

Architetto Filippo ZERILLI

Via Trovatelli n° 49 - 90019 Trabia (PA) Tel. Fax 091/8146418 – Cell. 347/7112253

E mail: filippo.zerilli61@gmail.com

- TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE -  
Sezione Esecuzioni Immobiliari



Oggetto: *Consulenza Tecnica d'Ufficio per la  
Esecuzione Immobiliare promossa dalla società [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED].*

Ruolo N.: 52/2013

G.E.: *Dott.sa Alessia LUPO.*

Sono acclusi: *I verbali di sopralluogo, gli allegati dal n.  
1 al n. 8, la parcella con nota spese e le ricevute di  
trasmissione, attraverso PEC, della relazione alle parti.*



---

## ❖ TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

---

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dott.sa Alessia Lupo

Procedura esecutiva n. 52/2013 R.G.E.I.

Promossa da:

██████████.

contro

██████████

Tecnico Incaricato: Arch. Filippo Zerilli

- RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI -

- Data di giuramento: 13 Febbraio 2014.
- Scadenza del termine originario: 30 Aprile 2014.

Premessa:

La società ██████████ l. con sede ad Acate, in persona del suo amministratore e legale rappresentante, sig. ██████████, in forza del decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 539/2012 emesso il 21/28.11.2012 dal Tribunale di Ragusa – Sezione Distaccata di Vittoria - con atto di precetto notificato in data 06.12.2012, ha intimato al sig. ██████████ il pagamento della complessiva somma di € 55.460,14, oltre interessi e spese maturate e maturandi. Rimasta disattesa l'intimazione, in data 24.01.2013, gli veniva notificato l'atto di pignoramento immobiliare con l'obbligo di non sottrarre, quale garanzia del credito, gli immobili ubicati in territorio di



Campofelice di Fitalia e di Ciminna. Il Giudice delle esecuzioni immobiliari, dott.sa Claudia Camilleri, con provvedimento del 3.02.2014, nominava consulente tecnico d'ufficio il sottoscritto, al quale, durante l'udienza di giuramento del 13.02.2014, gli conferiva il seguente mandato da ritenersi ad ogni effetto integrato con il foglio di raccomandazioni contestualmente consegnatogli in copia:

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma secondo, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, provveda l'esperto ad informare il giudice in ordine alla documentazione mancante o inidonea e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti che seguono); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*
- 2) *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*
- 3) *Accerti la conformità tra descrizione attuale del bene (indirizzo, piano, interno, confini e dati catastali) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:  
a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 4) *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- 5) *Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 6) *Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;*
- 7) *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, (anche domande giudiziali), gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storicoartistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;*



- 8) *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9) *Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui ai D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod. In caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85;*
- 10) *Fornisca, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise ed esprima il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio);*
- 11) *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 12) *Determini il valore, formando ove possibile lotti separati, con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) e operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione del bene e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*
- 13) *Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) o equivalente - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno al numero di vani ed accessori, all'indirizzo, al piano ed al numero di interno);*
- 14) *Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale - dello stato dei luoghi comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni;*
- 15) *Predisponga un quadro sinottico ricomprendente tutti i beni pignorati.*

Per il deposito della relazione scritta, il G.E., assegnava al Consulente Tecnico d'Ufficio il termine ultimo del 45° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità di vendita indicato per il 5.06.2014, ossia il



30.04.2014.

### Sopralluogo e verbale

Al fine di dare evasione al mandato conferitogli, l'ausiliario, con fax del 17.02.2014 e con raccomandata A.R. di pari data, convocava, rispettivamente, l'Avv. [REDACTED], procuratore della [REDACTED], ed il sig. [REDACTED], debitore, al sopralluogo fissato per il 28.02.2014, alle ore 9,30, presso l'edificio sito a Campofelice di Fitalia nel Corso Vittorio Emanuele n. 135. Giunto sul luogo, alla presenza del solo sig. [REDACTED], iniziava i lavori con la perlustrazione ed ispezione del sementificio sito in C/da Canalotto, nelle vicinanze dell'abitato di Campofelice di Fitalia; prendeva appunti su fogli separati, eseguiva delle misurazioni a campione e scattava numerose fotografie. Di poi si spostava nella limitrofa C/da Puzzo ove visitava i capannoni ivi esistenti, nonché il terreno; scriveva appunti, effettuava alcune misurazioni e scattava delle foto. Alle ore 12,00 era redatto e sottoscritto il verbale. Il giorno 21 del mese di Marzo, previo avviso per le vie brevi, tornava a Campofelice di Fitalia ove, alla costante presenza del sig. [REDACTED], eseguiva la ricognizione delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato situato tra la Via Principe di Fitalia nn. 84-86 ed il Corso Vittorio Emanuele n. 135; compiva il rilievo metrico del primo piano, redigeva appunti su fogli separati e scattava numerose fotografie. Alle ore 11,30 veniva redatto e sottoscritto il verbale. Successivamente si spostava presso l'Ufficio Tecnico del comune onde acquisire informazioni in merito alla regolarità edilizia ed urbanistica dei fabbricati pignorati. Infine, con fax dell'8.04.2014 chiedeva al comune di Ciminna, constatare l'essenza nel fascicolo di causa, il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica del terreno (fg. 37, p.la 303) ricadente in quel territorio.

### RISPOSTE A CIASCUN QUESITO

1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma secondo, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle*



*visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ”.*

Il fascicolo per il quale si procede è fornito di documentazione ex art. 567 del codice di procedura civile. Consta, infatti, della relazione notarile a firma della dott.sa Maria Di Matteo, notaio in Vittoria, che ricostruisce la storia del dominio e quella catastale dei cespiti pignorati. Nondimeno manca il certificato di destinazione urbanistica del terreno sito nel territorio del comune di Ciminna che il C.T.U. ha provveduto a richiedere e che il lettore può consultare in allegato n. 6.

*2) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.*

*Descrizione sommaria di ciascun bene da porre in vendita*

Lotto n. 1: Intera nuda proprietà del terreno sito a Campofelice di Fitalia, C/da Puzzo, distinto al fg. 6 con la p.lla 454 e del confinante compendio immobiliare distinto al fg. 6 con la p.lla 634 comprendente: il capannone “A”, il corpo uffici “B”, i locali accessori “C”, il piazzale antistante e laterale, nonché il terreno retrostante coltivato in parte ad uliveto ed in parte a mandorleto. Il compendio immobiliare sopra descritto è ubicato in territorio di Campofelice di Fitalia, nella C/da Puzzo (foto n. 1), a circa 625 metri sul livello del mare ed a circa 1 chilometro dal centro edificato; lo si raggiunge percorrendo la strada che dallo scorrimento per Agrigento si inerpicca fino al paese ed imboccando la strada comunale “Cicirimigna”, quest’ultima, in parte sterrata (foto n. 2 e 3). La viabilità, dunque può definirsi discreta trattandosi di strade in massima parte asfaltate, ma sinuose, non sempre di adeguata carreggiata e, comunque, poco adatte a trasporti con mezzi ingombranti. Confina, a Nord, con le p.lle 286, 289 e 635 di proprietà aliena, ad Est con la p.lla 93, terreno di proprietà sconosciuta, a Sud con le p.lle 23 e 120 di proprietà aliena e ad Ovest con la p.lla 455 di proprietà sconosciuta e con la strada comunale “Cicirimigna” dalla quale vi si accede (foto n. 2). Il terreno è



recintato con muretti in conglomerato cementizio armato sui quali è collocata una rete metallica plastificata sorretta da paletti (foto n. 2); l'area scoperta, che funge da deposito a cielo aperto e da spazio per la manovra ed il parcheggio di mezzi ordinari e pesanti, è ricoperta da un ghiaietto disaggregato, mentre la porzione di terreno retrostante i capannoni è coltivata ad uliveto e mandorleto. Il cancello d'ingresso è ampio, realizzato in scatolari di ferro e del tipo scorrevole. La foto che segue mostra il fondo ripreso dall'alto con le opportune indicazioni inserite dal C.T.U. e finalizzate al riconoscimento di ciascun immobile.



Il capannone identificato con la lettera "A", porzione con destinazione a magazzino, ha una forma rettangolare (foto n. 3 e 4), possiede una superficie commerciale coperta di circa mq 311,19 (ml 25,30 x ml 12,30) ed è stato



elevato con una struttura portante costituita da fondazioni in cemento armato, pilastri, travi di collegamento e copertura in acciaio zincato; il tetto, del tipo a capanna, difatti, è sorretto da travature reticolari che coprono una luce netta di circa 11,70 metri (foto n. 8 e 9). L'altezza utile interna varia da un massimo di circa ml 6,70 circa, al colmo, ad un minimo di ml 5,00, circa, alla gronda (si osservi la sezione A-A' in allegato n. 1). I muri diompagno sono elevati con blocchetti di cemento-pomice allettati su malta cementizia, gli intonaci esterni sono mancanti o al grezzo con il solo rinzaffo (foto n. 4 e 6); quelli interni sono rinzaffati e definiti a "cazzuola piana" (foto n. 8). Le finestre sono tutte collocate sotto la linea di gronda e risultano composte da controtelai e telai in metallo con vetri. La copertura è realizzata con pannelli metallici grecati tipo sandwich. L'unico vano di accesso al capannone e di comunicazione con il piazzale esterno è dotato di un serramento in ferro a due ante scorrevoli (foto n. 4). Il pavimento del capannone è in conglomerato cementizio liscio. L'impianto elettrico è passato fuori traccia entro condotte autoestinguenti, ma non è dato sapere se esiste il certificato di conformità alla normativa. Sul lato Est è stato costruito un ampliamento formato da un corpo basso con muri perimetrali in muratura, montanti o pilastri in ferro e copertura in lastre di lamiera grecata sorrette da scatolari metallici (foto n. 6). I due locali, molto modesti e privi di ogni rifinitura sono adibiti a pollaio (foto n. 13). Essi hanno una superficie totale di mq 48,58 (ml 3,95 x ml 12,30) ed una altezza variabile tra i ml 2,50 alla gronda ed i ml 2,80 al colmo. Si osservi la sezione B-B' in allegato n. 1.

