
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

G.E. DOTT.SSA GIOVANNA DEBERNARDI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Davide Gentile, nell'Esecuzione Immobiliare 155/2021 del R.G.E.

promossa da

UNICREDIT S.p.A. e per essa DOVALUE S.p.A.

Codice fiscale: 05102070827

Piazzetta Monte, 1 - 37100 Verona (VR)

contro

OMISSIS



Foto 1 - Ingresso comune con la p.lla 608 del Fg. 30



Foto 2 - Capannone Fg. 30, p.lla 630 sub. 1 e 2



Foto 3 - Capannone Fg. 30, p.lla 630 sub. 1 e 2



Foto 4 - Accesso alloggio Fg. 30, p.lla 630 sub. 2 e area di pertinenza Fg. 30, p.lla 629



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti	15
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 155/2021 del R.G.E.....	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 162.000,00	22



INCARICO

In data 04-08/03/2021, il sottoscritto Arch. Davide Gentile veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/03/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno agricolo (qualità seminativo) sito nel Comune di Alia, Contrada Portella dello Scavo snc, iscritto al N.C.T. al Fg. 30, p.lla 629, Superficie catastale 1.512 m2;
- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale (D/7) sito nel Comune di Alia, Contrada Portella dello Scavo snc, iscritto al N.C.E.U. al Fg. 30, p.lla 630 sub. 1, piano T;
- **Bene N° 3** - Abitazione (A/4) sita nel Comune di Alia, Contrada Portella dello Scavo snc, iscritta al N.C.E.U. al Fg. 30, p.lla 630 sub. 2, piano T, Superficie catastale 76 m2.

DESCRIZIONE

L'immobile principale (Bene N° 2) è un capannone industriale dove si produce e si confeziona l'olio d'oliva e si trattano i residui di lavorazione. È costituito da un capannone principale, da un'area Uffici, da un'area spogliatoio-wc, da un deposito coperto e da due are esterne coperte con tettoie.

Il terreno identificato come Bene N° 1 in parte è pavimentato, in parte è a verde.

L'abitazione di cui al punto 3 è un alloggio usato come abitazione del custode o come foresteria dagli operai impiegati durante il periodo di produzione dell'olio d'oliva. Sita catastalmente al primo piano, è direttamente accessibile dalla corte

Gli immobili indicati in premessa sono ubicati ad Alia, Contrada Portella dello Scavo snc. L'accesso avviene da un cancello posto sulla Strada Statale 121 alle seguenti coordinate: N 37.742003°; Est 13.743232°.

I beni insistono in zona "E1" (verde agricolo), caratterizzata prevalentemente da costruzioni al servizio dell'agricoltura, da manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

Gli immobili, siti in Contrada Portella dello Scavo, sono a circa cinque chilometri a Sud-Est del centro urbano di Alia, facilmente raggiungibili dalla Strada Statale 121 in contesto rurale composto prevalentemente da terreni coltivati e da fabbricati a servizio dell'agricoltura.

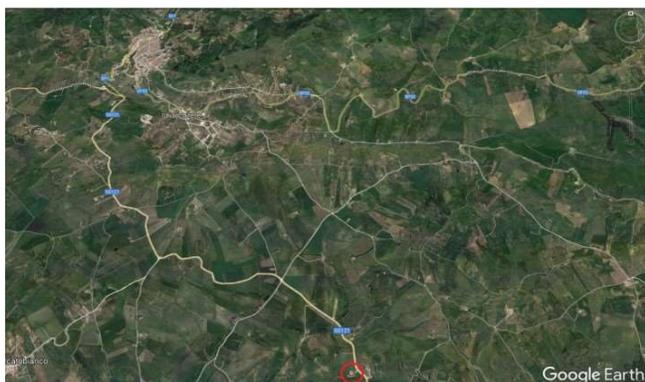


Foto 5 – Immagine satellitare di Alia (in alto nella foto) e dei Beni oggetto di pignoramento (cerchiati in rosso) Fonte Google Earth Pro



Foto 6 – Immagine satellitare dei Beni oggetto di pignoramento (riquadro in rosso) con indicazione della strada di accesso da p.lla aliena -Fonte Google Earth Pro



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno agricolo sito nel Comune di Alia, Contrada Portella dello Scavo snc, iscritto al N.C.T. al Fg. 30, p.lla 629;
- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale sito nel Comune di Alia, Contrada Portella dello Scavo snc, iscritto al N.C.E.U. al Fg. 30, p.lla 630 sub. 1;
- **Bene N° 3** - Abitazione (A/4) sita nel Comune di Alia, Contrada Portella dello Scavo snc, iscritta al N.C.E.U. al Fg. 30, p.lla 630 sub. 2, piano T.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

- **Bene N° 1** - Terreno agricolo sito nel Comune di Alia, Contrada Portella dello Scavo snc, iscritto al N.C.T. al Fg. 30, p.lla 629;
- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale sito nel Comune di Alia, Contrada Portella dello Scavo snc, iscritto al N.C.E.U. al Fg. 30, p.lla 630 sub. 1;
- **Bene N° 3** - Abitazione (A/4) sita nel Comune di Alia, Contrada Portella dello Scavo snc, iscritta al N.C.E.U. al Fg. 30, p.lla 630 sub. 2, piano 1°.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa per tutti i beni di cui al lotto unico.

Dall'esame della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. è emerso che il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, la certificazione risale ad atti trascritti in data antecedente al ventennio decorrente dalla trascrizione del pignoramento.

TITOLARITÀ

- **Bene N° 1** - Terreno agricolo sito nel Comune di Alia, Contrada Portella dello Scavo snc;
- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale sito nel Comune di Alia, Contrada Portella dello Scavo snc;
- **Bene N° 3** - Abitazione (A/4) sita nel Comune di Alia, Contrada Portella dello Scavo snc.

