

Premessa

L'01/06/2011, nel corso dell'udienza per la controversia in oggetto, il Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari Dott. Giovanni Milano nominava il sottoscritto Ing. Liborio Cozzo, regolarmente iscritto all'Ordine Professionale della Provincia di Enna al n. 566, quale Consulente Tecnico d'Ufficio.

Dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito ripetendo la formula di legge, il Giudice mi formulava i seguenti quesiti:

- A) *Descriva sommariamente gli immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo di pignoramento o per i quali l'esecuzione sia stata sospesa) anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, dati catastali, ubicazione, confini e provvedendo, ove per qualche immobile pignorato non sia ancora stata effettuata la prescritta denuncia al N.C.E.U., a presentare tale denuncia;*
- B) *Dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo;*
- C) *Dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato o degli esecutati e se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote.*

Indichi il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;

D) *Indichi:*

- ✓ i diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento;*
- ✓ gli altri eventuali vincoli, oneri, formalità esistenti sull'immobile ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico, etc.. o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo.*

Dica se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura del CTU ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati;

E) *Dica, con riferimento a ciascun immobile pignorato, se tale immobile sia libero ovvero*

sia occupato, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione, e a quando risalga l'occupazione;

Nel caso il titolo sia un contratto di affitto o di locazione indichi:

- ✓ *gli estremi dell'eventuale registrazione del contratto;*
- ✓ *la scadenza del contratto.*

Provveda ove possibile ad acquisire copia del contratto;

F) Determini il valore attuale degli immobili pignorati;

G) Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Specifichi in base a quali licenze e/o concessioni edilizie gli immobili pignorati siano stati realizzati, e laddove accerti l'esistenza di irregolarità edilizie:

- ✓ *elenchi, con riferimento alle unità immobiliari pignorate, le irregolarità edilizie riscontrate;*
- ✓ *dica, sempre con riferimento alle unità immobiliari pignorate, se, con quale procedura e con quale spesa, le irregolarità edilizie riscontrate possano essere sanate.*

Il Giudice assegnava quindi il termine di 90 giorni dalla data del giuramento per il deposito della relazione tecnica che poi, su mia espressa richiesta, veniva prorogato di altri 60 giorni con provvedimento del 28/09/2011.

Crono-svolgimento delle operazioni peritali

Presso la cancelleria del Tribunale di Enna ho avuto la possibilità di esaminare e di ritirare copia fotostatica dell'atto di pignoramento.

Come risulta dai verbali di sopralluogo, allegati alla presente, sono state effettuate tre visite di sopralluogo al beni oggetti di pignoramento.

Nel corso del primo sopralluogo, avvenuto in data 30/07/2011, l'Avv. Minacapilli, procuratore della MPS Gestione Crediti Banca S.p.A. per conto della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., mi dava preavviso della sua assenza demandandomi piena autonomia di azione durante le operazioni per la parte procedente, mentre il debitore esecutato, senza alcun preavviso, non sopravveniva sui luoghi stabiliti all'ora determinata; durante questa prima visita ho provveduto, tuttavia, ad acquisire alcune immagini con

apparecchiatura fotografica utilizzando come punto di osservazione le parti esterne del lotto.

Nel corso del secondo sopralluogo, avvenuto in data 11/11/2011, ricevuto preavviso dall'Avv. Minacapilli, procuratore della parte procedente, della sua assenza, mi recavo col mio collaboratore sui luoghi oggetto di pignoramento e, annunciando la mia presenza, venivo ricevuto dal responsabile amministrativo [REDACTED] che mi informava di non essere al corrente della mia preavvisata visita. Per facilitare le operazioni peritali e abbreviare i tempi dell'espletamento dell'incarico concordavo con la [REDACTED] su delega telefonica del debitore esecutato, di rimandare al giorno successivo il sopralluogo subordinandolo alla presenza del [REDACTED] ed alla disponibilità del creditore procedente.