Il capannone identificato con la lettera "A", porzione con destinazione a deposito derrate, ha una forma rettangolare (foto n. 3 e 5), possiede una superficie commerciale coperta di circa mq 287,15 (ml 25,30 x ml 11,35) ed è stato elevato con una struttura portante costituita da fondazioni in cemento armato, pilastri in acciaio scatolare, travi di collegamento e copertura in acciaio zincato; il tetto, del tipo ad unica falda, è realizzato con pannelli grecati (foto n. 10). All'interno del magazzino e lungo la linea ideale dei pilastri in acciaio prossimi al limite Sud, è stato elevato un tramezzo che racchiude uno stretto e



lungo ambiente utilizzato per lo stoccaggio di minuterie (foto n. 11). L'altezza utile interna varia da un massimo di circa ml 5,00, circa, al colmo ad un minimo di ml 3,20, circa, alla gronda (si osservi la sezione A-A' in allegato n. 1). I muri diompagno sono innalzati con blocchetti di cemento-pomice allettati su malta cementizia, gli intonaci esterni sono mancanti o al grezzo con il solo rinzafo (foto n. 5 e 7). Le finestre sono tutte collocate sotto la linea di gronda, sul prospetto Sud, e risultano composte da controtelai e telai in metallo con vetri. Il pavimento del capannone è in conglomerato cementizio. L'impianto elettrico è passato fuori traccia entro condotte autoestinguenti, ma non è dato conoscere se esiste il certificato di conformità. Sul lato Est è stata creata, con struttura metallica e pannelli grecati di lamierino, una sorta di tettoia con i lati aperti (foto n. 6 e 7), la quale non risulta oggetto di condono edilizio ai sensi dell'art. 13 della L. 47/1985, come presentato qualche anno fa al comune e di cui sarà detto più avanti. Il C.T.U., stante la facile rimovibilità, ne prevedrà la dismissione.

Il corpo ufficio e locale di sgombero, riconosciuti catastalmente con la lettera "B", il primo, e con la lettera "C", il secondo, ha una superficie coperta di mq 73,12 (ml 7,50 x ml 9,75, foto n. 14), mentre la veranda ha una estensione di mq 17,25 (foto n. 15) che ragguagliata al 30% (norme UNI) è pari ad € 5,18. L'edificio ha una struttura portante in c.a. e metallo con ompagnatura in blocchi di cemento-pomice dello spessore di cm 25 e tramezzi in laterizio; gli intonaci esterni sono con il solo rinzafo, mentre quelli interni sono definiti e completati con due mani di idropittura; gli infissi sono in metallo; i pavimenti sono definiti con mattoni in ceramica, così pure i rivestimenti del piccolo w.c. adiacente l'ufficio; gli impianti idrico, fognario ed elettrico sono sotto traccia e funzionanti. I reflui civili confluiscono in una fossa settica tipo Imhoff, così ha dichiarato il debitore.

Corpo accessorio posto ad Est del capannone ed identificato con la lettera "C". Trattasi di un piccolo locale di scadente qualità e di scarso valore economico (foto n. 12) realizzato in muratura con copertura regolata da pannelli



in eternit o cemento-amianto appena appoggiati. La sua funzione è di costituire riparo al gruppo elettrogeno.

#### Terreno

Il terreno retrostante i capannoni è coltivato, per circa mq 1.900, in parte ad uliveto ed in parte a mandorleto. Dal punto di vista urbanistico riferisce che ricade in zona di Verde Agricolo, ma risulta inedificabile perché strettamente connesso, secondo un legame fondato sull'indice di rapporto di copertura, agli edifici prima descritti. In altre parole, il fondo non è suscettibile di ulteriore sfruttamento edilizio in quanto già "esausto". In ultimo, sul confine Sud del terreno ed in prossimità della palazzina che ospita l'ufficio ed il locale di sgombero, esistono dei manufatti abusivi (foto n. 16) elevati con blocchi in cemento pomice, lastre metalliche e materiali diversi. Essi non sono inseriti nella richiesta di condono, ex art. 13 della L. 47/1985, pendente al comune di Campofelice di Fitalia e dovranno essere demoliti. In allegato n. 7 è consultabile il computo metrico delle opere di abbattimento e trasporto a discarica. In allegato n. 1, invece, è possibile consultare: Copia della Concessione Edilizia n. 1518 del 13.05.1994, pratica n. 5/94 – Anno 1994 relativa alla costruzione del primo capannone di C/da Puzzo; Copia della planimetria del lotto, come assentita dalla predetta Concessione Edilizia, con l'indicazione dei fabbricati da realizzare; Estratto di mappa catastale aggiornato con indicato il compendio immobiliare distinto al fg. 6 con le p.lle 454 e 634; Planimetria catastale della p.lla 634; Visura catastale delle p.lle 454 e 634; Copia del progetto, ex art. 13 della L. 47/1985, presentato al comune per la sanatoria degli abusi commessi (ampliamenti e nuovi corpi di fabbrica) comprendente la relazione tecnica illustrativa ed i grafici di rilievo, come depositati presso l'UTC; Copia di due lettere con le quali il comune ha richiesto alla sig.ra [REDACTED], l'integrazione di documenti e versamenti; Fotografie.

Lotto n. 2: Piena proprietà dell'alloggio in corso di restauro e ristrutturazione, sito a Campofelice di Fitalia tra il Corso V. Emanuele n.



135, dal quale trova accesso, e la Via P.pe di Fitalia, distinto al fg. 4 con la p.lla 320 sub 1, P.T. e 1° piano. Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è di proprietà del sig. ██████████, per la quota di 1/1, e si trova nel centro del comune di Campofelice di Fitalia, tra il Corso Vittorio Emanuele, arteria viaria principale del piccolo paese, e la Via Principe di Fitalia (foto aerea n. 17). L'edificio, composto da due piani fuori terra, un tempo adibito a caserma dei carabinieri (foto n. 18 e 19), ha una struttura portante in muratura di conci di pietra con solai lignei e copertura a due falde (totalmente rifatta) con pendenze rivolte verso ciascuna delle due predette strade. L'alloggio in parola ha l'ingresso dal civico n. 135 del Corso V. Emanuele (foto n. 18), varcato il quale vi è, di fronte, una ampia scala (foto n. 20) che conduce al primo piano e due porte: quella di destra immette in dei locali terrani (soggiorno-foto 21, cucinino-foto 22 e ripostiglio-foto 23 e 24) stretti e lunghi, posti uno di seguito all'altro tanto da terminare sull'opposto prospetto di Via P.pe di Fitalia (osserva la pianta del piano terra, porzione bordata di blu, acclusa in allegato n. 2); quella di sinistra in un ambiente adibito a studio (foto n. 26) cui segue una stanza, priva di finestre, utilizzata a stanzetta da letto (foto n. 27). Le rifiniture del piano terra sono ordinarie e vetuste, così pure l'impiantistica. Tracce evidenti di umidità ascendente sono presenti, inoltre, nelle camere situate nell'ala destra (foto n. 21, 24 e 25). La pianta del piano terra acclusa in allegato n. 2 fornisce piena contezza circa l'articolazione degli spazi fin qui descritti.

Salita la scala rivestita in marmo bianco si giunge al primo piano, questo è composto da cinque grandi ambienti, un w.c. ricavato nel sopra scala ed un ripostiglio (nella pianta del primo piano acclusa in allegato n. 2 sono riportate tutte le stanze). Il piano è integralmente interessato da lavori di ristrutturazione fermi ormai da lungo tempo (foto n. 28-36). Risulta eseguita soltanto la copertura, mentre rimangono allo stato grezzo i muri, i pavimenti, gli intonaci, etc.. Gli infissi sono in pessime condizioni e gli impianti sono da rifare, così i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni, della cucina e quanto altro necessario per ricondurre l'alloggio in condizioni di vivibilità. Le foto accluse in allegato n. 2



mostrano efficacemente lo stato dei luoghi. Anche i prospetti che si affacciano sulle due strade urbane andrebbero rinnovati, compresi i balconi (foto n. 18 e 19). Circa le superfici commerciali, riferisce che il piano terra ha una estensione, al netto della scala che verrà calcolata una sola volta ed al primo piano, di mq 97,00, mentre il primo piano, che occupa per intero l'area di sedime dell'edificio, ha una superficie commerciale di mq 190,00, oltre a quella dei tre balconi che, nell'insieme, ammontano a mq 2,08, ma calcolati in ragione del 25% di quella effettiva, secondo le norme UNI. Ne consegue che la superficie commerciale complessiva è di mq 192,08. In merito all'aspetto urbanistico, fa presente che il fabbricato è molto risalente nel tempo, forse ad epoca antecedente il 1940, di certo anteriore al 1967. I lavori di ristrutturazione sono stati iniziati e proseguiti in forza delle Autorizzazioni Edilizie rilasciate dal comune di Campofelice di Fitalia in data 13.11.2006, la prima, ed 22.02.2007, la seconda. In allegato n. 2 è possibile consultare: lo stralcio aerofotogrammetrico con indicato il fabbricato, lo stralcio di mappa catastale, la pianta del piano terra e del primo piano dello stato di fatto, la planimetria catastale, la visura, la copia delle due Autorizzazioni Edilizie rilasciate per il restauro dell'unità immobiliare e le fotografie.

Lotto n. 3: Piena proprietà del magazzino sito a Campofelice di Fitalia, Via Principe di Fitalia n. 84, distinto al fg. 4 con la p.lla 320 sub 2, P.T., Cat. C/2. Trattasi di un magazzino situato al piano terra per accedere al quale è necessario scendere dei gradini perché si trova leggermente al di sotto del piano stradale (foto n. 37). Ha una superficie commerciale, compresa dei muri perimetrali e di quelli comuni al 50%, di circa mq 54,00, possiede una struttura portante in muratura, solaio in legno in pessime condizioni, rifiniture minimali, pavimento in battuto di cemento ed infissi in legno (foto n. 38-40). Fa parte del fabbricato di cui ha già narrato e si presenta in condizioni generali scadenti. In allegato n. 3 è possibile prendere visione dello stralcio di mappa catastale con segnato l'immobile, della planimetria catastale, della visura catastale, della pianta dello stato di fatto, porzione bordata di rosso, e delle fotografie.



Lotto n. 4: Piena proprietà dell'autorimessa sita a Campofelice di Fitalia, Via Principe di Fitalia n. 86, distinta al fg. 4 con la p.lla 320 sub 3, P.T., Cat. C/6. L'immobile in parola è la vecchia autorimessa della caserma dei carabinieri e si compone di un unico locale con, in fondo, un piccolo ripostiglio senza finestre (foto n. 42). Vi si accede dalla Via Principe di Fitalia al n. 86, dopo avere varcato un portone in ferro a due ante (foto n. 41). Le rifiniture sono minimali: il pavimento è in battuto di cemento, gli intonaci sono vetusti, l'impianto elettrico fuori traccia e non conforme alle norme, quello idrico e fognario sono sotto traccia ed allacciati alle reti passanti per la zona. Ha una superficie commerciale, compresa dei muri perimetrali e di quelli comuni al 50%, di circa mq 27,00, possiede una struttura portante in muratura, solaio in latero-cemento ed infissi in metallo. Fa parte del fabbricato di cui ha già relazionato e si presenta in condizioni generali scadenti. In allegato n. 4 è possibile prendere visione dello stralcio di mappa catastale con segnato l'immobile, della planimetria catastale, della visura catastale, della pianta dello stato di fatto, porzione bordata di verde, e delle fotografie.