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono alla seguente esecutata:

- OMISSIS (Proprietà 1/1)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

OMISSIS (Proprietà 1/1)

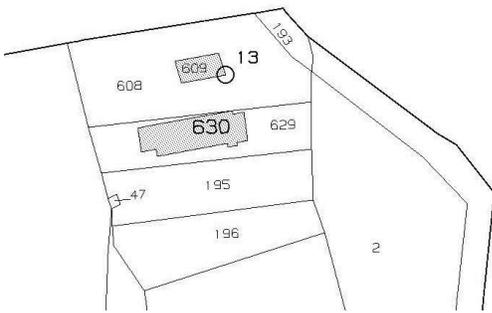
CONFINI

- **Bene N° 1** - Terreno agricolo sito nel Comune di Alia, Contrada Portella dello Scavo snc;
- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale sito nel Comune di Alia, Contrada Portella dello Scavo snc;
- **Bene N° 3** - Abitazione (A/4) sita nel Comune di Alia, Contrada Portella dello Scavo snc.

Gli immobili in oggetto confinano A Nord con particella aliena n. 608, a Sud con particella aliena n. 195, a Est con particella aliena n. 1 e a Ovest con particella aliena n. 2.

Il cancello e la stradella di accesso ai beni oggetto di pignoramento, ricadono in un lotto di terreno di proprietà di terzi rispetto la presente procedura (Fg. 30, p.lla 608).





Estratto di mappa



Foto 7 – Sovrapposizione immagine satellitare e particelle catastali. Fonte Stimatrix.it

CONSISTENZA

- **Bene N° 1 - Terreno agricolo sito nel Comune di Alia, Contrada Portella dello Scavo snc**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Superficie complessiva	1.511,00 mq	2.250,00 (compreso il capannone)				terra
Di cui: Terreno agricolo	901,00 mq		0,02	18,02 mq		terra
Piazzali e aree pavimentate	610,00 mq		0,10	61,00 mq		terra
Totale superficie convenzionale in c.t.:				79,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00		
Superficie convenzionale complessiva in c.t.:				79,00 mq		

Il Bene 1 non è comodamente divisibile.

- **Bene N° 2 - (stato regolarizzato) Fabbricato industriale sito in Alia, C.da Portella dello Scavo snc**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	300,00 mq	322,80 mq	1,00	300,00 mq	5,30 m (alla gronda)	terra
Uffici	32,50 mq	37,50 mq	1,95	63,38 mq	2,80 m	terra
Wc e locale caldaia	28,10 mq	34,10 mq	0,80	22,48 mq	2,80 m	terra
Deposito (portico)	72,40 mq	81,10 mq	0,50	36,20 mq	2,80 m	terra
Superficie tettoia (1)	180,20 mq	180,20 mq	0,50	90,10 mq	5,30 m (alla gronda)	terra
Superficie tettoia (2)	70,50 mq	70,50 mq	0,50	35,25 mq		terra
Totale superficie convenzionale in c.t.:				547,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00		
Superficie convenzionale complessiva in c.t.:				547,00 mq		



- **Bene N° 3** – Abitazione (A/4) sita nel Comune di Alia, Contrada Portella dello Scavo snc

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,00 mq	77,00 mq	1,95	122,85 mq		Terra
Totale superficie convenzionale in c.t.:				123,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00		
Superficie convenzionale complessiva in c.t.:				123,00 mq		

Il Bene 2 non è comodamente divisibile.

Cronistoria Dati Catastali

- **Bene N° 1** - Terreno agricolo sito nel Comune di Alia, Contrada Portella dello Scavo snc Foglio 30, particella 629 N.C.T.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/11/2008	OMISSIS Proprietà per 1/1	Tipo mappale del 10/11/2008 protocollo n. PA0516631 in atti dal 10/11/2008 (n. 516631.1/2008) Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 30 particella 194 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 30 particella 630 Qualità seminativo, Classe 1 Superficie are 15 ca 12 (1.512 m ²)
Dall'08/03/2007 al 10/11/2008	OMISSIS Proprietà per 1/1	Catasto Terreni Impianto meccanografico Fg. 30, Part. 194 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie are 22, ca 40
dal 05/05/1994 all'08/03/2007	OMISSIS Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni	Catasto Terreni Impianto meccanografico Fg. 30, Part. 194 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie are 22, ca 40
Dall'08/03/1988 al 05/05/1994	OMISSIS, Diritto del concedente fino al 05/05/1994; OMISSIS Livellario fino al 05/05/1994	Catasto Terreni Impianto meccanografico del 08/03/1988 Fg. 30, Part. 194 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie are 22, ca 40

- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale sito in Alia, C.da Portella dello Scavo snc piano terra Foglio 30, particella 630, subalterno 1 N.C.E.U.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/02/2010	OMISSIS Proprietà per 1/1	Variatione nel Classamento del 23/02/2010 protocollo n. PA0106940 in atti dal 23/02/2010 (n. 11637.1/2010) Categoria D/7 Mappali terreni collegati: Foglio 30, particella 630
Dal 25/02/2009 al 23/02/2010	OMISSIS Proprietà per 1/1	Costituzione del 25/02/2009 protocollo n. PA0104067 in atti dal 25/02/2009 (n. 1347.1/2009)



- **Bene N° 3** - Abitazione sita nel Comune di Alia, Contrada Portella dello Scavo snc piano 1 Foglio 30, particella 630, subalterno 2 N.C.E.U.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015	OMISSIS Proprietà per 1/1	Variatione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie. Categoria A/4 – Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale: 76 m ² Totale escluse aree scoperte: 76 m ² Mappali terreni collegati: Foglio 30, particella 630
Dal 23/02/2010 al 09/11/2015	OMISSIS Proprietà per 1/1	Variatione nel Classamento del 23/02/2010 protocollo n. PA0106941 in atti dal 23/02/2010 (n. 11638.1/2010) Categoria A/4 – Consistenza 3,5 vani
Dal 25/02/2009 al 23/02/2010	OMISSIS Proprietà per 1/1	Costituzione del 25/02/2009 protocollo n. PA0104067 in atti dal 25/02/2009 (n. 1347.1/2009)

DATI CATASTALI

- **Bene N° 1** - Terreno agricolo sito nel Comune di Alia, Contrada Portella dello Scavo snc

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie (ha are ca)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Piano	Graffato
	30	629			Seminativo	1	15 12	Euro 12,10	Euro 2,73		

- **Bene N° 2** – Fabbricato industriale sito in Alia, C.da Portella dello Scavo snc piano terra

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	630	1		D/7				€ 606,00	T	

- **Bene N° 3** – Abitazione sita in Alia, C.da Portella dello Scavo snc piano primo

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	630	2		A/4	4	3,5 vani	Totale 76 m ² - Totale escluse aree scoperte 76 m ²	€ 153,65	1	

Corrispondenza catastale

- **Bene N° 1** - Terreno agricolo sito nel Comune di Alia, Contrada Portella dello Scavo snc



Il lotto di terreno di cui al bene N. 1 corrisponde alla rappresentazione riportata nell'estratto di mappa.