La data e le modalità di svolgimento del terzo sopralluogo, 12/11/2011, venivano accettate dall'Avv. Minacapilli, procuratore della parte procedente, che comunque mi preavvisava della sua assenza; durante le operazioni peritali, alla presenza del debitore esecutato, mi veniva da questi concesso di prendere visione solo dall'esterno delle strutture che compongono il mangimificio (ad eccezione del capannone di confezionamento e stoccaggio) impedendomi di avere una chiara visione ed attenta consapevolezza delle caratteristiche interne, delle finiture e delle destinazioni degli ambienti relativi al bene oggetto di pignoramento.

Sono state effettuate, inoltre, le seguenti visite:

- n° 3 visite presso l'Agenzia del Territorio di Enna;
- n° 4 visite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Enna;
- n° 2 visite presso la Soprintendenza ai BB.CC.AA.;

In base agli elementi raccolti nel corso delle indagini svolte, dei rilievi effettuati e della documentazione acquisita ritengo di poter dare una risposta compiuta alle domande poste, con l'obiettivo di coadiuvare il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare nell'ambito della sua attività.

Risposta ai quesiti

A) Descriva sommariamente gli immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo di pignoramento o per i quali l'esecuzione sia stata sospesa) anche mediante rilievi planimetrici e

fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, dati catastali, ubicazione, confini e provvedendo, ove per qualche immobile pignorato non sia ancora stata effettuata la prescritta denuncia al N.C.E.U., a presentare tale denuncia;

Il bene oggetto di pignoramento è sito in località Dittaino, agro del comune di Enna, è censito:

✓ Catasto Terreni: Fg. 123, mappale 103, consistenza catastale Ha 01.35.02, ente urbano a seguito di Tipo Mappale del 31/01/2003 n. 88.1/2003 in atti dal 31/01/2003 prot. 6392;

✓ Catasto Fabbricati: Fg. 123 mappale 103, zona censuaria 2, piani T-1-2-3-4-S1, categoria D/7, rendita catastale €13.820,00, in ditta [REDACTED]

Il tutto è confinante con terreni e strade di proprietà del [REDACTED]

Il cespite nella sua globalità è costituito da un unico lotto di ca. 13.502,00 mq su cui insiste un opificio industriale, destinato alla produzione e commercializzazione di alimenti zootecnici, suddiviso in più corpi così come graficamente rappresentato nella planimetria generale (All. 1) alla presente allegata.

Il corpo contraddistinto con la lettera "A", costituito da un fabbricato che si sviluppa su due livelli fuori terra (All. 2) con struttura in conglomerato cementizio armato e compagnatura in muratura, racchiude gli uffici sede del management dell'azienda.

Il piano terra, con altezza di interpiano pari a m 3,25, è costituito da:

- ✓ un ingresso principale posto a sud-ovest che immette in un vano disimpegno (A1) di superficie pari a mq 16,73;
- ✓ un ampio vano (A2) posto a sinistra del disimpegno con superficie pari a mq 23,67;
- ✓ un ampio vano (A3) posto a destra del disimpegno con superficie pari a mq 29,70;
- ✓ un disimpegno (A4), con superficie pari a mq 5,20 circa, che collega l'ingresso principale con il vano scala.
- ✓ un ampio vano (A5) con ingresso indipendente ed autonomo da nord-ovest del corpo di fabbrica "A", con superficie pari a mq 17,88, adibito a spazio tecnico;
- ✓ un antibagno (A6), con superficie pari a mq 5,59, che anticipa e separa gli spazi tecnici da un W.C. (A7), con superficie pari a mq 1,68;
- ✓ un ampio vano (A8) con ingresso indipendente ed autonomo da nord-est del manufatto, anch'esso con superficie pari a mq 17,88, adibito a spazio tecnico;

✓ un locale adibito a spogliatoio a servizio del personale dell'azienda (A9), con superficie pari a mq 7,65, che anticipa e separa gli spazi tecnici da due W.C. (A10), entrambi con superficie pari a mq 1,15.