Lotto n. 5: Piena proprietà dello stabilimento-ementificio, escluso i beni mobili, sito a Campofelice di Fitalia, C/da Canalotto, distinto al fg. 1 con le particelle: 1314 sub 4, cabina elettrica; 1314 sub 5, alloggio del custode, Cat. A/3; 1314 sub 7, stabilimento-ementificio, Cat. D/7 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) graffata con la p.lla 1314 sub 1, vasca di riserva, idrica ubicata su terreno non pignorato, ma appartenente al debitore esecutato e/o ai suoi genitori.

La foto aerea che segue, con stretto riferimento ai grafici approvati dal comune ed alla planimetria catastale, entrambi acclusi in allegato n. 6, mostra com'è articolato il compendio in parola. La vasca idrica non è visibile perché ubicata più a monte. Vi si perviene percorrendo la strada che si diparte dallo scorrimento veloce Palermo-Agrigento e che con andamento sinuoso e rimarcate pendenze giunge fin davanti allo stabilimento proseguendo, poi,



verso l'abitato di Campofelice di Fitalia. Due sono i cancelli (foto n. 44) che accordano l'accesso alle due porzioni, altimetricamente sfalsate, dell'ampio piazzale esterno. Le frecce nere segnalano proprio i due ingressi.



Lo stabilimento sorse agli inizi degli anni ottanta come centro di conferimento del grano con una capacità di ammasso di circa 20.000 quintali, che, nel tempo, a seguito di vari ampliamenti, è stata aumentata fino all'attuale capacità di circa 75.000 quintali. Gli interventi succedutesi sono così riassumibili:

- 1) 1981 - Realizzazione della prima sezione dello stabilimento. Magazzino stoccaggio e lavorazione grano duro, palazzina uffici e alloggio custode;
- 2) 1984 – Realizzazione di variante nella costruzione della palazzina uffici ed alloggio custode;



- 3) 1984 – Potenziamento dello stoccaggio e selezione sementi mediante la costruzione del mangimificio;
- 4) 1988-1989 – Realizzazione dell'ampliamento del magazzino esistente, esecuzione di opere infrastrutturali e di consolidamento;
- 5) 1989 – Realizzazione di opere edili ed infrastrutturali relative al nuovo magazzino, costruzione di una tettoia di collegamento tra il magazzino esistente ed il capannone lavorazione e mangimificio, nuovo impianto di stoccaggio del grano con annessa tettoia di ricezione.

L'opificio consta di:

n. 2 impianti di stoccaggio cereali costituiti da una tettoia ciascuno (tettoia C-15 di mq 229,40 e tettoia D-15 di mq 187,68) con fosse di pesatura e ricezione, macchinari per la pulizia ed il trasporto e di silos per lo stoccaggio (foto n. 63-64 e 72-73). Le tettoie hanno una struttura in profilati metallici HEA ed IPE, fondazione a travi rovesce in c.a. e copertura composta da travi reticolari metalliche, arcarecci in profilati IPE e pannelli in lamiera grecata coibentata. La pavimentazione è costituita da un massetto di calcestruzzo, verosimilmente armato con rete elettrosaldata;

n. 17 silos di varia capienza ed uso collocati su basamenti in calcestruzzo armato poggianti su pali di fondazione armati (non saranno stimati);

n. 1 capannone adibito a magazzino (denominato A-1) dalla superficie coperta di mq 620,16 (ml 30,40 x ml 20,40), elevato con struttura portante costituita da fondazioni in c.a. a travi rovesce, pilastri in profilati metallici HEA ed IPE, muri perimetrali costruiti con blocchetti in cemento fino all'altezza di circa 3,00 metri (foto n. 45-48), sui quali seguono delle finestrate in vetro fino a circa 4,50 metri; completano il tutto dei pannelli in lamiera grecata coibentata. Il tetto è composto da travi reticolari in metallo, arcarecci in profilati IPE e copertura in lamiera grecata coibentata (foto n. 52-54). Gli accessi sono cinque e minuti di saracinesche. Questo edificio presenta delle infiltrazioni d'acqua meteorica che hanno determinato il proliferare di muschi



ed il permanere di uno stato di umidità all'interno del grande locale (foto n. 55-58).

n. 1 capannone adibito a lavorazione e mangimificio (denominato B-2) dalla superficie coperta di mq 441,75 (ml 28,50 x ml 15,50) che ha una struttura del tutto simile a quella dello stabilimento prima descritto (foto n. 45-46, 4959-62). All'interno, ma confinato da setti in muratura e con ingresso dal retro (foto n. 50), vi è il locale che ospita il gruppo elettrogeno (foto n. 51). Un'estesa tettoia di mq 119,84 collega i due capannoni (foto n. 46 e 49).

n. 1 palazzina (foto n. 74) comprendente l'alloggio del custode posto al piano terra (p.lla 1314 sub 5) ed un magazzino al piano seminterrato (foto n. 84), il tutto è denominato E-13. L'alloggio del custode si compone di un portico sotto il quale vi è l'ingresso, di un disimpegno che distribuisce una stanza di soggiorno (foto n. 78 e 79), una cucina (foto n. 81 e 82), un w.c. (foto n. 80), ed una camera da letto (foto n. 83). Due adiacenti uffici che si affacciano sul prospetto principale (foto n. 75-77) completano l'unità immobiliare. L'alloggio ha una superficie coperta di mq 117,60, ma quella commerciale è pari a mq 110,74 che realizza la somma di quella coperta calcolata al netto del portico, di quella dello stesso portico, ma computata al 30%, e di quella del balcone calcolata al 25%. Circa le rifiniture espone che i pavimenti sono in ceramica, gli intonaci al civile con due mani di idropittura, i rivestimenti del w.c. doccia e della cucina con piastrelle di vecchia manifattura, le porte sono in legno tamburato e/o in metallo, gli infissi esterni sono vetrati ed in alluminio con imbotti in lamierino e tapparelle in pvc. A seguito di un corto circuito si è sviluppato un incendio che ha seriamente danneggiato l'impianto elettrico, le pitture murali e qualche infisso (foto n. 78-83). Il piano seminterrato è allo stato grezzo ed ha rifiniture minimali, si notano macchie di umidità dovute ad infiltrazioni provenienti dal superiore terrapieno (foto n. 85-87). La struttura portante del fabbricato è in c.a. del tipo intelaiata con travi rovesce di fondazione, pilastri, travi in elevazione e solai in latero cemento che, nell'insieme, costituiscono una orditura di maglie chiuse sia in senso



orizzontale che verticale. La copertura è a due falde con tegumenti in laterizio. I prospetti sono definiti con intonaco tipo "Li Vigni" in due colori (foto n. 74 e 84).

n. 1 box di mq 37,45 collocato in prossimità dei due capannoni adibiti, rispettivamente, a magazzino e lavorazione-mangimificio (foto n. 46). Si tratta di una struttura modulare prefabbricata appositamente posizionata su basamento ed utilizzata come uffici. L'ossatura portante è in acciaio con elementi scatolati e/o a doppio T; l'impianto elettrico è fuori traccia entro tubazione auto estinguente, gli infissi sono in metallo ed il pavimento in ceramica (foto n. 70 e 71).

Il piazzale esterno si sviluppa su due piani altimetricamente diversi e sono sistemati con pavimentazione in conglomerato bituminoso e sovrastante tappetino di usura che in alcuni tratti risulta lacerato a causa di movimenti del substrato (foto n. 90-92). Lungo il perimetro del complesso, a monte e lateralmente, vi sono dei muri di contenimento in c.a. con spessori ed altezze variabili. Un muro di imponenti dimensioni, soprattutto in altezza, è stato realizzato, longitudinalmente, tra i due piazzali situati a quote diverse (foto n. 90). Lungo la strada provinciale vi è una recinzione costituita da muretto in c.a. sul quale è fissata una ringhiera (foto n. 44). Due ampi cancelli consentono l'accesso dalla strada (foto n. 44). L'approvvigionamento idrico è assicurato da una vasca in c.a. di capienza pari a circa 100 mc, posta a monte su terreno del debitore e/o dei genitori (foto n. 45 e 69). Lo smaltimento dei liquami di origine civile è affidato ad una vasca settica tipo Imhoff collocata sull'adiacente terreno distinto con la p.lla 800, ma non pignorato.

La cabina elettrica contraddistinta con la p.lla 1314 sub 4, ha una superficie coperta di circa mq 7,35 (ml 3,50 x ml 2,10) ed è un guscio metallico vuoto ed in scadenti condizioni fisiche (foto n. 88 e 89).

In allegato n. 5 è possibile consultare: Lo stralcio di mappa catastale con segnato lo stabilimento, la planimetria catastale degli immobili distinti con la



p.lla 1314 sub 7 e sub 1; la planimetria catastale della cabina elettrica, sub 4; la planimetria catastale dell'alloggio del custode, sub 5; le visure catastali; il rilievo del complesso come fornito dal debitore; la copia del certificato di conformità dell'impianto elettrico risalente all'anno 2007 e le fotografie.

Lotto n. 6: Intera nuda proprietà del terreno sito a Ciminna (PA), C/da Pecorone, uliveto, esteso mq 930, distinto al fg. 37 con la p.lla 303. Trattasi di terreno tipicamente agricolo costituito da un unico lotto di forma regolare con una superficie complessiva di mq 930, distinto, per qualità di coltura, ad uliveto. E' ubicato in agro del comune di Ciminna in zona di agevole accesso grazie ad una strada interpodereale asfaltata che si dirama dallo scorrimento veloce Palermo-Agrigento, proprio di rimpetto alla città di Vicari, e giunge davanti al terreno lambendolo lungo il confine Nord (foto n. 93-96). La p.lla 303 confina a Sud con la "Regia Trazzera della Pianetta di Vicari" della quale, invero, non vi è traccia alcuna sui luoghi, ad Est con la p.lla 304 di proprietà aliena, ad Ovest con la p.lla 302 di proprietà sconosciuta ed a Nord con la strada di accesso. Ha giacitura di colle con piano di campagna in medio pendio, con "rete" naturale di deflusso delle acque piovane e di corrivazione. Nelle vicinanze si notano diversi fabbricati di tipo rurale ed al margine Sud della strada passa la linea elettrica su palificazione. Il fondo, infine, ricade entro la fascia demaniale delle 18 canne e due palmi della "Regia Trazzera della Pianetta di Vicari" ed andrà riscattato, per la parte interessata, dall'aggiudicatario; questi dovrà inoltrare la domanda presso l'Ufficio Tecnico Speciale per le Trazzere di Sicilia sito in Via N. Garzilli a Palermo. Dal punto di vista urbanistico, si consulti il certificato accluso in allegato n. 6, ricade in zona "E" – Verde Agricolo –con densità edilizia di 0,03 mc/mq. Il fondo è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi della L. 1497/1939 ed alla Legge Galasso che detta misure in ordine alla salvaguardia dei corsi d'acqua e delle aree boscate. In allegato n. 6 sono visionabili: l'estratto di mappa con indicata la p.lla, la visura catastale, il certificato di destinazione urbanistica e le fotografie.