- **Bene N° 2** – Fabbricato industriale sito in Alia, C.da Portella dello Scavo snc piano terra

Confrontando la planimetria catastale del Bene N. 2 (fabbricato industriale) con gli elaborati grafici allegati al progetto di variante alla Concessione edilizia n° 15/07 del 04/06/2007 e con lo stato di fatto riscontrato dallo scrivente in occasione del sopralluogo del 20/04/2022, si rileva che l'originario portico (oggi deposito) è stato chiuso a Sud da una parete provvista di cancellata e a nord, sopra il muro di contenimento contro terra, è stata collocata una vetrata che in parte funge da copertura.

Nell'ufficio (1) (così denominato nella planimetria di rilievo), si rileva nella planimetria catastale una porta nella parete Nord che non è stata riscontrata in occasione del sopralluogo e nemmeno è indicata nei grafici di progetto.

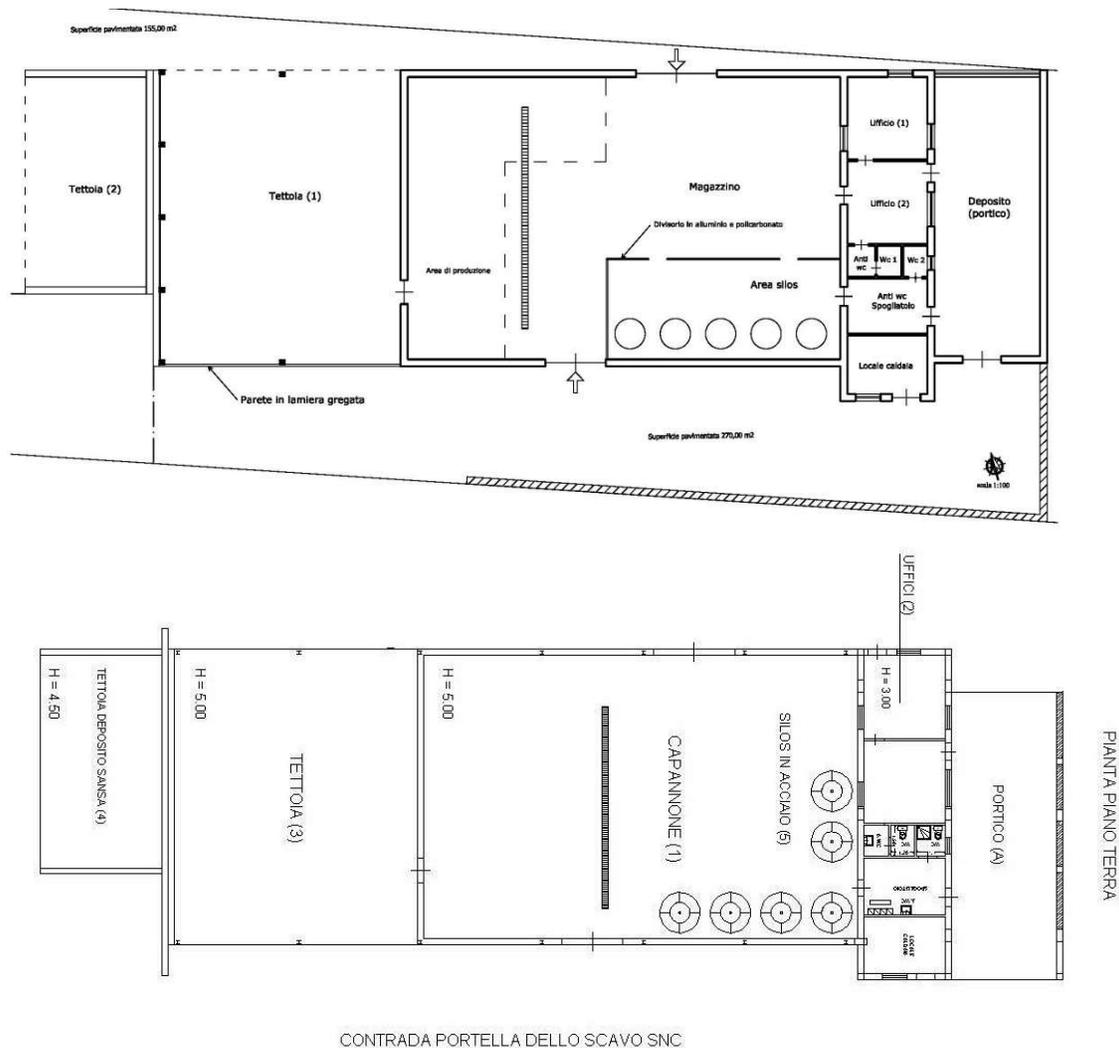
Nell'ufficio (2), parete Ovest, al posto della finestra si è rilevata la presenza di una porta.

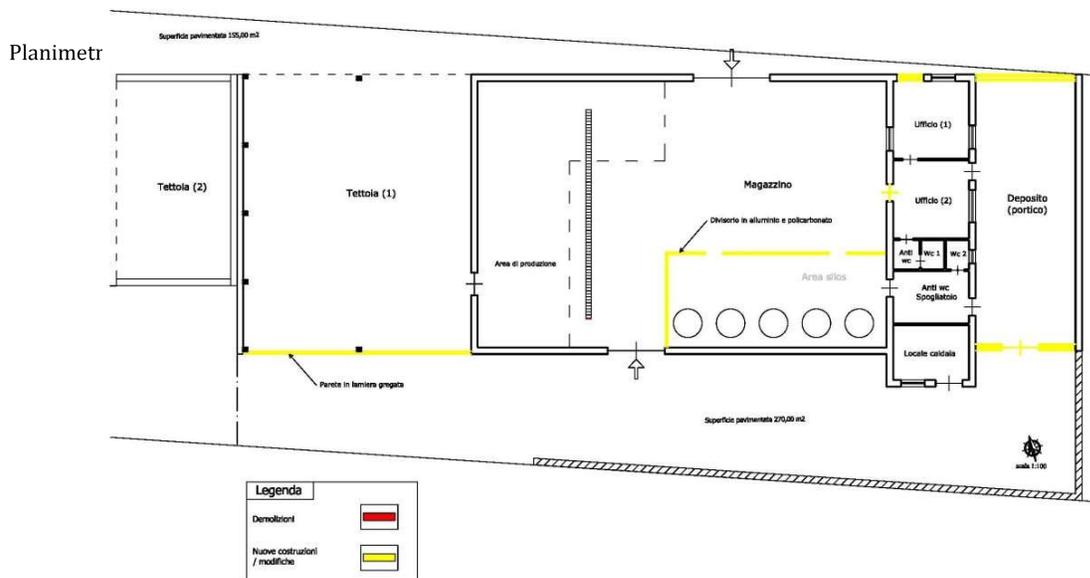
La porzione di capannone dove sono presenti i silos di stoccaggio dell'olio è stata delimitata da un divisorio, con struttura in alluminio e pannelli di policarbonato opachi.