Il primo livello, con altezza di interpiano pari a m 3,00, raggiungibile tramite scala interna, presenta la stessa disposizione degli ambienti sottostanti riportando cinque vani (A15, A16, A17, A18 e A19), accessibili tramite un piccolo spazio di separazione razionale (A11), con superficie pari a mq 2,53, che precede due disimpegni (A12 e A13) di pari dimensione e superficie pari a mq 2,53, che consentono il raggiungimento, oltre che dei succitati vani, anche di due vani W.C. (A13 e A14), a servizio del personale d'ufficio, e superficie pari a mq 7,54 ciascuno.

Tutti i locali del corpo "A" presentano aperture in ferro color azzurro con superficie sufficiente a garantire aria e luce diretta agli ambienti interessati protette da serrande in PVC, le pareti interne sono tinteggiate con pittura a tempera (almeno quelle dell'unico ambiente in cui è stato consentito accedere), i paramenti murari esterni presentano un rivestimento con intonaco di color bianco opportunamente rifinito al fratazzo, alcuni dei vani del manufatto sono termocondizionabili tramite pompe di calore con motore esterno.

Le finiture, i rivestimenti, gli impianti tecnologici e le altre caratteristiche intrinseche di questo corpo di fabbrica non sono state regolarmente riscontrabili, catalogabili e classificabili a causa dell'atteggiamento ostativo e gravemente protervo del debitore esecutato che in più momenti, nel corso del terzo sopralluogo, decretava a suo arbitrio e piacimento cosa favorire e cosa impedire al mio normale svolgimento delle operazioni peritali.

Il corpo contraddistinto con la lettera "B", è costituito da un ampio capannone (All. 3) con sviluppo pari a ca. 25,60 m per ca. 35,60 m (superficie interna netta ca. 890,00 mq) e h_{max} ca. 8,60 m, realizzato su un corpo fondante in cls armato delimitato perimetralmente da un sistema di travi rovesce su cui insiste la struttura in acciaio; la compagnatura è costituita da pannelli metallici isolanti coibentati autoportanti realizzati con supporti in acciaio zincato e preverniciato su entrambi i lati e contenenti al loro interno uno strato isolante di schiuma poliuretanicca; la copertura è costituita da una struttura in acciaio a travatura reticolare di tipo Polonceau sormontata da pannelli metallici isolanti coibentati.

Il capannone viene utilizzato come magazzino per il confezionamento e lo stoccaggio del prodotto finito tramite processi di selezione degli ingredienti propri e di progetto delle loro miscele.

L'accesso al corpo di fabbrica è consentito tramite due ampi ingressi, costituiti da porte metalliche verniciate di colore blu, posti a sud-est e sud-ovest in posizione speculare rispetto all'asse di simmetria del manufatto, la pavimentazione è di tipo industriale in calcestruzzo armato additivato di quarzo e ben liscio per resistere a stati tensionali e deformativi provocati dal passaggio di grossi carichi e per resistere all'abrasione e a fatica.

Aria e luce diretta agli ambienti interni è garantita da ampie aperture finestrate in ferro, protette da una griglia metallica sull'esterno, poste nella parte alta dei tamponamenti.

L'illuminazione artificiale all'interno è garantita da faretti e riflettori industriali a fascio diffondente.

Il corpo contraddistinto con la lettera "C", posto a nord-est del manufatto "B", è costituito da una struttura unica in c.a. di superficie pari a ca. 355,00 mq per un'altezza di ca. 5,60 m, su cui insiste un sistema di sili a torre cilindrica (All. 4) destinati allo stoccaggio dei cereali e della farina.

I sili per lo stoccaggio dei cereali sono sei ed hanno un diametro pari a ca. 4,80 m per ca. 11,00 m di altezza disposti razionalmente su tre file da due unità ciascuna realizzati in acciaio zincato.

A fianco di questi si trovano altri otto sili a torre cilindrica per lo stoccaggio della farina, di diametro pari a ca. 1,80 m per ca. 11,00 m di altezza, realizzati in acciaio zincato e disposti razionalmente su due file da quattro unità.