In ultimo è bene rimarcare che la vendita avverrà secondo lo stato di fatto e di diritto tanto dei fabbricati quanto dei terreni fin qui descritti e con le servitù attive e passive, eventualmente, gravanti sugli stessi.

Corrispondenza tra i dati riportati nel pignoramento ed i beni

**Circa il bene indicato con il n. 1** nell'atto di pignoramento: *1/1 della nuda proprietà del terreno sito in Campofelice di Fitalia (PA), distinto al NCT al foglio 6, particella 454*, riferisce che il fondo è correttamente individuato. Esso è esteso mq 145, è classificato come seminativo, ma è occupato, in parte o in toto, dall'attuale carreggiata della strada comunale "Cicirimigna" che raggiunge sia il compendio pignorato che i terreni siti a monte ed a valle dello stesso.

In ordine al bene n. 2: *1/1 della nuda proprietà del terreno sito in Campofelice di Fitalia (PA), distinto al NCEU al foglio 6, particella 634*, riferisce che il bene è esattamente indicato. La p.lla 634, confinante con la predetta p.lla 145, invero, identifica un capannone contraddistinto, nella planimetria catastale, con la lettera "A", un corpo edilizio adibito ad ufficio ed identificato con la lettera "B", due locali accessori, uno dei quali, il più grande, munito di tettoia, riconosciuti con la lettera "C", il piazzale antistante e laterale adibito a spazio di manovra e di sosta, nonché il terreno retrostante coltivato in minima parte ad uliveto, ed in massima parte a mandorleto (osserva la foto aerea n. 1 in allegato n. 1). E' bene evidenziare che il capannone "A" è stato oggetto di ampliamento abusivo, del pari il corpo uffici e per la loro regolarizzazione fu presentata una domanda di condono ai sensi dell'art. 13 della L. 47/1985, oggi art. 36 del D.P.R. 3080/2001, in atto pendente presso il comune di Campofelice di Fitalia.

In ordine al bene indicato con il n. 3: *1/1 in piena proprietà dell'immobile sito in Campofelice di Fitalia (PA), distinto al N.C.E.U al fg. 4 con le p.lle 320 sub 1 (A2), 320 sub 2 (C/2), 320 sub 3 (C/6)*, che il bene è correttamente



riconosciuto. Trattasi di un fabbricato composto da un piano terra ed un primo piano, sito tra le Via Principe di Fitalia nn. 84-86 ed il Corso Vittorio Emanuele n. 135. La p.lla 320 sub 1 identifica un appartamento in fase di ristrutturazione che si sviluppa tra il piano terra ed il primo piano con accesso dal Corso V. Emanuele n. 135 (osserva le piante bordate di blu in allegato n. 2). La p.lla 320 sub 2 individua un locale sito al piano terra e parzialmente seminterrato, in atto utilizzato come magazzino e/o locale di sgombero, che possiede un unico accesso dalla Via Principe di Fitalia n. 84 (osserva la pianta bordata di rosso in allegato n. 3) . La p.lla 320 sub 3, in ultimo, identifica un locale con ripostiglio ubicato al piano terra e con accesso dalla Via Principe di Fitalia n. 86 (osserva la pianta bordata di verde in allegato n. 4). Questo immobile, al momento del sopralluogo, risultava in comunicazione, mediante un varco aperto nel muro comune, con il piano terra individuato dalla p.lla 320 sub 1.

Circa il bene indicato con il n. 4: *1/1 piena proprietà di un immobile sito in Campofelice di Fitalia (PA), C/da Canalotto, distinto al NCEU al foglio 1 con le p.lle 1314 sub 4 (cat. D/1), 1314 sub 5 (cat. A/3), 1314 sub 7 (cat. D/7) e 1319 sub 1, p.lla graffata*, che il compendio è correttamente indicato. L'immobile individuato dalla p.lla 1314 sub 4 non è altro che la cabina elettrica ubicata all'interno della p.lla 1314 sub 7, in prossimità alla recinzione lato strada (osserva la foto aerea n. 43 in allegato n. 5); la p.lla 1314 sub 5 identifica l'alloggio del custode posto al piano terra, mentre la p.lla 1314 sub 7 individua l'intero mangimificio composto dal grande magazzino, dal capannone lavorazione, dall'ufficio, dal locale deposito, dal locale gruppo elettrogeno, dal piazzale manovra, dai numerosi silos, etc. La p.lla 1314 sub 1 identifica la vasca di riserva idrica.

In ordine al bene indicato con il n. 5: *1/1 della nuda proprietà del terreno sito a Ciminna (PA), distinto al NCT al foglio 37 con la p.lla 303*, che il fondo è



puntualmente specificato. Esso è sottoposto a vincolo paesaggistico ed alla legge “Galasso”, nonché a vincolo sismico di 2^ categoria.

2) *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

In ordine al compendio immobiliare sito in C/da Puzzo, distinto al fg. 6 con la p.lla 634, riferisce che il capannone identificato con la lettera “A” è stato ampliato abusivamente ed è oggetto di condono edilizio ex art. 13 della L. 47/1985. Emerge, pertanto, che la pianta catastale non è corrispondente allo stato dei luoghi (vedi il documento in allegato n. 1). Il C.T.U. non ne eseguirà la variazione, cioè l'aggiornamento, perché non è scontato l'esito della sanatoria attesa la necessità di versare al comune circa 10.000 euro, tra oneri concessori e costo di costruzione. La variazione, dunque, sarà a carico dell'aggiudicatario secondo la quota acquisita, il quale dovrà farsi carico, sempre pro quota, del pagamento dei detti oneri.

Per quanto riguarda l'appartamento che si sviluppa tra il piano terra ed il 1° piano (fg. 4 p.lla 320 sub 1) del fabbricato sito in abitato di Campofelice di Fitalia, tra la Via P.pe di Fitalia e la Via V. Emanuele, non ne eseguirà l'aggiornamento stante che sono ancora in corso i lavori di restauro che potranno condurre, una volta ultimati, ad una sistemazione in parte o in toto diversa da quella registrata dal C.T.U. durante il sopralluogo e riportata nella pianta acclusa in allegato n. 2.

In merito all'autorimessa o scuderia sita al piano terra, contraddistinta con il civico n. 86 della Via P.pe di Fitalia e riconosciuta al fg. 4 con la p.lla 320 sub 3, non è stato possibile recuperarne la planimetria. Se le future ricerche dovessero risultare infruttuose sarà indispensabile presentare la nuova pianta attraverso l'elaborazione del “docfa”.

Circa lo stabilimento per lo stoccaggio e la molitura delle sementi ubicato nella C/da Canalotto, distinto al fg. 1 con le p.lle 1314 sub 4 (cabina Enel), 1314 sub 5 (alloggio del custode), 1314 sub 7 (stabilimento-sementificio) e sub



1 (vasca idrica), non si rendono necessarie variazioni.

Per quanto sopra descritto ed argomentato, conclude che i cespiti pignorati sono dichiarati in catasto e che non vi è l'esigenze, almeno per il momento, di effettuare aggiornamenti di alcun tipo.

3) *Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.*

Tutti i beni oggetto di stima sono detenuti dal debitore, [REDACTED], con rapporto alla quota di proprietà a lui spettante. Durante il sopralluogo, il C.T.U., ha constatato che all'interno dello stabilimento-ementificio di contrada Canalotto non vi si svolgeva alcuna attività lavorativa e che tutti i macchinari risultavano fermi.

L'unità abitativa sita tra la Via P.pe di Fitalia ed il Corso V. Emanuele (piano terra e primo piano) era in corso di restauro, ma i lavori al primo piano figuravano interrotti da parecchio tempo. La porzione di piano terra, invece, era utilizzata dal sig. [REDACTED] come ufficio, camera da letto e locali di soggiorno (foto n. 26 e 27).

I due locali terrani di Via Principe di Fitalia n. 84 (magazzino) e n. 86 (autorimessa) erano in uso allo stesso debitore.

Nel capannone ubicato nella C/da Puzzo vi si svolgeva l'attività di riparazioni di macchine agricole e mezzi pesanti, nonché la vendita di materiali per l'edilizia.

Il piccolo appezzamento di terreno sito in territorio del comune di Ciminna risultava coltivato ad uliveto.

4) *Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato.*

I cespiti oggetto di pignoramento sono beni personali del sig. Vagante Liberto.

5) *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli*



*derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili.*

*Atti di asservimento urbanistico (vincolo a parcheggio o altro).*

Sussiste un vincolo a parcheggio scaturito, come per legge, dall'edificazione del capannone in C/da Puzzo da adibire a centro deposito prodotti agricoli (fg. 6 p.lla 634) e che interessa parte dello spiazzale esterno. Come sussiste un vincolo ad inedificabilità della p.lla 634 sulla quale sorge il complesso edilizio.

Del pari, vi è un vincolo a parcheggio relativo all'edificazione dello stabilimento-ementificio di C/da Canalotto, fg. 1, p.lle 1314 sub 4, 1314 sub 5, e 1314 sub 7 graffata con la sub 1 ed un vincolo ad inedificabilità sull'area pertinenziale dello stabilimento.

Il terreno sito nella C/da Pecorone del comune di Ciminna, distinto al fg. 37 con la p.lla 303, è sottoposto al vincolo paesaggistico ai sensi e per gli effetti della L. 1497 del 1939 ed alla legge Galasso (n. 431/1985) relativa alla protezione dei corsi d'acqua, dei boschi etc. (vedi il certificato urbanistico in allegato n. 6).

*8) Riferisca sull'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

Per ciascun bene che andrà in vendita, il C.T.U. riferisce dell'esistenza di:

*Trascrizioni pregiudizievoli (Decreto di sequestro conservativo, giudiziale, etc.):*

Nessuno.

*Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.*

Iscrizioni e trascrizioni:

Mutuo iscritto il 23.07.2005 ai nn. 40721/12947 a favore del Banco di Sicilia S.p.A. e contro [REDACTED]

[REDACTED] per un importo di € 380.000,00, durata di 20 anni e gravante sull'immobile distinto al fg. 6 con la p.lla 634, capannone ad uso deposito di prodotti agricoli.

Decreto ingiuntivo iscritto presso la CC.RR.II. di Palermo il 7.05.2007 ai nn. 33944/8398, a favore della Banca Popolare Italiana e contro [REDACTED]





due piccoli locali sul lato Est dell'originario edificio, l'ampliamento dei locali ad ufficio autorizzati con la prima Concessione Edilizia, e la costruzione, ex novo, di un piccolo fabbricato accessorio ad Est. Con istanza del 15.06.2004, la sig.ra [REDACTED], madre dell'odierno debitore e moglie di [REDACTED], presentò, presso il comune, istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L. 47/1985 per tutti gli ampliamenti sopra descritti. La domanda fu accolta ed il progetto ottenne il parere favorevole del responsabile dell'area dipartimento igiene e sanità con nota n. 0405 del 30.07.2004; il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale con verbale del 5.08.2004; il parere di sussistenza delle opere abusive da parte del Genio Civile di Palermo con nota del 31.03.2006, prot. 19657/04-11705/05.