La tettoia (1) è stata chiusa a SUD da una parete in lamiera grecata.

È da precisare che i suddetti pannelli e la suddetta parete in lamiera, benché non riportati nella planimetria catastale, sono stati oggetto di comunicazione opere interne ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85, Prot. 1921 del 19/02/2015.

Si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale del Bene N. 2 presentando, tramite un tecnico abilitato, richiesta di variazione catastale (DOCFA) presso l'Ufficio del Territorio per la regolarizzazione catastale delle sopracitate difformità riscontrate, previa rimozione nel porticato sia della finestratura lato Nord, sia della parete lato Sud.

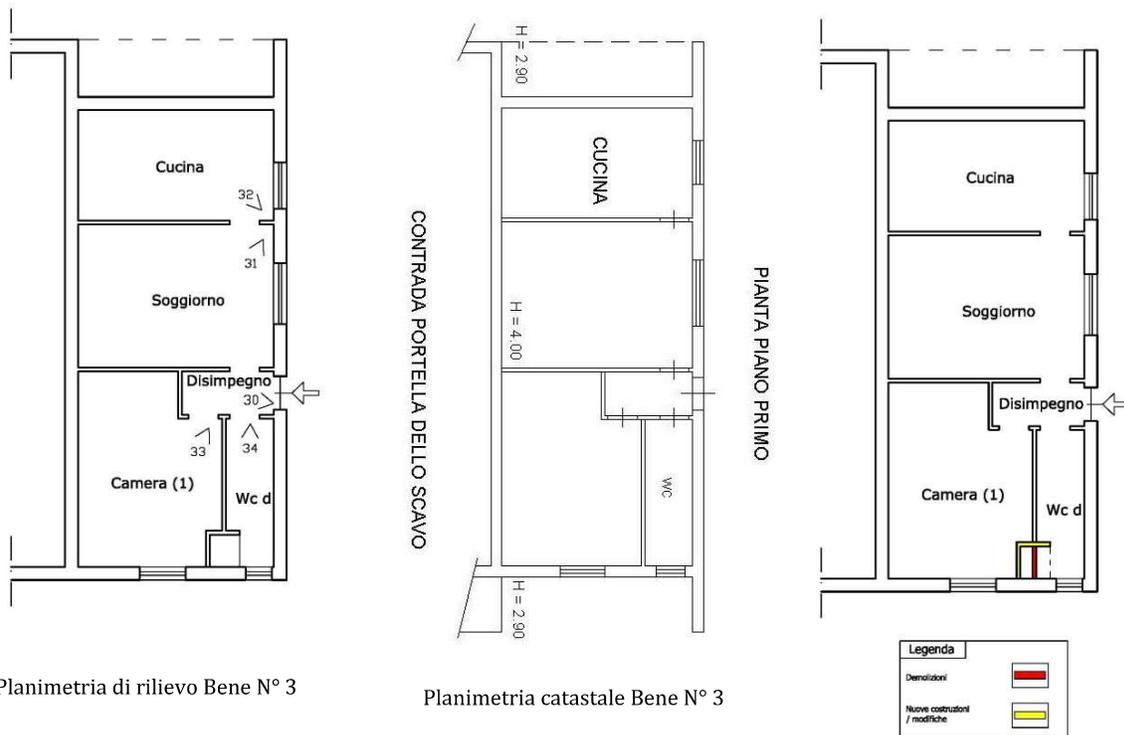




Planimetria con indicazione delle modifiche

- **Bene N° 3** – Abitazione sita in Alia, C.da Portella dello Scavo snc piano primo

Lo stato di fatto riscontrato in occasione del sopralluogo dell'Aprile 2022, differisce rispetto l'ultima planimetria catastale agli atti per la presenza di una nicchia tra la camera (1) e il Wc dove è stato collocato il piatto doccia.



Planimetria di rilievo Bene N° 3

Planimetria catastale Bene N° 3

Planimetria con indicazione delle modifiche



STATO CONSERVATIVO

Gli immobili sono in buone condizioni strutturali e manutentive.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il capannone adibito a frantoio oleario, che si sviluppa su una elevazione fuori terra, ha struttura portante in acciaio, i tompagni in blocchi di poroton dello spessore di 30 centimetri legati con malta cementizia; il solaio di copertura è a falde ed è costituito da lastre di lamiera grecata dello spessore di 5 centimetri.

L'intonaco esterno è di tipo Li Vigni, mentre quello interno è definito con rivestimento plastico inassorbente, usato pure sulla pavimentazione del capannone. La pavimentazione della zona uffici, spogliatoi e wc è in piastrelle ceramiche.

L'illuminazione ed il ricambio d'aria nel locale di lavorazione è garantito dalle ampie aperture del tipo a vasistas di circa 3,00 x 0,80 m, stessa tipologia per lo spogliatoio ed il wc, mentre negli uffici sono presenti finestre in alluminio di tipo a battente dotate di grate.

Il complesso immobiliare che insiste sulla particella 629 (Bene N° 1), è costituito da due immobili (Bene N° 1 e Bene N° 2) che costituiscono un unico corpo di fabbrica.