I sili prima generalizzati risultano forniti di boccaporto sulla parte più alta, con scaletta di accesso e ballatoio di stazionamento.

A fianco di questi ultimi dovrebbero trovarsi, così come riportato nella planimetria catastale, altri dieci sili di dimensione ancora più piccola rispetto ai vicini, disposti razionalmente su due file da cinque unità, ma che da sopralluogo effettuato non ho riscontrato esserci.

A nord-est del corpo "C", nella parte bassa, è presente una tettoia, con struttura di supporto costituita da robuste travi in acciaio reggenti la copertura realizzata con pannelli in acciaio zincato liscio, per il ricevimento e l'accettazione delle materie

prime, di dimensioni pari a ca. 22,00 m per 6,50 m ed un'altezza massima di ca. 6,50 m.

Il corpo contraddistinto con la lettera "D", costituito da un fabbricato che si sviluppa su cinque livelli fuori terra (All. 6, 7, 8, 9 e 10) ed uno completamente interrato (All. 5) con struttura in conglomerato cementizio armato e compagnatura in muratura, racchiude vari locali in cui sono alloggiati apparecchiature e macchinari a servizio dell'attività dell'azienda. Al piano terra (h 4,80 m) si accede da un ingresso principale, custodito da porta metallica, posto a nord-ovest del manufatto. Questo permette l'accesso ad un vano disimpegno (mq 4,58) che consente, da un lato, di raggiungere la scala di collegamento tra l'interrato sottostante ed il primo livello superiore e, dall'altro, di raggiungere l'ampio ed unico locale (mq 81,90) destinato alle finalità operative dell'azienda con macchinari industriali per lo svolgimento dell'attività del mangimificio, assimilabile a "torre di lavorazione".

Gli altri piani, ovvero l'interrato, il primo, il secondo, il terzo ed il quarto livello, tutti con altezza di interpiano pari a 4,60 m, dovrebbero presentare, così come riporta la planimetria catastale, la stessa superficie e distribuzione degli spazi interni del piano terra, assolvendo tutti la stessa funzione nell'ambito dell'attività del bene oggetto di pignoramento.

Le finiture, i rivestimenti, le tipologie di impianti tecnologici presenti all'interno del manufatto non sono elencabili e descrivibili in quanto il debitore esecutato, presente nel terzo sopralluogo del 12/11/2011, ha impedito allo scrivente ed al suo collaboratore l'accesso all'interno della torre di lavorazione non permettendo l'acquisizione dei dati necessari all'uopo. Per lo stesso motivo, tutte le caratteristiche dimensionali di questi ambienti sono stati assunti dalle planimetrie catastali alla presente allegate.

Il corpo contraddistinto con la lettera "E", posto a nord-est del manufatto "B", è costituito da una struttura unica in c.a. (con sviluppo pari a ca. 11,40 m per ca. 5,80 m con un'altezza di ca. 7,50 m) con intelaiatura di travi e pilastri atti a sostenere un sistema di otto sili a torre cilindrica (All. 11), con diametro pari a ca. 2,40 m per ca. 5,00 m di altezza, destinati allo stoccaggio del prodotto finito sfuso.

Essi risultano direttamente collegati alla torre di lavorazione e sono realizzati in acciaio zincato.

Tutte queste strutture di immagazzinamento e stoccaggio sono realizzate in modo tale

da garantire agli automezzi una luce minima per il passaggio di 4,20 m e permettere tramite tramoggia inferiore il carico degli stessi.

A sud-est del corpo "A" sede dei servizi, è allocata una pesa a ponte (All. 12) per effettuare le operazioni di pesa degli automezzi in ingresso ed egresso dall'opificio, con acquisizione dati da remoto direttamente dalla sede degli uffici del management.