Pur tuttavia, il comune di Campofelice di Fitalia, non ha ancora rilasciato il titolo abilitativo in sanatoria perché la sig.ra [REDACTED] non ha provveduto ad effettuare i più volte richiesti pagamenti (si consulti la lettera in allegato n. 1) per un ammontare, al 21.09.2006, di circa € 8.150,00. Giova precisare che veniva domandato, altresì, l'atto d'obbligo, debitamente registrato e trascritto, relativo all'imposizione del vincolo a parcheggio su un'area di mq 3.600 circa ed il vincolo ad inedificabilità assoluta sulle particelle di terreno asservite ai fabbricati ed indicate nell'istanza, ovvero le p.lle 13-17-111-112-91-250-282-285-288-454 del fg. di mappa n. 6.

L'aggiudicatario potrà concorrere ai versamenti in misura pari a quella che corrisponde all'attuale valore percentuale della nuda proprietà, secondo il seguente calcolo: Spese amministrative € 8.150,00, oltre le spese notarili per l'atto di vincolo a parcheggio, registrazione e trascrizione che ammontano, verosimilmente, ad € 1.850,00. Il tutto assomma ad € 10.000,00.

Gli usufruttuari, coniugi [REDACTED], genitori del debitore, hanno, rispettivamente, 69 e 68 anni ed il valore del loro usufrutto, con rimando alla susseguente tabella, è pari al 45% dell'intero, mentre la nuda proprietà, per conseguenza, vale il 55%.

Prospettodelcoefficientiperladeterminazionedei diritti di usufruttoavitaedellerendite(o
---



pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale del 1,00%. Anno 2014.			
Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	95,00	95,00	5,00
da 21 a 30	90,00	90,00	10,00
da 31 a 40	85,00	85,00	15,00
da 41 a 45	80,00	80,00	20,00
da 46 a 50	75,00	75,00	25,00
da 51 a 53	70,00	70,00	30,00
da 54 a 56	65,00	65,00	35,00
da 57 a 60	60,00	60,00	40,00
da 61 a 63	55,00	55,00	45,00
da 64 a 66	50,00	50,00	50,00
da 67 a 69	45,00	45,00	55,00
da 70 a 72	40,00	40,00	60,00
da 73 a 75	35,00	35,00	65,00
da 76 a 78	30,00	30,00	70,00
da 79 a 82	25,00	25,00	75,00
da 83 a 86	20,00	20,00	80,00
da 87 a 92	15,00	15,00	85,00
da 93 a 99	10,00	10,00	90,00

L'aggiudicatario, pertanto, dovrà contribuire al pagamento delle spese sopra elencate per € 5.500,00, mentre resta a carico degli usufruttuari, in ragione di ½ ciascuno, la somma di € 4.500,00.

*Unità immobiliari site in abitato di Campofelice di Fitalia*

Circa gli immobili siti in Campofelice di Fitalia tra il Corso V. Emanuele n. 135 e la Via P.pe di Fitalia nn. 84-86, fg. 4, p.lla 320 sub 1, P.T. e 1° piano, p.lla 320 sub 2, P.T. e p.lla 320 sub 3, P.T. (cespiti di cui al 3° punto dell'atto di pignoramento), evidenzia che il fabbricato di cui fanno parte è molto risalente nel tempo e presenta tecniche costruttive e materiali che lo fanno ascendere, di certo, a prima del 1° Settembre 1967 e, verosimilmente, ad epoca anteriore al 1940. Ne deriva, ai sensi e per gli effetti, dell'art. 40 della L. 47/1985 che le tre unità immobiliari sono liberamente trasferibili a terzi.

In merito all'appartamento che si sviluppa tra il piano terra ed il primo piano (p.lla 320 sub 1) rileva che i lavori di restauro e di manutenzione ordinaria



e straordinaria, ancora in corso di esecuzione, sono stati assentiti dal comune con Autorizzazione Edilizia n. 3741 del 13.11.2006 e con successiva Autorizzazione n. 578 del 22.02.2007, entrambe consultabili in allegato n. 2. E' chiaro che gli atti hanno perso di efficacia e che per la prosecuzione e conclusione delle attività sarà necessario richiedere una nuova Autorizzazione o Concessione edilizia.

*Immobili siti in C/da Canalotto di Campofelice di Fitalia*

Lo stabilimento-ementificio ubicato nella C/da Canalotto di Campofelice di Fitalia, cespite indicato al 4° punto del pignoramento, è stato costruito, in più riprese, secondo le seguenti tappe:

Impianto di insilaggio e commercializzazione del grano duro con strutture portanti in elementi metallici e casa di civile abitazione in c.a. con una elevazione f.t. più piano seminterrato, giusta l'Autorizzazione di Abitabilità ed Agibilità prot. 872 del 16.03.1985, pratica edilizia n. 15/1981, rilasciata alla [REDACTED].” con sede a Campofelice di Fitalia;

Con Concessione Edilizia n. 2546 del 26.01.1985 fu autorizzato, al sig. [REDACTED]. di legale rappresentante della Soc. [REDACTED], il potenziamento dell'impianto di stoccaggio già esistente. Seguì, in data 7.01.1986, il rilascio dell'Autorizzazione di Agibilità prot. n. 19, pratica n. 11 – anno 1984.

Con Concessione Edilizia prot. n. 2004 del 26.07.1986 – Pratica Edilizia n. 15/86 – Anno 1986 – il comune di Campofelice di Fitalia autorizzò il Sig. [REDACTED], n.q., ad eseguire i lavori di “costruzione di un impianto di insilaggio e commercializzazione di grano duro e dei sottoprodotti-ampliamento capannone ed opere di consolidamento”. In data 27.10.1989 veniva rilasciata l'Autorizzazione di Agibilità n. 2791 – Pratica Edilizia n. 15/86 – Anno 1986 – del capannone, porzione ampliata, e delle annesse opere di consolidamento.

Con Concessione Edilizia prot. 1951 del 25.07.1988 – Pratica Edilizia n. 10 – Anno 1988 – rilasciata al sig. [REDACTED], nella qualità di legale



rappresentante della Coop. ██████████ r.l. con sede in Campofelice di Fitalia, venivano assentiti "i lavori di ampliamento dello stabilimento sociale con la costruzione di un capannone e di un impianto di stoccaggio". Il 22.01.1990 fu rilasciata l'Autorizzazione di Agibilità n. 132 – Pratica Edilizia n. 10/88 – Anno 1988 – per la costruzione di un capannone da adibire a magazzino e di una batteria di silos metallici con annessa fossa di ricezione e tettoia; completamento con realizzazione di un nuovo ingresso, realizzazioni di muri di sostegno e piazzali e nuove rampe di accesso ai piazzali superiori.

In data 28.05.2007, il Comune di Campofelice di Fitalia, rilasciava al sig. ██████████, subentrato nella proprietà alla ██████████ a r.l., giusta il Decreto di Trasferimento di bene immobile a cura del Tribunale di Palermo, Sezione Fallimentare, del 19.04.2006, decreto n. 86/94 di rep. 198/06, Cron. 5245/06, depositato in Tribunale il 26.04.2006, registrato all'Agenzia delle Entrate di Palermo 2 al n. 002189 dell'8.05.2006 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 9.05.2006 ai nn. 14730, l'Autorizzazione Edilizia in Sanatoria, ex art. 13 della L. 47/1985, per la posa in opera di un Box del tipo prefabbricato ad uso di uffici. Lo stabilimento, dunque, non presenta irregolarità e/o abusi edilizi, esso, per altro, è dotato della Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico alla regola dell'arte secondo il modello del Ministero dell'Industria (D.M. 20/02/92) rilasciato il 28.02.2007 dalla società ██████████ con sede a Palermo.

Il C.T.U., con riferimento a questo cespite, osserva che l'incarico affidatogli non riguarda la valutazione dell'attività commerciale o del ramo d'azienda, ma la stima dei soli beni immobili, esclusi, pertanto, quelli che non rientrano in questa fattispecie, come i silos con i relativi macchinari interni ed esterni, la bascula, il gruppo elettrogeno, etc.; evidenza di avere conseguito siffatto convincimento sulla base del confronto avuto con il G.E., ma anche per quanto affermato dall'art. 812 del C.C. che così recita:

*"Sono beni immobili il suolo, le sorgenti e i corsi d'acqua, gli alberi, gli edifici e le costruzioni, anche se unite al suolo a scopo transitorio, e in genere tutto ciò*



*che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo. Sono reputati immobili i mulini, i bagni e gli edifici galleggianti quando sono saldamente assicurati alla riva o all'alveo e sono destinati ad esserlo in modo permanente per la loro utilizzazione. Sono mobili tutti gli altri beni"*

L'art. 5 del RDL n. 652 del 1939, inoltre, definisce il concetto di unità immobiliare urbana prevedendo che si considera una unità immobiliare urbana, ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per sé stessa utile ed atta (idonea) a produrre un reddito proprio (autonomia funzionale).

Con l'art. 2 del D.M.F. del 2 gennaio 1998, n. 28, viene ancora meglio definito il concetto di u.i.u.: (comma 1) *"L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale"*.

Per quanto sopra ragionato e tenuto conto delle norme citate, l'ausiliario giudica non stimabili, in questa sede, i silos e tutti i beni affini esistenti nello stabilimento di C/da Canalotto perché ricadenti nella sfera dei beni mobili, perché non analiticamente inventariati dal pignorante e perché non sono suscettibili di produrre un proprio reddito. Ne consegue che saranno valutati i due capannoni con le relative pertinenze (tettoie, box, uffici), l'alloggio del custode con il sottostante magazzino e le opere di corredo (piazzale, recinzione, vasca idrica, etc.). Tutti i beni mobili, pertanto, dovranno essere smontati e recuperati a cura del debitore allorquando sarà emesso il decreto di trasferimento.

Il terreno sito nella C/da Pecorone di Ciminna ricade in zona "E" – Verde Agricolo – del vigente P.R.G. con densità edificatoria di 0,03 mc/mq e con tutte le prescrizioni elencate nel certificato di destinazione urbanistica accluso in allegato n. 6 a cui, l'ausiliario, rimanda. Va sottolineato, tuttavia, la presenza del vincolo paesaggistico, ai sensi della L. 1497/1939, e della legge Galasso che detta norme sulla protezione dei corsi d'acqua e delle aree boschive.



10) Fornisca, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise ed esprima il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio).