Il Bene N° 2, adibito a frantoio oleario, è costituito da: un capannone principale, suddiviso in area magazzino, area produzione e area silos; da due uffici, di cui uno dotato di anti wc e wc; da un'area spogliatoio; da un secondo wc; da un'area deposito che sarà ripristinata nell'originaria configurazione a portico e da due tettoie.

Il Bene N° 3, adibito ad alloggio custode, è accessibile dal prospetto EST e si trova al piano sovrastante l'area del portico; è costituito da un ingresso su disimpegno, da un soggiorno, da una cucina, da una camera da letto e da un wc doccia.

- **Bene N° 2** – Fabbricato industriale sito in Alia, C.da Portella dello Scavo snc piano terra



Foto 8 – Capannone area produzione



Foto 9 – Capannone area magazzino



Foto 10 – Capannone area silos



Foto 11 – Capannone area spogliatoi



Foto 13 – Capannone porticato/deposito





Foto 14 – Capannone porticato/deposito



Foto 15 – Capannone porticato/deposito



Foto 16 – Capannone area uffici



Foto 17 – Capannone area wc



Foto 18 – Capannone area uffici



Foto 19 – Capannone prospetto SUD -
Locale caldaia e porticato/deposito



Foto 20– Capannone prospetto SUD -
Locale caldaia e area di pertinenza



Foto 21– Capannone prospetto SUD
– Ingresso carrabile



Foto 22– Capannone prospetto SUD
– Tettoia (1) con parete in lamiera



Foto 23– Capannone prospetti SUD e
Ovest – Tettoie (1) e (2) e p.la 629



Foto 24 – Capannone - Locale caldaia



Foto 25– Capannone - Area di pertinenza
lato SUD (p.la 629) e riserva idrica. In
rosso la quota della SS 121



Foto 26- Capannone prospetto
NORD - Tettoia (1)

- **Bene N° 3 - ABITAZIONE**



Foto 29 - Ingresso alloggio da p.lla 629

Foto 27- Capannone - Tettoia (1).
Particolare della tramoggia



Foto 28- Capannone prospetto Ovest -Tettoie
(1) e (2) e area di pertinenza (p.lla 629)



Foto 31 - Alloggio - Soggiorno

Foto 30 - Alloggio - Disimpegno



Foto 32 - Alloggio - Cucina



Foto 33 - Alloggio - Camera da letto



Foto 34 - Alloggio - Wc

STATO DI OCCUPAZIONE

- **Bene N° 1** - Terreno agricolo sito nel Comune di Alia, Contrada Portella dello Scavo snc;
- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale sito nel Comune di Alia, Contrada Portella dello Scavo snc;
- **Bene N° 3** - Abitazione (A/4) sita nel Comune di Alia, Contrada Portella dello Scavo snc.

Al momento dell'accesso effettuato in data 20/04/2022, gli immobili erano nella disponibilità del rappresentante legale dell'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

- **Bene N° 1** - Terreno agricolo sito nel Comune di Alia, Contrada Portella dello Scavo snc;
- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale sito nel Comune di Alia, Contrada Portella dello Scavo snc;
- **Bene N° 3** - Abitazione (A/4) sita nel Comune di Alia, Contrada Portella dello Scavo snc.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/05/1994 all'08/03/2007	OMISSIS	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rosolino Biancorosso di	05/05/1994	n.11569	



	proprietario per intero in regime di comunione legale del terreno sito in Alia (Pa) distinto al NCT al foglio 30 particella 194.	Lercara Friddi (PA)		
Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.
		Palermo	10/05/1994	18099
				Reg. part.
				13102
Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal'08/03/2007	OMISSIS	Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio Gianfranco Pulvino di Alia (PA)	08/03/2007	13251
				Raccolta N°
				5422
	Proprietaria per l'intero dei fabbricati siti in Alia (Pa) distinte al NCT al foglio 30, particella 629 e NCEU al foglio 30, particelle 630 sub. 1 e 630 sub. 2	Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Conservatoria dei RR. II. Di Palermo	07/04/2007	26296
				Reg. part.
				17140
Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°
		Palermo-2	06/04/2007	3102
				Vol. N°

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo aggiornate al 10/04/2022 per i beni in oggetto, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE** nn. 58147/12109 del 03/10/2008 - ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 29/09/2008 Numero di repertorio 41961/10924 Notaio Ruffino Anna di Palermo a favore di Banco di Sicilia Società per Azioni con Sede a Palermo Codice fiscale 05102070827 contro OMISSIS (Debitore ipotecario) per la quota di 1/1 della proprietà e contro OMISSIS (Terzo datore di ipoteca), per la quota di 1/1 della proprietà in regime di separazione dei beni. capitale€ 367.000,00 Totale€ 550.500,00 Durata 12 anni
Grava sugli immobili oggetto di esecuzione, unitamente ad altro bene

N.B. A margine risulta:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 78246/6432 del 14/10/2009 derivante da riduzione di somma del 10/09/2009 Notaio Ruffino Anna Sede Palermo Numero di repertorio 42720/11476, Riduzione di somma dovuta da Euro 367.000,00 a Euro 355.800,00; Riduzione somma dell'ipoteca da Euro da 550.500,00 a Euro 533.700,00.



- **TRASCRIZIONE** NN. 59319/46375 del 21/12/2021 nascente da Verbale di pignoramento immobili del 18/11/2021 Numero di repertorio 1718 emesso dal Tribunale di Termini Imerese Sede TERMINI IMERESE (PA) A favore di UNICREDIT S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 00348170101 (Richiedente: AVV. MANNINO Manlio), contro OMISSIS. Grava sugli immobili oggetto di esecuzione.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore approvato con D.A. 1431/91 i beni in oggetto sono ricadenti in zona E1 "Verde agricolo", in cui sono consentite:

1. Costruzioni al servizio dell'agricoltura;
2. Impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti;
3. Costruzioni residenziali da edificare con i seguenti indici:
 - densità fondiaria: mc/mq 0,03
 - distacco dai confini mt. 20,00
 - piani fuori terra: 2
4. Ampliamenti dei fabbricati esistenti nell'ambito di aziende agricole da utilizzare a scopi turistici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per la realizzazione del capannone agricolo da destinare a linea di imbottigliamento olio, il Comune di Alia rilasciava Concessione Edilizia n° 11, protocollo n° 12938 dell'01/09/2006.