La rimanente parte del lotto costituita da:

- ✓ superficie adibita a parcheggi, piazzale per la viabilità degli automezzi, piazzale per lo stoccaggio delle materie prime in conglomerato bituminoso, per una estensione di ca. 4.100 mq;
- ✓ superficie in misto granulare stabilizzato ricoperto di vegetazione spontanea con specie floristiche tipiche di quegli habitat e territori, occupante tutta la parte nord-est del lotto, per una estensione di ca. 6.300 mq;
- ✓ superficie adibita a camminamenti ed aree destinate a verde (aiuole), ad oggi del tutto incolte, che circondano le aree destinate a parcheggio, a stoccaggio ed i piazzali, per una estensione di ca. 1.500 mq.

L'intero lotto risulta recintato con sistema a rete metallica lungo il lato sud-est confinante con altro lotto, mentre il lato prospiciente sulla strada ed i lati confinanti con altri lotti lungo i lati nord-est e sud-ovest risultano delimitato da muretto in c.a. di ca. 1,20 m di altezza con sovrastante recinzione metallica intercalata da paletti in ferro.

L'accesso all'opificio è consentito da un ampio cancello metallico automatizzato, dello stesso colore e manifattura della recinzione, ancorato a due pilastri in c.a. che lo delimitano e lo sostengono.

Sul lotto, infine, ho rilevato la presenza di altre strutture non riscontrabili nella planimetria catastale:

- ✓ una struttura in muratura prospiciente sulla strada, con varco aperto senza protezione di alcun infisso, in cui sono allocati i quadri elettrici a servizio dell'opificio;
- ✓ una struttura in muratura ubicata a sud-est del lotto, a ridosso della recinzione, in cui si trovano le pompe di sollevamento del sistema antincendio: questa destinazione è stata dichiarata dal debitore esecutato presente, ma non è stata direttamente riscontrata dallo scrivente in quanto ne è stato impedito l'accesso nonché la riproduzione fotografica;
- ✓ una struttura in blocchi di cemento, aperta su di un lato e sormontata da copertura in

lamiera zincata, destinata alla salvaguardia del gruppo elettrogeno industriale a servizio dell'opificio: anche di questa unità è stata severamente vietata dal debitore esecutato sia la riproduzione fotografica sia un accurato esame per determinarne le specifiche tecniche;

un'esigua struttura di protezione e salvaguardia di un serbatoio e di una pompa manuale per il rifornimento di carburante dei mezzi a servizio dell'impianto: anche di questa unità è stata impedita dal debitore esecutato la riproduzione fotografica in quanto, a suo dire, non rientrante tra i beni oggetto di esecuzione.

B) Dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo.

Effettuate le necessarie verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Enna non si sono riscontrate variazioni agli identificativi catastali rispetto a quanto riportato dalla relazione notarile.

L'immobile risulta di proprietà [REDACTED] nella qualità di titolare dell'omonima impresa corrente [REDACTED]

[REDACTED], al quale il bene è pervenuto per averlo realizzato su terreno allo stesso pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Fiorenza di Enna del 11/06/1998, registrato il 29/06/1998 n. 1588 ed ivi trascritto il 01/07/1998 ai nn. 4596/4071, da potere di [REDACTED] della provincia di [REDACTED], per la costruzione di un impianto industriale per la produzione e commercializzazione di alimenti zootecnici, e successivo atto modificativo ed integrativo a rogito stesso notaio Fiorenza di Enna del 28/12/2000, trascritto in Enna il 20/01/2001 ai nn. 560/30; al predetto [REDACTED] il terreno (nella particella originaria n. 22 giusti frazionamenti del 18/05/1979 n. 57/084, del 05/02/1988 n. 483388, del 01/07/1997 n. 860.1/1997) era pervenuto in dipendenza del decreto definitivo di espropriazione n. 675/AES/1 emesso dal Prefetto di Enna il 18/05/1979, ivi registrato l'11/07/1979 al n. 1499, mod. II, vol. 647, e trascritto il 20/09/1980 ai nn. 8614/8224.

Dall'ispezione ipotecaria rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Enna in data 08/11/2011, alla presente allegata, si evince che le formalità ivi indicate e inerenti il bene oggetto di pignoramento sono le stesse di quelle riportate nella relazione notarile del 02/05/2011 ad eccezione dell'ipoteca volontaria iscritta l'01/03/2003 ai nn. 1852/154, in quanto in detta formalità il debitore veniva indicato con partita IVA piuttosto che con codice fiscale.

C) Dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato o degli esecutati e se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote.

Indichi il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.

Alla data di trascrizione del pignoramento, 02/03/2011 nn. 1829/1429, il bene oggetto del pignoramento risultava per l'intero di esclusiva proprietà del debitore esecutato

████████████████████

Prima del ventennio non esiste alcun atto di acquisto tra vivi, stante che al ██████████ ██████ il terreno è pervenuto in forza di decreto definitivo di espropriazione n. 675/AES/1 emesso dal Prefetto di Enna il 18/05/1979, ivi registrato l'11/07/1979 al n. 1499, mod. II, vol. 647, e trascritto il 20/09/1980 ai nn. 8614/8224.

D) Indichi:

- ✓ i diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento;*
- ✓ gli altri eventuali vincoli, oneri, formalità esistenti sull'immobile ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico, etc.. o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo.*

Dica se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura del CTU ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

Alla data della trascrizione del pignoramento del 02/03/2011, come si evince dalla relazione notarile, non risulta nessun diritto reale a favore di terzi; non risulta, altresì, la sussistenza di alcun vincolo archeologico, storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico o di altra specie, come si evince dall'attestazione rilasciata dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Enna, alla presente allegata, e nessun onere

sull'immobile pignorato. Sullo stesso risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ✓ *ipoteca volontaria* iscritta il 20/02/2001 ai nn. 1327/67 per la somma di £ 2.600.000.000, oggi €1.342.787,94, in favore della Banca Antoniana - Popolare Veneta Società Cooperativa per Azioni a responsabilità limitata, con sede in Padova e contro l'esecutato ██████████ per la quota di 1/1;
- ✓ *ipoteca volontaria* iscritta il 01/03/2003 ai nn. 1852/154 per la somma di € 820.000,00 in favore della Banca Antoniana - Popolare Veneta Società Cooperativa per Azioni a responsabilità limitata, con sede in Padova e contro l'esecutato ██████████ ██████████ per la quota di 1/1;
- ✓ *pignoramento* trascritto ad Enna il 02/03/2011 ai nn. 1829/1429, in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede in Siena e contro l'esecutato ██████████ per la quota di 1/1.

Trattandosi di opificio industriale finalizzato alla produzione e commercializzazione di prodotti zootecnici, non è prevista l'esistenza di regolamento condominiale né è esistente altro regolamento che preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

E) Dica, con riferimento a ciascun immobile pignorato, se tale immobile sia libero ovvero sia occupato, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione, e a quando risalga l'occupazione.

Nel caso il titolo sia un contratto di affitto o di locazione indichi:

- ✓ *gli estremi dell'eventuale registrazione del contratto;*
- ✓ *la scadenza del contratto.*

Provveda ove possibile ad acquisire copia del contratto.

L'immobile pignorato, ad oggi, risulta occupato dal debitore esecutato ██████████ ██████████ nella qualità di esclusivo proprietario per l'intero, nell'ambito dell'attività a pieno regime di produzione e commercializzazione di prodotti zootecnici.

Presumibilmente, come si evince dall'Autorizzazione di Agibilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Enna, l'occupazione potrebbe farsi risalire al 2005, stante che il debitore non ha rilasciato alcuna dichiarazione in tal senso.

F) Determini il valore attuale degli immobili pignorati.

La metodologia seguita per la determinazione del valore degli immobili pignorati tiene

conto:

- ✓ per taluni beni, di valori acquisiti presso l'Agenzia del Territorio di Enna, relativi ad unità immobiliari a destinazione speciale e particolare per il biennio 1988/1989, opportunamente aggiornati all'ultimo periodo disponibile al momento dell'espletamento dell'incarico (Ottobre 2011), secondo gli indici mensili Istat relativi ai prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI);
- ✓ per alcuni beni, invece, i valori sono stati desunti dal Prezzario Regionale della Regione Sicilia dell'anno 2009, anche questi opportunamente aggiornati all'Ottobre 2011 secondo gli indici di rivalutazione Istat;
- ✓ per altri beni, invece, i valori sono stati desunti da ricerche di prezzi di mercato relativamente a beni di caratteristiche simili a quelli oggetto di pignoramento.