I cespiti sono alienabili nelle quote descritte e secondo l'identificazione catastale loro attribuita. Il C.T.U. li ha raggruppati in sei lotti funzionali:

1° lotto: Intera nuda proprietà del terreno sito a Campofelice di Fitalia, C/da Puzzo, distinto al fg. 6 con la p.lla 454 e del confinante compendio immobiliare distinto al fg. 6 con la p.lla 634 comprendente: il capannone "A", il corpo uffici "B", i locali accessori "C", il piazzale antistante e laterale ed il terreno retrostante coltivato in parte ad uliveto ed in parte a mandorleto;

2° lotto: Piena proprietà dell'alloggio in corso di restauro e ristrutturazione, sito a Campofelice di Fitalia tra il Corso V. Emanuele n. 135, dal quale trova accesso, e la Via P.pe di Fitalia, distinto al fg. 4 con la p.lla 320 sub 1, P.T. e 1° piano;

3° lotto: Piena proprietà del magazzino sito a Campofelice di Fitalia, Via P.pe di Fitalia n. 84, distinto al fg. 4 con la p.lla 320 sub 2, P.T., Cat. C/2;

4° lotto: Piena proprietà dell'autorimessa sita a Campofelice di Fitalia, Via P.pe di Fitalia n. 86, distinta al fg. 4 con la p.lla 320 sub 3, P.T., Cat. C/6;

5° lotto: Piena proprietà dello stabilimento-ementificio, escluso i beni mobili, sito a Campofelice di Fitalia, C/da Canalotto, distinto al fg. 1 con le p.lle:

1314 sub 4 (cabina elettrica),

1314 sub 5, alloggio del custode, Cat. A/3,

1314 sub 7, stabilimento-ementificio, Cat. D/7 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) graffata con la p.lla 1314 sub 1, vasca di riserva idrica ubicata su terreno non pignorato, ma appartenente al debitore esecutato e/o ai suoi genitori;

6° lotto: Intera nuda proprietà del terreno sito a Ciminna (PA), C/da Pecorone, uliveto, esteso mq 930, distinto al fg. 37 con la p.lla 303.



11) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Il C.T.U. non ha ravvisato le condizioni ipotizzate nel superiore quesito.

12) Determini il valore, formando ove possibile lotti separati, con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) e operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione del bene ""

*(Il Sole 24ORE, Casa 24, 30 maggio 2013 a cura di Paola Dezza)*

#### **DAL 2008 PERSI 10 MILIARDI DI VOLUMI DI TRANSAZIONI NEL NON RESIDENZIALE**

Mattoni residenziale e non residenziale viaggiano di pari passo. Se il settore delle abitazioni è sempre più in crisi, anche i segmenti di uffici, negozi e capannoni non vivono un buon momento. Anzi, penalizzati dalla crisi economica, subiscono una decisa contrazione. Il comparto che comprende i mercati terziario, commerciale e produttivo ha, infatti, evidenziato nel 2012 lo stesso andamento dell'abitativo registrando un consistente calo delle compravendite rispetto al 2011. Il terziario e il commerciale hanno perso rispettivamente il 26,1% e il 24,5% dei volumi di transazioni. Meno pesante, ma sempre a due cifre, il calo del settore produttivo (-19,7% sul 2011). Sono questi i dati appena pubblicati dal Rapporto sul mercato immobiliare non residenziale a cura dell'Osservatorio dell'agenzia delle Entrate (Omi) e di Assilea, report che stima per il 2012 un volume degli scambi pari a 14,5 miliardi di euro, circa 4,4 miliardi di euro in meno rispetto al 2011 (sono stati, invece, 27 i miliardi di euro persi dalle transazioni residenziali nel periodo considerato). Dal 2008 il comparto non residenziale ha lasciato quindi sul campo oltre dieci miliardi di euro di volumi (-40%). Il mercato del terziario, commerciale e produttivo, va detto, rappresenta il 6,3% dello stock immobiliare complessivo e il 4,7% delle transazioni, ma è indicativo dello stato di salute del mattone e più in generale dell'economia nel nostro Paese. Se si guardano i dati nel dettaglio si vede che sono i negozi la fetta più consistente dello stock del comparto non residenziale, pari al 4% del totale del real estate (residenziale compreso), con circa 2,5 milioni di unità ed è sempre in questo segmento che si sono registrate nel 2012 esattamente 26.281 compravendite contro le 10.624 transazioni di uffici e le 10.020 vendite di capannoni e industrie. Il maggior numero di transazioni di negozi si sono verificate nel 2012 nel nord ovest con quasi 7mila contratti, segue il sud con quasi 5mila compravendite. Per gli uffici e i capannoni è stato sempre il nord ovest a catalizzare le transazioni (rispettivamente 3.327 e 4.012 nel 2012). Negli uffici è il sud a perdere la quota maggiore di mercato (29,7%), seguono centro e nord ovest (32% del mercato nazionale) in flessione del 28,7% e del 26,6%. Le isole segnano una contrazione del 24,9% e infine l'area del Nord Est, dove si realizza il 27% circa del mercato nazionale, mostra il calo relativamente più contenuto (- 21,7%). L'indagine regionale mostra perlopiù variazioni negative con la perdita più elevata per la regione



*Molise, - 57,8% e quella più bassa per la regione Umbria, -0,9%. La flessione degli uffici è simile per comuni capoluogo e centri minori che perdono circa il 26%. Ma le cadute maggiori si rilevano sempre nei comuni non capoluogo, ad eccezione del centro. Marginali sono, invece, le transazioni in alberghi (350 in tutto nel corso del 2012) e quelle degli istituti di credito (222 lo scorso anno). L'Osservatorio si spinge anche a dare dei prezzi medi per macroregione, prezzi che sono una media poco indicativa in un contesto così ampio. Per i negozi il costo medio è decisamente più elevato al centro, oltre 2.350 euro al mq, contro i 1.800 euro circa del nord. Il centro è più caro anche per uffici (quasi 2mila euro al mq) e capannoni (641 euro/mq). Anche le quotazioni medie si sono mosse in lieve discesa, come i valori del metro quadrato residenziale, e risultano in calo per i negozi (-2,1%), per gli uffici (-1,6%) e per i capannoni (-0,9%). Coinvolto nel contesto esaminato è il leasing. Un settore, quello del leasing immobiliare, che ha conosciuto negli ultimi cinque anni una contrazione più pesante di quella delle compravendite non residenziali. Anche se l'acquisto in leasing rappresenta ancora nel 2012 una quota del 16% sul volume del valore delle transazioni di immobili a destinazione non residenziale. Nel primo quadrimestre dell'esercizio 2013 il numero dei contratti di leasing immobiliare (costruito e da costruire) ha continuato a ridursi, perdendo il 17,7%. «La crisi si manifesta anche sugli indicatori di andamento delle società di leasing che, oltre ad una diminuzione dello stipulato, rilevano una crescita costante dei crediti deteriorati –sul totale dell'esposizioni immobiliari - e la flessione dei prezzi di rivendita degli immobili rivenienti da default» dicono da Assilea. Il fatto che il leasing sia lo strumento "principe" del finanziamento manifatturiero - in particolare - per le Pmi (sono proprio le piccole e medie imprese a rappresentare il 75,4% del portafoglio leasing) è un ulteriore indicatore della sofferenza alla quale è sottoposto il sistema industriale del nostro Paese. Per questo motivo il sistema delle società di leasing punta a presentare al Governo - di concerto con Confindustria - alcune proposte per utilizzare proprio il leasing come strumento per far ripartire l'economia produttiva. Una sfida non da poco.*

Il criterio di valutazione che adotterà il C.T.U. per i capannoni di C/da Canalotto e di C/da Puzzo si basa sul “costo di riproduzione deprezzato” e rappresenta la spesa che si dovrebbe sostenere all'attualità per riprodurre dei capannoni simili a quelli oggetto della presente perizia, dedotto, ovviamente, il deprezzamento per vetustà, per le caratteristiche intrinseche e/o estrinseche dei beni, per l'appetibilità commerciale che suscitano, per l'andamento del mercato immobiliare nel preciso momento storico in cui si svolge la valutazione.

Il punto di partenza, ai fini della stima, è il valore di costruzione dei capannoni, sia di quelli ubicati in C/da Canalotto che di quelli situati nella C/da Puzzo. L'alloggio del custode ed il magazzino, come pure gli uffici ricavati nel box prefabbricato saranno valutati secondo altri criteri di seguito specificati.



### *Stima dei capannoni*

Il valore unitario del costo di costruzione dei due capannoni ubicati in C/da Canalotto e di quello elevato con regolare Concessione Edilizia nella C/da Puzzo, si assume, mediamente, in € 635/mq (Crip).

Il valore unitario del costo di costruzione del capannone con caratteristiche di minore pregio e struttura meno complessa, elevato abusivamente ed in ampliamento a quello già esistente nella C/da Puzzo, si assume in € 500/mq (Crip).

Per ottenere il valore attuale bisogna dedurre, da questi valori, il deprezzamento subito per effetto dell'uso e dell'obsolescenza tecnologia e funzionale. Per quanto riguarda il deprezzamento per obsolescenza, questo ha un peso maggiore per gli edifici civili che non per quelli industriali per i quali l'obsolescenza non provoca effetti particolari. Pertanto, per questi edifici, è generalmente sufficiente considerare unicamente il deprezzamento per vetustà. Tale deprezzamento è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$D = [(A+20)^2 / 140] - 2,86$ , dove D rappresenta il coefficiente di deprezzamento del valore a nuovo ed A il rapporto, in percentuale, tra l'età in anni dell'edificio e la sua vita utile. Determinato D, è possibile definire il coefficiente di deprezzamento Cd.  $Cd = 100 - D$  che rappresenta il moltiplicatore che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo, Crip, per ottenere il valore di riproduzione deprezzato VRip. La formula è la seguente:  $VRip = Cd \times Crip$ .

La vita utile di un fabbricato, ai fini della stima immobiliare, si può assumere pari a 100 anni. A questo proposito si osserva che i due capannoni, "A-1" e "B-2", di C/da Canalotto (osserva la foto aerea e la planimetria catastale accluse in allegato n. 5) sono stati costruiti in epoca diversa, ovvero tra il 1985 (prima agibilità) ed il 1990 (ultima agibilità) e dunque hanno, in media, 26 anni di vita.

Quindi risulta:  $D = [(0,26+20)^2 / 140] - 2,86$ .  $D = 7,00\%$ .



Per conseguenza, il costo di produzione deprezzato sarà dato da:  $Cd=100-D$ ;  
 $Cd = 93,00\%$ .

Il valore di riproduzione deprezzato dei capannoni di C/da Canalotto, "A-1" e "B-2", risulta pari a:  $VRip = 0,93 * €635/mq = 590,55 €/mq$ .

Il capannone di C/da Puzzo, identificato con la lettera "A", porzione destinato a "magazzino" (vedi i documenti in allegato n. 1), è stato elevato tra il 1994 ed il 1995 (Concessione Edilizia n. 5/94) e per questo ha 19 anni di vita.

Quindi risulta:  $D = [(0.19+20)^2 / 140] - 2.86$ .  $D = 5,00\%$ .

Per conseguenza, il costo di produzione deprezzato sarà dato da:  $Cd=100-D$ ;  
 $Cd = 95,00\%$ .