In data 04/06/2007, protocollo n° 8434, il Comune di Alia rilasciava Concessione Edilizia n° 15 per la realizzazione del capannone agricolo da adibire alla molitura delle olive con annessi uffici e servizi igienici; tettoia in aderenza al capannone ove sarà ubicata la pesatrice e defogliatrice; tettoia frontale che sarà destinata al deposito sansa e serbatoi; alloggio custode che sarà composto da camera da letto, cucina sala pranzo e wc.

L'08/10/2008, protocollo n° 17293, il Comune di Alia rilasciava Concessione Edilizia in variante alla Concessione Edilizia n° 15 del 04/06/2007 per lo spostamento della tettoia rispetto al progetto originale.

Con comunicazione opere interne ai sensi dall'art. 9 della L.R. 37/85, Prot. 1921 del 19/02/2015, il sig. OMISSIS, indicava le seguenti modifiche al Capannone:

- Chiusura di uno spazio delle dimensioni di ml. 10,50 per ml. 5,60 ed altezza di ml. 3,00 con tramezzo in plexiglas dello spessore di cm 3;
- Chiusura della zona retrostante gli uffici adibito a deposito dei cestoni vuoti delle dimensioni di ml. 5,20 per un'altezza di ml. 3,00.

Con Prot. n. 9099 dell'11/06/2009 il Comune di Alia rilasciava Certificato di Agibilità per il capannone adibito a frantoio oleario sito in C/da portella dello scavo agro riportata negli elaborati di cui alla concessione edilizia n° 15/07 del 04/06/2007.

Con Nota del 20/01/2016, prot. n. 820, il Settore/3 Infrastrutture Territorio e Ambiente, rispondeva alla Nota del SUAP n.308 dell'11.01.2016, riguardante la "Modifica locali al fine dell'autorizzazione allo stoccaggio e confezionamento" OMISSIS, comunicando che *"l'agibilità è stata rilasciata per il capannone, adibito a frantoio oleario è realizzato con regolare Concessione Edilizia n. 15/07 del 04.06.2007 e che agli atti d'ufficio non risultano rilasciate alla ditta intestataria Agibilità per attività di stoccaggio e confezionamento di olio oliva."*

Lo stato dei luoghi dei beni in oggetto risulta conforme agli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia presentata ad eccezione di quanto segue:



Bene N° 2 - Fabbricato industriale sito nel Comune di Alia, Contrada Portella dello Scavo snc;
Il portico (oggi deposito) è stato chiuso a Sud da una parete provvista di cancellata e a nord, sopra il muro di contenimento contro terra, è stata collocata una vetrata che in parte funge da copertura. Al fine di ripristinare lo stato dei luoghi rispetto a quanto autorizzato, anche al fine di garantire il rispetto di quanto prescritto dal Dlgs. 81/2008 riguardo i requisiti di aerazione naturale diretta negli ambienti di lavoro, si dovrà rimuovere la parete Sud e la vetrata a Nord.

Bene N° 3 - Abitazione (A/4) sita nel Comune di Alia, Contrada Portella dello Scavo snc.
L'immobile presenta una lieve difformità interna riguardo la collocazione di una nicchia dove è stata collocata la doccia.

L'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dei beni in oggetto, compreso di aggiornamento planimetria catastale (DOCFA) e presentazione presso sportello unico dell'edilizia di CILA tardiva, comprensiva di diritti di istruttoria, sanzioni e competenze tecniche viene stimata in € 6.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, unitamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire ai beni oggetto della stima.

Per la determinazione del valore di mercato dei tre Beni, lo scrivente utilizzerà il seguente criterio di stima.

1. **Valutazione sulla base del valore di mercato per comparazione di un immobile destinato alla produzione in esercizio (valore patrimoniale e immobiliare).**

Si basa sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi, desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario (nel caso in specie il metro quadrato utile). La superficie commerciale dell'immobile, costituita dalla somma della superficie utile, dall'area occupata dai muri interni ed esterni compresi, dai vani di apertura di porte e finestre, dagli spazi di pertinenza, viene corretta tramite dei coefficienti correttivi, che permettono una riduzione o un aumento della superficie reale. Tale superficie viene moltiplicata per il valore commerciale al mq dell'immobile, ricavato da un valore noto o presunto, che immobili dello stesso tipo hanno nella stessa o in zone analoghe.

Dalle indagini svolte, da informazioni assunte presso agenzie immobiliari operanti in zona, dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia del Territorio e dal Borsinoimmobiliare.it, risulta che i valori massimi di vendita per immobili con caratteristiche analoghe a quello in oggetto si attestano sui € 220,00 al mq.

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



- **Bene N° 1** - Terreno agricolo sito nel Comune di Alia, Contrada Portella dello Scavo snc;
- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale sito nel Comune di Alia, Contrada Portella dello Scavo snc;
- **Bene N° 3** - Abitazione (A/4) sita nel Comune di Alia, Contrada Portella dello Scavo snc.

Si riporta la superficie convenzionale determinata per i tre Beni oggetto di pignoramento:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale
Bene N° 1 - Terreno ubicato ad Alia (PA) – Fg. 30, p.lla 629	79,00 m ²
Bene N°2 - Capannone ubicato ad Alia (PA) – Fg. 30, p.lla 630/1	547,00 m ²
Bene N°3 - Abitazione ubicata ad Alia (PA) – Fg. 30, p.lla 630/2	123,00 m ²
tot	749,00 m²

Viene ora determinato il coefficiente correttivo della zona dell'immobile¹:

<u>caratteristiche posizionali</u>	<u>coefficiente</u>
centralità (distanza da snodo stradale)	1,25
vicinanza (da risorsa produttiva abbondante)	1,00
<u>caratteristiche funzionali</u>	<u>coefficiente</u>
fognatura	1,00
adduzione idrica	1,00
linea elettrica	1,00
telefono	1,00
gas/altra risorsa (sansa, nocciolino)	1,00
linee ferroviarie	1,00
grandi strade	1,00
uffici pubblici	1,03
posto di polizia	1,03
quartieri residenziali	1,00
parcheggi pubblici	0,95
organizzazioni di categoria	1,00
<u>caratteristiche ambientali</u>	<u>coefficiente</u>
purezza acqua nei bacini	1,00

¹ Graziano Castello, Stima degli immobili, pagg. da 99 a 108, Dario Flaccovio Editore.