Si è prediletta questa tipologia di procedura estimativa in quanto ho ritenuto inadeguato, per questa finalità, sia il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi futuri nonché il metodo sintetico-comparativo.

Nello specifico, il principio cardine su cui si basa la procedura di stima analitica, "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono", potrebbe risentire nelle previsioni future del particolare e delicato momento di contingenza economico-finanziaria dei mercati determinandone un valore potenzialmente falsato.

Per quanto riguarda, invece, la stima sintetico-comparativa, essa non risulta di facile applicazione in quanto nell'area in cui insiste e ricade l'opificio oggetto di pignoramento non vi sono beni simili che possano giustificare la determinazione di un giusto prezzo di alienazione.

Si riporta, nella pagina successiva, una tabella riassuntiva che giustifica la procedura di determinazione del valore attuale del bene oggetto di pignoramento come somma dei valori aggiornati dei beni che lo costituiscono.

Procedura esecutiva immobiliare n. 58-10

ID	Unità di misura	Valore unitario	Anno di riferimento del valore unitario	Quantità	Valore totale all'anno di riferimento	Coefficiente di rivalutazione ISTAT	Valore del bene all'attualità
A1	€/mc	€ 180,76	1989	937,50 mc	€ 169.462,50	1,8798	€ 318.555,61
B1	€/mq	€ 190,88	1989	918,48 mq	€ 175.322,22	1,8798	€ 329.570,71
C1	€/mc	€ 225,00	2009	180,16 mc	€ 40.536,00	1,0474	€ 42.457,41
C2	€/mc	€ 181,20	2009	21,63 mc	€ 3.919,36	1,0474	€ 4.105,13
C3	€/mc	€ 36,15	1989	1418,24 mc	€ 51.269,38	1,8798	€ 96.376,17
C4	€/mq	€ 51,65	1989	143,00 mq	€ 7.385,95	1,8798	€ 13.884,11
D1	€/mc	€ 77,46	1989	2609,54 mc	€ 202.134,97	1,8798	€ 379.973,31
D2	€/mc	€ 61,97	1989	517,41 mc	€ 32.063,90	1,8798	€ 60.273,71
E1	€/mc	€ 225,00	2009	37,13 mc	€ 8.354,25	1,0474	€ 8.750,24
E2	€/mc	€ 36,15	1989	180,96 mc	€ 6.541,70	1,8798	€ 12.297,10
F1	€/cad	€ 15.493,71	1989	1,00 cad	€ 15.493,71	1,8798	€ 29.125,08
G1	€/mq	€ 25,82	1989	30,00 mq	€ 774,60	1,8798	€ 1.456,09
G2	€/mc	€ 181,20	2009	10,00 mc	€ 1.812,00	1,0474	€ 1.897,89
G3	€/mc	€ 181,20	2009	4,50 mc	€ 815,40	1,0474	€ 854,05
H1	€/mq	€ 7,88 (*)	/	4100,00 mq	€ 32.308,00	/	€ 32.308,00
H2	€/mq	€ 2,78	1998	6300,00 mq	€ 17.514,00	1,3158	€ 23.044,92
H3	€/mq	€ 2,78	1998	1500,00 mq	€ 4.170,00	1,3158	€ 5.486,89
I1	€/ml	€ 103,29	1989	363,00 ml	€ 37.494,27	1,8798	€ 70.481,73
I2	€/ml	€ 34,43	1989	179,00 ml	€ 6.162,97	1,8798	€ 11.585,15
J1	€/cad	€ 5.500,00	2011	1,00 cad	€ 5.500,00	1,0000	€ 5.500,00
					Valore totale all'attualità degli immobili pignorati		€ 1.447.983,29