Il valore di riproduzione deprezzato del capannone di C/da Puzzo, identificato con la lettera "A", risulta pari a:  $VRip= 0,95 * €635/mq = 603,25 €/mq$ .

L'ampliamento del capannone prima detto, destinato a "deposito derrate", risale, verosimilmente, al 2003. La vetustà è di 11 anni.

Quindi risulta:  $D = [(0.11+20)^2 / 140] - 2.86$

$D = 7,00\%$ , per conseguenza, il Costo di produzione deprezzato sarà dato da:

$Cd=100-D$ ;  $Cd = 98,00\%$

Il valore di riproduzione deprezzato del capannone di C/da Puzzo, identificato con la lettera "A" ed utilizzato a "deposito derrate" risulta pari a:  $VRip= 0,98 * €500/mq = 490,00 €/mq$ .

E' evidente però che tale metodo, che presenta specificità di tipo analitico-matematico, non può cogliere la svalutazione connessa al particolare andamento del mercato immobiliare. Negli ultimi anni la situazione economica del Paese, e Campofelice di Fitalia, piccolo centro dell'entroterra palermitano non fa eccezione, ha causato una significativa riduzione delle quotazioni immobiliari, soprattutto per quelli a destinazione produttiva, che nel caso delle Isole (vedi il reportage de "Il Sole 24ORE, Casa 24, 30 maggio 2013 a cura di Paola Dezza" prima riportato) si contrae per circa il 25%.



Di conseguenza, il valore dei capannoni "A-1" e "B-2" di C/da Canalotto, calcolato in € 590,55/mq, si attesta, applicando la riduzione del 25%, ad € 442,91/mq, arrotondati ad € 443,00/mq.

Il valore del capannone "A" di C/da Puzzo destinato a "magazzino", calcolato in € 603,25/mq, si attesta, applicando la riduzione del 25%, ad € 452,42/mq, arrotondati ad € 452,00/mq.

Il valore del capannone "A" di C/da Puzzo destinato a "deposito derrate", calcolato in € 490,00 €/mq, si attesta, applicando la riduzione del 25%, ad € 367,51/mq, arrotondati ad € 368,00/mq.

I portici e le tettoie saranno calcolati in ragione del 30% della superficie effettiva. Nessun fattore di decremento viene applicato ai valori prima determinati in ordine allo stato di manutenzione perché esso può giudicarsi normale.

#### *Stima degli altri beni di C/da Canalotto*

Per le infrastrutture di corredo dello stabilimento-ementificio di C/da Canalotto: piazzale, impianto di illuminazione esterno, impianto anti incendio, muri di recinzione, inferriate, cancelli, fossa settica tipo Imhoff, vasca di riserva idrica, etc. il C.T.U., stabilisce il prezzo, a corpo, di € 80.000,00.

Per l'alloggio del custode, con riferimento ai valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nel secondo semestre del 2013 e tenuto conto dello stato in cui versa l'immobile a seguito del corto circuito, nonché della sua vetustà, il C.T.U. sceglie il valore di € 400,00/mq (vedi la tabella in allegato n. 8).

Per il piano seminterrato sottostante, privo di rifiniture degne di nota, il valore di € 305/mq relativo ai magazzini o box (vedi la relativa tabella acclusa in allegato n. 8).

Per il box prefabbricato ed ancorato al suolo, ubicato in adiacenza ai capannoni A-1 e B2, il prezzo, a corpo, di € 10.000,00.

Per la cabina elettrica, p.lla 1314 sub 4, elevata in prossimità dell'ingresso, costruita con pannelli metallici su una base in calcestruzzo, il prezzo, a corpo, di € 2.000,00.



### *Stima degli altri beni di C/da Puzzo*

Per la palazzina "B" adibita ad ufficio con w.c. e locale retrostante munito di tettoia ad un solo piano fuori terra, il valore di € 340/mq, pari al minimo dei due valori indicati per "abitazioni di tipo economico" (vedi la tabella in allegato n. 8).

Anche in questo caso la tettoia viene valutata al 30% della superficie effettiva;

Per i locali in ampliamento al capannone "A" destinato a magazzino, composti da piccoli ambienti in muratura con il tetto basso e senza rifiniture di nota (pollaio), il prezzo di € 200/mq, inferiore a quello minimo indicato per i box;

Per il locale accessorio "C" costruito per ospitare il gruppo elettrogeno, il valore di € 150,00/mq;

Per il piazzale di manovra e di stoccaggio, la cui superficie ammonta a circa mq 2.500, il prezzo di € 7,00/mq;

Per la porzione della p.lla 634 coltivata ad uliveto, la cui estensione è di circa mq 600, e quella coltivata a mandorleto di mq 1.300 circa, il prezzo, uno per l'altro, di € 2,00/mq stante la vicinanza al centro abitato. Un valore superiore a quello proposto dall'Agenzie delle Entrate per la regione agraria n. 7 (vedi la tabella acclusa in allegato n. 8);

I manufatti abusivi addossati al confine Sud del lotto (ml 17,00 x ml 3,50 x h 2,20, foto n. 16) non sono oggetto di condono ex art. 13 della L. 47/1985 e vanno demoliti. Il costo per il loro abbattimento ed il trasporto a discarica è pari ad € 1.439,90, oltre l'IVA dovuta per legge, vedi il computo metrico accluso in allegato n. 7. La rimozione della tettoia eseguita in prolungamento al capannone "A, deposito derrate", lato Est (foto n. 7), ha un costo di € 500,00. Ne consegue che la somma complessiva per le demolizioni, pari ad € 1.939,90, arrotondata ad € 2.000,00, sarà detratta dalla valutazione.

### *Stima immobili in centro abitato*

Per l'unità immobiliare ad uso abitazione ed in corso di ristrutturazione, distinta al fg. 4 con la p.lla 320 sub 1, applica il prezzo di € 300/mq tenuto conto che essa è in fase di restauro, ma è in ottima posizione, praticamente sul corso principale del paese ed in centro. I valori OMI indicano il prezzo massimo di €



780 per abitazioni di tipo civile, la differenza di € 480/mq tra i due prezzi è indicativa delle spese da affrontare per riportare l'immobile ad una condizione di abitabilità.

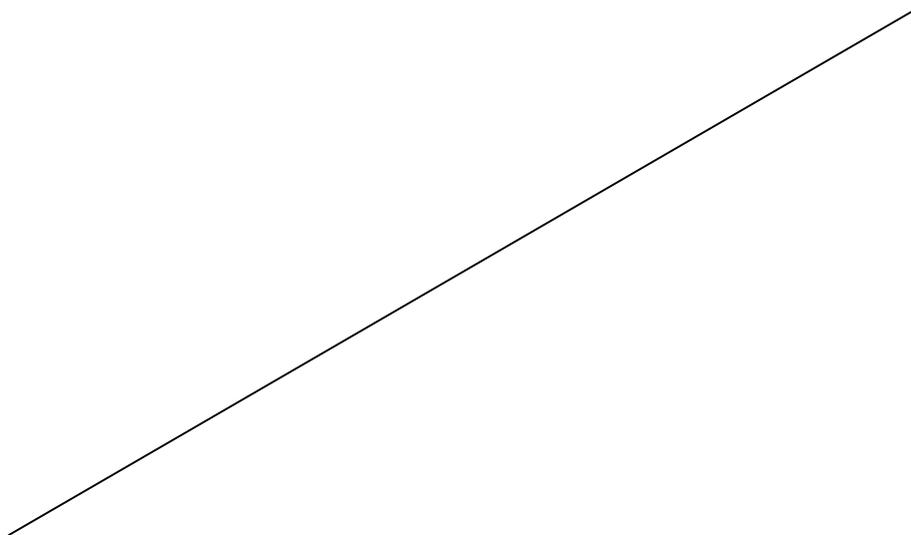
Per l'unità immobiliare di piano terra ad uso di magazzino, con accesso pedonale dalla Via P.pe di Fitalia n. 84, distinta al fg. 4 con la p.lla 320 sub 2, in considerazione delle condizioni fisiche e delle rifiniture minimali, stabilisce il valore di € 300/mq, leggermente inferiore al minimo indicato per i box, proprio in ragione dell'inaccessibilità carraia e delle condizioni fisiche (osserva la tabella acclusa in allegato n. 8)

Per l'unità immobiliare di piano terra con accesso dalla Via P.pe di Fitalia n. 86, distinta al fg. 4 con la p.lla 320 sub 3, tenuto conto delle condizioni fisiche e delle rifiniture minimali, ma anche dell'accessibilità carraia che lo rende più appetibile, il valore minimo di € 400/mq (osserva la tabella acclusa in allegato n. 8).

*Stima terreno in territorio di Ciminna*

Infine, per il terreno ubicato in territorio del comune di Ciminna, ricadente in zona Verde Agricolo del vigente strumento urbanistico, distinto al fg. 37 con la p.lla 303, il prezzo, a corpo, di € 2.000,00 perché confina con una strada ed è di facile accesso.

Tabella sinottica di stima:



N. Lotto	Descrizione del cespite da porre all'asta	Quota stima	Superficie commerciale	Valore unitario	Stima dell'intero	Stima nuda propr. 55%
1	Nuda Proprietà del compendio immobiliare composto dal terreno sito a Campofelice di Fitalia, C/da Puzzo, distinto al fg. 6 con la p.lla 454 di mq 145, dalla p.lla 634 che comprende il capannone "A" suddiviso in magazzino e deposito derrate, il corpo edilizio "B" adibito ad ufficio e munito di tettoia, due locali accessori "C", il locale gruppo elettrogeno, il piazzale antistante ed il terreno retrostante coltivato ad uliveto e mandorleto.	1\1 in nuda prop.				
	Terreno riconosciuto al Fg. 6 con la p.lla 454		145,00	A corpo	€ 500,00	€ 275,00
	Capannone "A" porzione a magazzino, fg. 6, p.lla 634		311,19	€ 452,00	€ 140.657,88	€ 77.361,83
	Capannone "A" porzione a magazzino, fg. 6, p.lla 634, ampliamento sul lato Est. Pollaio.		48,59	€ 200,00	€ 9.718,00	€ 5.344,90
	Capannone "A" porzione a "deposito derrate", fg. 6, p.lla 634		287,16	€ 368,00	€ 105.674,88	€ 58.121,18
	Ufficio con w.c. denominato corpo "B", locale di sgombero o accessorio denominato "C" + tettoia, distinti al fg. 6 con la p.lla 634		78,31	€ 340,00	€ 26.625,40	€ 14.643,97
	Locale accessorio, corpo "C", ad uso ricovero del gruppo elettrogeno, identificato al fg. 6 con la p.lla 634		10,00	€ 150,00	€ 1.500,00	€ 825,00
	Piazzale antistante i corpi di fabbrica di circa mq 2.500, utilizzato come stoccaggio, manovra mezzi e parcheggio, distinto al fg. 6 con la p.lla 634		2.500,00	€ 7,00	€ 17.500,00	€ 9.625,00
	Terreno retrostante i fabbricati coltivato ad uliveto e mandorleto per una superficie di circa mq 1.900, distinto al fg. 6 con la p.lla 634		1.900,00	€ 2,00	€ 3.800,00	€ 2.090,00
	A detrarre le spese per la demolizione dei manufatti abusivi posti a Sud del lotto, per lo smontaggio della tettoia posta ad Est e per le spese di sanatoria, ex art. 13 L. 47/1985.				-€ 12.000,00	-€ 6.600,00
				Sommano	€ 293.976,16	€ 161.686,89