purezza acqua potabile	1,00
vegetazione	1,01
fauna selvatica	1,00
fertilità terreno	1,00
limpidezza dell'aria	1,05
purezza dell'aria	1,04
rapporto verde/costruito	1,02
<u>coefficiente globale della zona δ</u>	<u>1,418</u>

Viene ora determinato il coefficiente globale relativo al fabbricato:

	<u>coefficiente</u>
vetustà	0,90
conservazione	1,00
altezza	1,00
impianto elettrico	1,00
telecomunicazioni	1,01
impianto idrico	1,00
automatismi interni	1,05
strutture e copertura	0,70
<u>coefficiente generale relativo al fabbricato Δ</u>	<u>0,668</u>

Determinati i coefficienti correttivi, il valore immobiliare dell'edificio destinato alla produzione ancora in esercizio, sarà dato dalla formula:

$$V_e = V_m \cdot S_c \cdot \delta \cdot \Delta = \text{€ } 220,00/\text{m}^2 \times 749,00 \text{ m}^2 \times 1,418 \times 0,668 = \text{€ } 156.083,57.$$

Dove: V_e (valore fabbricato in esercizio), V_m (valore commerciale medio), S_c (superficie convenzionale totale) e δ, Δ (coefficienti correttivi).

Il valore così determinato, non è influenzato da altri fattori che entrano in gioco quando il bene viene immesso nel mercato, come gli impianti produttivi e i macchinari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Coefficienti correttivi	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno ubicato ad Alia (PA) - Fig. 30, p.lla 629	79,00 m ²	220,00 €/ m ²	1,418 _x 0,668	€ 16.462,75	100,00%	€ 16.462,75
Bene N° 2 - Capannone ubicato ad Alia (PA) - Fig. 30, p.lla 630/1	547,00 m ²	220,00 €/ m ²	1,418 _x 0,668	€ 130.451,68	100,00%	€ 113.988,94
Bene N° 3 - Abitazione ubicata ad Alia (PA) -	123,00 m ²	220,00 €/ m ²	1,418 _x 0,668	€ 25.631,88	100,00%	€ 25.631,88



Fig. 30, p.lla 630/2					
				Valore immobiliare:	€156.083,57

Gli impianti produttivi del frantoio hanno un basso grado di fungibilità, cioè sono poco compatibili con altre attività produttive, per cui la loro valutazione verrà fatta determinandone il costo di trasformazione e sottraendolo dal valore dell'impianto.

Pur avendo richiesto i bilanci aziendali dell'Esecutata, non sono stati forniti allo scrivente, né da ricerche effettuate sul sito pratiche.it è disponibile l'analisi di bilancio de ██████████. Per questo motivo si procederà per analogia con altra industria olearia operante in zona, estrapolando dalla situazione contabile a sezioni contrapposte gli importi di macchinari e degli impianti, riducendo del 40% i valori indicati in bilancio, per adeguarla all'attualità e all'inferiore consistenza dei beni dell'odierna Esecutata.

Valori di confronto = Impianti = €343.185,61;

Macchinari = €15.901,98.

Valori omogenizzati all'Esecutata = Impianti = €343.185,61 - (€343.185,61 x 40%) = €205.911,37;

Macchinari = €15.901,98 - (€15.901,98 x 40%) = 9.541,19.

$V_{inf} = V_{mt} - K_t = €205.911,37 - 160.000,00 = €45.911,37$.

Dove: V_{inf} (valore impianto non fungibile), K_t (costo di trasformazione) e V_{mt} (valore della migliore trasformazione) Intendendo come miglior trasformazione possibile anche il ripristino funzionale dell'impianto, mantenendo lo stesso scopo per cui è nato.

Per quanto riguarda i macchinari, differiscono dagli impianti perché hanno un ciclo produttivo più breve e soggetto ad ammortamento.

La relazione adottata da J. Viel è quella più utilizzata e più aderente al valore del macchinario da valutare:

$$V_{ma} = V_a \times \mu \frac{D_r}{D_t} = €9.541,19 \times 1,15 \times \frac{3}{10} = \underline{\underline{€3.291,71}}$$

Il valore dell'Industria olearia, sarà dato dalla somma del valore patrimoniale industriale e dei valori degli impianti e macchinari sopra determinati.

$V_{pi} = V_e + V_{inf} + V_{ma} = €156.083,57 + 45.911,37 + €3.291,71 = \underline{\underline{€205.286,65}}$.

DEPREZZAMENTI

Per l'accesso ai beni oggetto di pignoramento si dovrà costituire una servitù di passaggio su particelle di proprietà di terzi, identificate al Foglio 30, particelle 608 e 193. Al fine di determinare l'indennità da corrispondere al proprietario del fondo servente, lo scrivente ha determinato la superficie della strada e della piazzola che ricadono all'interno di dette particelle, pari a circa 425 m², dovendosi corrispondere un'indennità per la servitù di passaggio carrabile e per il deprezzamento che il fondo subisce per detta servitù e per i danni dovuti al passaggio degli automezzi.

La stima dell'indennità da corrispondere sarà calcolata considerando la strada e la piazzola come fossero una pertinenza del bene N° 2 e dividendo la superficie al 50%, in quanto area comune tra il fondo servente e il fondo dominante, per cui avremo: 425,00 m² / 2 = 212,50 m² x 0,10 (coefficiente di



omogeneizzazione usato per le aree esterne pavimentate) x 220 €/m² = € 4.675,00. A detto importo dovremo aggiungere una quota indennitaria per i maggiori costi derivanti dalla predetta servitù che il fondo servente subisce per il transito di mezzi, anche pesanti, per il carico e scarico di materie prime, di derivati e di attrezzature nel frantoio (fondo dominante). La piazzola e la strada interna in conglomerato cementizio, ha una vita media stimata in trent'anni, su cui si considerano in questo periodo interventi manutentivi sul 20% della superficie a un costo stimato di 45,00€/m². Per cui avremo: 212,50 m² x 20% x 45 €/m² = € 1.912,50. Infine, le spese di manutenzione del cancello d'ingresso saranno sin da subito divise al 50% tra il proprietario del fondo servente e di quello dominante. Il totale dell'indennità da corrispondere al proprietario del fondo servente è stimata in € 4.675,00 + € 1.912,50 = €6.587,50.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento tenuto conto delle variabili e delle peculiarità legate ad una vendita forzata	15,00	%
detratti costi per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale	6.000,00	€
detratti costi per l'indennità della servitù di passaggio	6.587,50	€

- **Bene N° 1** - Terreno agricolo sito nel Comune di Alia, Contrada Portella dello Scavo snc;
- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale sito nel Comune di Alia, Contrada Portella dello Scavo snc;
- **Bene N° 3** - Abitazione (A/4) sita nel Comune di Alia, Contrada Portella dello Scavo snc.

