili a quello oggetto del procedimento sia pari a 470,09 €/mq, approssimabile a **471,00 €/mq** (quattrocentosettantuno/10).

Tale valore è opportuno, tuttavia, che venga adeguato mediante coefficienti correttivi di differenziazione “Kn” che esprimano, nel particolare, le caratteristiche proprie del bene da stimare. Per tale ragione, sono stati applicati dei coefficienti di apprezzamento o di deprezzamento sulla scorta delle caratteristiche riscontrate nell’immobile oggetto di stima.

Si è proceduto a considerare nello specifico i seguenti coefficienti Kn:

- **Coefficiente di posizione dell’immobile κ_1 .** Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che *tiene conto delle caratteristiche posizionali e funzionali*. Il capannone, come detto, si trova a ridosso dell’asse autostradale, in una zona periferica, a nord del tessuto cittadino, attrezzata per l’insediamento di attività produttive artigianali. Considerato il contesto, il complesso occupa una ottima ubicazione, ben accessibile e servito.

$$\kappa_1 = 1,10$$

- **Coefficiente di standard dei servizi κ_2 .** Esprime apprezzamento per la *presenza di servizi non ordinari rispetto a quelli medi degli immobili di zona*. L’intero complesso è dotato di una ampia area antistante libera, ad uso esclusivo, destinata a verde e a parcheggio che garantisce spazi di manovra per mezzi pesanti e macchinari vari.

$$\kappa_2 = 1,05$$

- **Coefficiente di qualità edilizia/architettonica κ_3 .** Esprime la *qualità dell’edificio rispetto a quelli medi degli immobili della zona*. Il fabbricato non presenta particolarità in tal senso pertanto l’incidenza di tale coefficiente può essere considerata nulla.

$$\kappa_3 = 1,00$$

- **Coefficiente di dimensione dell’immobile κ_4 .** Esprime la *possibile richiesta sul mercato di beni aventi analoghe dimensioni*. Sebbene l’immobile presenti una buona metratura di superficie, soprattutto quella coperta, complessivamente le dimensioni del capannone sono tali da considerarsi in linea con immobili di uguale tipologia e destinazione, pertanto l’incidenza del coefficiente può considerarsi nulla.

$$\kappa_4 = 1,00$$



- **Coefficiente delle caratteristiche intrinseche del manufatto κ_5 .** Si riferisce alle caratteristiche proprie del bene in esame come la *distribuzione e funzionalità degli ambienti, la disposizione interna dei piani, ecc.* Il capannone pignorato è composto da due piani collegati fra di loro internamente attraverso una scala a chiocciola inserita all'interno dell'ex vano corsa del montacarichi. Gli spazi di lavoro, ampiamente finestrati, si presentano molto ampi, flessibili e funzionali alle logiche dei processi produttivi. Manca una zona adibita ad uffici.

$$\kappa_5 = 1,00$$

- **Coefficiente di standard di conservazione/manutenzione κ_6 .** Esprime un apprezzamento o un deprezzamento in funzione dello *stato di manutenzione e conservazione in cui si trova l'immobile anche in merito ad eventuali lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria che si dovessero affrontare.* Come detto, il bene pignorato versa in pessime condizioni. Non solo, infatti, si trova in uno stato di completo degrado e abbandono ma mostra evidenti i segni di un pregresso incendio che ha irrimediabilmente compromesso la struttura in ferro della copertura, oggi totalmente rimossa. Gli impianti si mostrano sensibilmente compromessi quando non manchevoli *in toto* o in parte. Non sono presenti arredi, nè attrezzature e/o macchinari di alcun tipo.

$$\kappa_6 = 0,45$$

Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati avremo che il coefficiente correttivo globale κ_{tot} sarà:

$$\kappa_{tot} = \kappa_1 \times \kappa_2 \times \kappa_3 \times \kappa_4 \times \kappa_5 \times \kappa_6 = 1,10 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,45 = 0,52$$

Il valore unitario relativo all'immobile oggetto di stima sarà dato dalla formula:

$$V_u = V_c \times \kappa_{tot} \quad \text{dove} \quad \begin{aligned} V_u &= \text{Valore unitario} \\ V_c &= \text{Valore commerciale medio} \\ \kappa_{tot} &= \text{Coefficiente correttivo globale} \end{aligned}$$

Dato il valore commerciale medio pari a €/mq 471,00 (quattrocentosettantuno/00), il **valore unitario riferito all'immobile oggetto della procedura** risulta quindi:

$$V_u = \text{€/mq } 471,00 \times 0,52 = \text{€/mq } 245,00$$

Il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima sarà dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale prima determinata, ossia:

$$\text{€/mq } 245,00 \times \text{mq } 1.605,00 = \text{€ } 393.225,00 \text{ arrotondato a € } 393.000,00$$



Adeguamenti del valore di stima

Dal valore stimato, a cui sono state apportate le opportune correzioni in relazione allo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile, vanno adesso detratti i costi per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E) già stimato in € 1.000,00.

€ (393.000,00 – 1.000,00) = € 392.000,00 (trecentonovantaduemila/00)

A seguito degli adattamenti e delle correzioni effettuate, il valore di mercato dell'immobile risulta pari a **€ 392.000,00 (trecentonovantaduemila/00)**

Così come disposto in riferimento al QUESITO n. 12, sulla scorta del valore di mercato sopra determinato, considerando le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, al fine di rendere più competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si applica a tal riguardo una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, pertanto il prezzo base d'asta sarà:

€ 392.000,00 – (392.000,00 × 10%) = € 352.800,00

Il prezzo base d'asta dell'immobile Lotto UNICO è pari, arrotondando, a € 352.800,00 (trecentocinquantaduemilaottocento/00).