N. Lotto	Descrizione del cespite da porre all'asta	Quota stima	Superficie commerciale	Valore unitario	Stima dell'intero
				riporto	€ 161.686,89
2	Piena proprietà dell'alloggio in corso di restauro e ristrutturazione, sito a Campofelice di Fitalia tra il Corso V. Emanuele n. 135, dal quale trova accesso, e la Via P.pe di Fitalia, distinto al fg. 4 con la p.lla 320 sub 1, P.T. e 1° piano.	1\1	289,08	€ 300,00	€ 86.724,00
3	Piena proprietà del magazzino sito a Campofelice di Fitalia, Via P.pe di Fitalia n. 84, distinto al fg. 4 con la p.lla 320 sub 2, P.T., Cat. C/2;	1\1	54,00	€ 300,00	€ 16.200,00
4	Piena proprietà dell'autorimessa sita a Campofelice di Fitalia, Via P.pe di Fitalia n. 86, distinta al fg. 4 con la p.lla 320 sub 3, P.T., Cat. C/6;	1\1	27,00	€ 400,00	€ 10.800,00
5	Piena Proprietà del Sementificio sito a Campofelice di Fitalia, C/da Canalotto, distinto al fg. 1 con la p.lla 1314 sub 7 - sub 1, composto da:	1\1			
	Corpo di fabbrica A-1, magazzino	1\1	620,16	€ 443,00	€ 274.730,88
	Corpo di fabbrica B-2, Lavorazione e mangimificio all'interno del quale è inserito il locale 12, gruppo elettrogeno	1\1	441,75	€ 443,00	€ 195.695,25
	Tettoia pilastrata ubicata tra il magazzino ed il mangimificio, distinta con il n. 10, al 30% del reale.	1\1	35,95	€ 443,00	€ 15.925,85
	Due tettoie con struttura metallica indicate con il n. 15 C e D, compresa di w.c., anti w.c. e di cabina bilico la prima , di un locale per la gestione dei silos la seconda. Al 30% della superficie reale	1\1	128,36	€ 443,00	€ 56.863,48
	Locali uffici, identificati con il n. 5, composti da un modulo prefabbricato ancorato al suolo e realizzato con pannellatura coibentata	1\1	37,45	A corpo	€ 10.000,00
	Piano seminterrato riconosciuto con il n. 13, ubicato sotto l'alloggio del custode ed adibito a locale deposito	1\1	117,60	€ 305,00	€ 35.868,00
	Vasca di riserva idrica in c.a. di circa 100 mc, identificata con il n. 4 oltre al piazzale, recinzioni, muri di contenimento, opere di finitura esterne , etc.	1\1		A corpo	€ 80.000,00
	Cabina elettrica ricadente all'interno della p.lla 1314 sub 7, ma identificata con la p.lla 1314 sub 4	1\1		A corpo	€ 2.000,00
	Alloggio del custode riconosciuto al fg. 1 con la p.lla 1314 sub 5. Portico al 30% e balcone al 25%	1\1	110,75	€ 400,00	€ 44.300,00
				Lotto N. 5	€ 715.383,46
				a riportare	€ 990.794,35



N. Lotto	Descrizione del cespite da porre all'asta	Quota stima	Superficie commerciale	Valore unitario	Stima dell'intero	Stima nuda propr. 55%
					a riportare	€ 990.794,35
6	Nuda Proprietà del fondo agricolo sito nella C/da Pecorone di Ciminna, distinto al fg. 37 con la p.lla 303	1\1 in nuda prop.	930,00	A corpo	€ 2.000,00	€ 1.100,00
TOTALE						€ 991.894,35

13) Corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “.pdf “ per Adobe Acrobat) o equivalente”.

Riepilogo dei cespiti da mettere in vendita:

N. Lotto	Descrizione del cespite da porre all'asta	Quota stima	Superficie commerciale	Valore unitario	Stima dell'intero	Stima nuda propr. 55%
1	Nuda Proprietà del compendio immobiliare composto dal terreno sito a Campofelice di Fitalia, C/da Puzzo, distinto al fg. 6 con la p.lla 454 di mq 145, dalla p.lla 634 che comprende il capannone "A" suddiviso in magazzino e deposito derrate, il corpo edilizio "B" adibito ad ufficio e munito di tettoia, due locali accessori "C", il locale gruppo elettrogeno, il piazzale antistante ed il terreno retrostante coltivato ad uliveto e mandorleto.	1\1 in nuda prop.				
	Terreno riconosciuto al Fg. 6 con la p.lla 454		145,00	A corpo	€ 500,00	€ 275,00
	Capannone "A" porzione a magazzino, fg. 6, p.lla 634		311,19	€ 452,00	€ 140.657,88	€ 77.361,83
	Capannone "A" porzione a magazzino, fg. 6, p.lla 634, ampliamento sul lato Est. Pollaio.		48,59	€ 200,00	€ 9.718,00	€ 5.344,90
	Capannone "A" porzione a "deposito derrate", fg. 6, p.lla 634		287,16	€ 368,00	€ 105.674,88	€ 58.121,18
	Ufficio con w.c. denominato corpo "B", locale di sgombero o accessorio denominato "C" + tettoia, distinti al fg. 6 con la p.lla 634		78,31	€ 340,00	€ 26.625,40	€ 14.643,97
	Locale accessorio, corpo "C", ad uso ricovero del gruppo elettrogeno, identificato al fg. 6 con la p.lla 634		10,00	€ 150,00	€ 1.500,00	€ 825,00
	Piazzale antistante i corpi di fabbrica di circa mq 2.500, utilizzato come stoccaggio, manovra mezzi e parcheggio, distinto al fg. 6 con la p.lla 634		2.500,00	€ 7,00	€ 17.500,00	€ 9.625,00
	Terreno retrostante i fabbricati contivato ad uliveto e mandorleto per una superficie di circa mq 1.900, distinto al fg. 6 con la p.lla 634		1.900,00	€ 2,00	€ 3.800,00	€ 2.090,00
	A detrarre le spese per la demolizione dei manufatti abusivi posti a Sud del lotto, per lo smontaggio della tettoia posta ad Est e per le spese di sanatoria, ex art. 13 L. 47/1985.				-€ 12.000,00	-€ 6.600,00
				Sommano	€ 293.976,16	€ 161.686,89



N. Lotto	Descrizione del cespite da porre all'asta	Quota stima	Superficie commerciale	Valore unitario	Stima dell'intero
				riporto	€ 161.686,89
2	Piena proprietà dell'alloggio in corso di restauro e ristrutturazione, sito a Campofelice di Fitalia tra il Corso V. Emanuele n. 135, dal quale trova accesso, e la Via P.pe di Fitalia, distinto al fg. 4 con la p.lla 320 sub 1, P.T. e 1° piano.	1\1	289,08	€ 300,00	€ 86.724,00
3	Piena proprietà del magazzino sito a Campofelice di Fitalia, Via P.pe di Fitalia n. 84, distinto al fg. 4 con la p.lla 320 sub 2, P.T., Cat. C/2;	1\1	54,00	€ 300,00	€ 16.200,00
4	Piena proprietà dell'autorimessa sita a Campofelice di Fitalia, Via P.pe di Fitalia n. 86, distinta al fg. 4 con la p.lla 320 sub 3, P.T., Cat. C/6;	1\1	27,00	€ 400,00	€ 10.800,00
5	Piena Proprietà del Sementificio sito a Campofelice di Fitalia, C/da Canalotto, distinto al fg. 1 con la p.lla 1314 sub 7 - sub 1, composto da:	1\1			
	Corpo di fabbrica A-1, magazzino	1\1	620,16	€ 443,00	€ 274.730,88
	Corpo di fabbrica B-2, Lavorazione e mangimificio all'interno del quale è inserito il locale 12, gruppo elettrogeno	1\1	441,75	€ 443,00	€ 195.695,25
	Tettoia pilastrata ubicata tra il magazzino ed il mangimificio, distinta con il n. 10, al 30% del reale.	1\1	35,95	€ 443,00	€ 15.925,85
	Due tettoie con struttura metallica indicate con il n. 15 C e D, compresa di w.c., anti w.c. e di cabina bilico la prima , di un locale per la gestione dei silos la seconda. Al 30% della superficie reale	1\1	128,36	€ 443,00	€ 56.863,48
	Locali uffici, identificati con il n. 5, composti da un modulo prefabbricato ancorato al suolo e realizzato con pannellatura coibentata	1\1	37,45	A corpo	€ 10.000,00
	Piano seminterrato riconosciuto con il n. 13, ubicato sotto l'alloggio del custode ed adibito a locale deposito	1\1	117,60	€ 305,00	€ 35.868,00
	Vasca di riserva idrica in c.a. di circa 100 mc, identificata con il n. 4 oltre al piazzale, recinzioni, muri di contenimento, opere di finitura esterne , etc.	1\1		A corpo	€ 80.000,00
	Cabina elettrica ricadente all'interno della p.lla 1314 sub 7, ma identificata con la p.lla 1314 sub 4	1\1		A corpo	€ 2.000,00
	Alloggio del custode riconosciuto al fg. 1 con la p.lla 1314 sub 5. Portico al 30% e balcone al 25%	1\1	110,75	€ 400,00	€ 44.300,00
				Lotto N. 5	€ 715.383,46
				a riportare	€ 990.794,35



N. Lotto	Descrizione del cespite da porre all'asta	Quota stima	Superficie commerciale	Valore unitario	Stima dell'intero	Stima nuda propr. 55%
					a riportare	€ 990.794,35
6	Nuda Proprietà del fondo agricolo sito nella C/da Pecorone di Ciminna, distinto al fg. 37 con la p.lla 303	1\1 in nuda prop.	930,00	A corpo	€ 2.000,00	€ 1.100,00
TOTALE						€ 991.894,35

14) Estragga reparto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

Acclusa alla presente relazione, che viene trasmessa telematicamente, la S.V. troverà tutti gli allegati in formato digitale, ovvero: gli allegati dal n. 1 al n. 8, i verbali di sopralluogo, le notifiche a mezzo PEC e la parcella con nota spese.

Tanto doveva il consulente in adempimento dell'incarico ricevuto.

Trabia, li 29.04.2014

Il C.T.U.

Arch. Filippo Zerilli