Valore finale di stima: € 161.906,15

In cifra tonda € 162.000,00

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

Palermo-Termini Imerese, 10/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Davide Gentile

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) visura catastale storica Bene N° 1;
- 3) visura catastale storica Bene N° 2;
- 4) visura catastale storica Bene N° 3;
- 5) estratto di mappa;
- 6) elenco immobili;
- 7) planimetria catastale Bene N° 2;



- 8) planimetria catastale Bene N° 3;
- 9) planimetria di rilievo Bene N° 2;
- 10) planimetria di rilievo Bene N° 3;
- 11) planimetria con demolizioni e ricostruzioni Bene N° 2;
- 12) planimetria con demolizioni e ricostruzioni Bene N° 3;
- 13) schema planimetrico confini con accesso da particelle aliene;
- 14) atto di compravendita Rep. 13.251 dell'08/03/2007 Notaio Gianfranco Pulvino;
- 15) ispezione ipotecaria Esecutata;
- 16) nota di iscrizione 58147/12109 del 03/10/2008;
- 17) nota di trascrizione 26296/17140 del 07/04/2007;
- 18) richiesta di accesso agli atti al Settore Edilizia Privata e al SUAP del Comune di Alia;
- 19) richiesta Certificato Destinazione Urbanistica all'Ufficio Urbanistica del Comune di Alia;;
- 20) concessione edilizia n. 11/2006;
- 21) concessione edilizia n. 15/2007;
- 22) concessione edilizia in variante n. 14/2008;
- 23) relazione tecnica progetto in variante C.E. 14/2008;
- 24) elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in variante 14/2008;
- 25) certificato di Agibilità prot. 9099 dell'11/06/2009;
- 26) comunicazione opere interne prot. 1921 del 19/02/2015;
- 27) nota del SUE al SUAP prot. 820 del 20/01/2016;
- 28) certificato di destinazione urbanistica.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno agricolo sito nel Comune di Alia, Contrada Portella dello Scavo snc;
- **Bene N° 2** - Fabbricato industriale sito nel Comune di Alia, Contrada Portella dello Scavo snc;
- **Bene N° 3** - Abitazione (A/4) sita nel Comune di Alia, Contrada Portella dello Scavo snc.

Intera proprietà degli immobili ubicati nel Comune di Alia, Contrada Portella dello Scavo snc a circa cinque chilometri a Sud-Est del centro urbano di Alia, con accesso dalla Strada Statale 121 (coordinate: N 37.742003°; Est 13.743232°), attraversando un fondo di proprietà di terzi.

L'immobile principale (Bene N° 2) è un capannone industriale dove si produce e si confeziona l'olio d'oliva e si trattano i residui di lavorazione. È costituito da un capannone principale, da un'area Uffici, da un'area spogliatoio-wc, da un deposito coperto e da due are esterne coperte con tettoie. Il terreno identificato come Bene N° 1 in parte è pavimentato, in parte è a verde. L'abitazione (Bene N° 3) è un alloggio contiguo al capannone principale costituito da ingresso, soggiorno, cucina, camera da letto e wc doccia.

I beni insistono in zona "E1" (verde agricolo), caratterizzata prevalentemente da costruzioni al servizio dell'agricoltura, da manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

Gli immobili sono facilmente raggiungibili dalla Strada Statale 121 in contesto rurale composto prevalentemente da terreni coltivati e da fabbricati a servizio dell'agricoltura.

Identificati catastalmente:

Bene N° 1 - N.C.T. Fg. 30, p.lla 629, qualità seminativo;

Bene N° 2 - N.C.E.U. Fg. 30, p.lla 630 sub. 1, categoria D/7;

Bene N° 3 - N.C.E.U. Fg. 30, p.lla 630 sub. 2, piano 1°.

I beni vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Secondo il certificato di destinazione urbanistica i beni in oggetto ricadono in zona "E1" verde agricolo.

Prezzo base d'asta: € 162.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 155/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 162.000,00

<ul style="list-style-type: none"> • Bene N° 1 - Terreno agricolo sito nel Comune di Alia, Contrada Portella dello Scavo snc; • Bene N° 2 - Fabbricato industriale sito nel Comune di Alia, Contrada Portella dello Scavo snc; • Bene N° 3 - Abitazione (A/4) sita nel Comune di Alia, Contrada Portella dello Scavo snc. 			
Ubicazione:	Alia (PA) - Contrada Portella dello Scavo snc (coordinate: N 37.742003°; Est 13.743232°)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	<p>Bene 1: Terreno agricolo Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 629</p> <p>Bene 2: Fabbricato industriale - Fg 30, Part. 630, Sub. 1, Categoria D/7</p> <p>Bene 2: Abitazione - Fg 30, Part. 630, Sub. 2, Categoria D/7</p>	Superficie	<p>1.511,00 m²</p> <p>547,00 m²</p> <p>77,00 m²</p>
Stato conservativo:	I Beni 2 e 3 sono in buone condizioni strutturali. I tre Beni sono in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	<p>Il Bene N° 2 è un capannone industriale dove si produce e si confeziona l'olio d'oliva. È costituito da un capannone principale, da un'area Uffici, da un'area spogliatoio-wc, da un deposito coperto e da due aree esterne coperte con tettoie. Il terreno identificato come Bene N° 1 in parte è pavimentato, in parte è a verde. L'abitazione (Bene N° 3) è un alloggio contiguo al capannone principale, costituito da ingresso, soggiorno, cucina, camera da letto e wcd.</p> <p>I beni sono a circa cinque chilometri a Sud-Est del centro urbano di Alia, facilmente raggiungibili dalla Strada Statale 121 in contesto rurale composto prevalentemente da terreni coltivati e da fabbricati a servizio dell'agricoltura.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore.		