QUESITO 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso della procedura in oggetto il pignoramento insiste su un immobile di proprietà esclusiva dell'esecutato per la quota di 1/1 di piena proprietà.

* * *

Per quanto sopra, il sottoscritto, concludendo giuste le risultanze emerse nel corso delle visite immobiliari, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche, della relativa consistenza, delle condizioni di manutenzione e conservazione, dell'andamento dei prezzi nella località, relativamente al LOTTO UNICO che comprende il seguente immobile:

*Fabbricato industriale sito a Villabate (PA), Fondo La Rosa, via Rosario Livatino nn.14-16, posto al piano terra e al piano seminterrato, in catasto identificato al N.C.E.U. con il **foglio 2, p.lla 4044, sub 1, cat. D/1.***

Propone quale prezzo a base d'asta:

€ 352.800,00 (trecentocinquantaduemilaottocento/00)

3. SCHEDA RIASSUNTIVA

Il lotto, costituito da uno dei due capannoni industriali ad uso artigianale, denominato corpo “A”, ricade urbanisticamente in un’area identificata con la lettera “D1” della zonizzazione del PRG del Comune di Villabate (PA) ed è situato a ridosso dell’asse autostradale A19, in località Fondo La Rosa, in una zona periferica, a nord del centro cittadino, attrezzata per l’insediamento di attività produttive artigianali e di piccola e media industria e pertanto caratterizzata dalla presenza di diversi capannoni industriali.

Detto immobile confina a nord con area libera afferente al foglio 2, particelle 4171 e 4167 del Catasto Terreni del Comune di Villabate (PA), ad est con via Rosario Livatino – Fondo La Rosa, a sud con via Giulio Natta ed ad ovest con l’unità immobiliare identificata al N.C.E.U. con il foglio 2, part.lla 4044, sub 2 e relativa area di pertinenza.

Si tratta di un complesso industriale composto complessivamente da due corpi di fabbrica individuati rispettivamente con le lettere “A” e “B”, da una ampia zona parcheggio e da alcune zone destinate a verde. L’intero complesso è costituito complessivamente da piano seminterrato e un piano terra rialzato. Nello specifico, il fabbricato oggetto del pignoramento, corpo “A”, si presenta così composto: il **piano seminterrato, con superficie interna netta pari a ca 718,00 mq**, a cui è possibile accedere sia dall’interno, attraverso una scala a chiocciola, che dall’esterno, attraverso due vani scala posti rispettivamente in adiacenza al prospetto rivolto ad est e lungo il lato lungo a sud del fabbricato, è complessivamente formato da un unico ampio ambiente pilastrato su cui si aprono direttamente un vano a deposito/magazzino, e un piccolo servizio igienico munito di lavabo e wc; il **piano rialzato, con superficie interna netta pari a ca 630,00 mq**, il cui ingresso è segnato dalla presenza di un ampio cancello scorrevole in ferro, è raggiungibile dall’esterno attraverso una rampa carrabile. E’ composto da un unico ampio vano con annesso un nucleo formato da due ambienti: il primo, posto come antibagno, adibito a spogliatoio, mentre il secondo accoglie i relativi servizi igienici sanitari.

La copertura, unica per tutta la lunghezza del fabbricato, è realizzata a doppia falda con profilati di ferro a doppio T e pannelli in lamiera, ed oggi è totalmente divelta mostrando alla vista il solo scheletro dell’orditura fortemente segnato e deformato da un incendio che ne ha minato la sua staticità. Gli impianti realizzati e funzionanti un tempo, si mostrano sensibilmente compromessi quando non manchevoli *in toto* o in parte. Non sono presenti arredi, nè attrezzature e/o macchinari di alcun tipo. Gli infissi interni così come quelli esterni sono pressoché assenti.

Il bene, si presenta oggi in stato di completo degrado e abbandono mostrando i segni evidenti di un pregresso incendio con fenomeni di ammaloramento dell’intonaco.



Esaminate le caratteristiche intrinseche dell'immobile (quali affaccio su strada, configurazione planimetrica, grado di finitura, stato d'uso, ecc) e dell'area in cui è contestualizzato, il sottoscritto, dopo avere consultato i dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), delle quotazione del Borsino Immobiliare e degli annunci immobiliari riportati sui siti internet di settore (Casa.it, Commerciali.it, Idealista.it, Immobiliare.it) ha determinato, in prima istanza, il valore commerciale del bene in € 393.000,00. Dal valore ottenuto sono stati detratti i costi presuntivi per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica e successivamente, considerando le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, è stata applicata una riduzione ulteriore del 10% su valore di mercato.

A seguito degli adattamenti e delle correzioni effettuate, quindi, il **prezzo base d'asta dell'immobile** è risultato, arrotondato, pari a

€ 352.800,00 (trecentocinquantaduemilaottocento/00)

Con quanto sopra l'esperto ritiene di avere svolto il mandato conferito e, ringraziando la S.V. per la fiducia accordata, rassegna la perizia restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Con osservanza

Palermo, 22/02/2024

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Carlo Giannone)