(*) Questo valore è dato dalla somma del valore dell'area di sedime alienata nel 1998 da [redacted] al debitore esecutato (€/mq 5,382 = €/mq 2,78) e attualizzata al 2011 (€/mq 2,78 x 1,3158 = €/mq 3,66), più il valore, da Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici del 2009, relativamente alle pavimentazioni in conglomerato bituminoso compendianti strato di base (€/mq 1,10) binder (€/mq 1,53) e strato di usura (€/mq 1,60), che sommati determinano un valore di €/mq 1,10 + €/mq 1,33 + €/mq 1,60 = €/mq 4,03 che attualizzato al 2011 da €/mq 4,03 x 1,0474 = €/mq 4,22. La somma dei due valori così trovati determina il valore della superficie asfaltata €/mq 3,66 + €/mq 4,22 = €/mq 7,88.

Studio Tecnico Ing. Liborio Cozzo, via Candrilli, 10 - 94100 E N N A - liboriocozzo@yahoo.it

Secondo questa procedura sono addivenuto ad un totale complessivo di €1.447.983,29 che rappresenta il valore più congruo, secondo il mio giudizio, per giustificare la stima del bene.

Tuttavia, occorre anche tenere conto di una minus-valutazione del bene per effetto del deterioramento fisico, derivato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti costituenti gli immobili con il trascorrere del tempo, e delle eventuali obsolescenze funzionali ed economiche, ove presenti.

Volendo applicare una percentuale di deprezzamento ho deciso di ricorrere ed applicare una formula utilizzata per fabbricati strumentali (industriali e commerciali), adottata dall'UEC (Union Européenne des Experts Comptables Economiques et Financiers) che calcola, appunto, il deprezzamento percentuale D_t , in modo che all'inizio per $t=0$ il deprezzamento percentuale è nullo ed alla fine per $t=n$ il deprezzamento percentuale è il 100%:

$$D_t[\%] = \frac{\left(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86$$

Avendo imposto una vita dell'opera n pari a 50 anni ed avendo assunto $t=6$ come numero di anni di attività della stessa (l'Autorizzazione di Agibilità è stata rilasciata nel Luglio del 2005 che si considera come momento da cui inizia l'operatività dell'opificio) si è ottenuta una percentuale di deprezzamento D_t pari al 4,45%.

Detraendo il 4,45% al valore complessivo del bene prima determinato si ottiene un valore finale attualizzato e deprezzato pari a € **1.383.548,04** che rappresenta, non il valore universalmente attribuibile al bene che deriva sempre e comunque dalle libere contrattazioni di mercato, ma il risultato del procedimento da me seguito in buona fede e con perizia tecnica.

G) Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Specifichi in base a quali licenze e/o concessioni edilizie gli immobili pignorati siano stati realizzati, e laddove accerti l'esistenza di irregolarità edilizie:

✓ elenchi, con riferimento alle unità immobiliari pignorate, le irregolarità edilizie riscontrate;

✓ dica, sempre con riferimento alle unità immobiliari pignorate, se, con quale procedura e con quale spesa, le irregolarità edilizie riscontrate possano essere sanate.

Il bene oggetto di pignoramento ricade nel comune di Enna, in località Dittaino, presso l'Area di Sviluppo Industriale. Esso, come si evince dall'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica, rientra nelle zone territoriali omogenee del P.R.G. vigente di Enna "D2 – Produttivo industriale" e "VRS – Verde di rispetto (fasce di rispetto stradale)" rispettivamente per il 49% e 51% dell'estensione totale della particella.

L'immobile è stato costruito in conformità alla Concessione Edilizia n. 99/074 rilasciata dal Comune di Enna in data 26/07/1999 e successiva Concessione Edilizia in variante in corso d'opera n. 2003/026 rilasciata dal Comune di Enna in data 24/02/2003.

Per l'immobile è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Enna regolare Autorizzazione di Agibilità n. 13/05 del 10/07/2005.

Tutti i documenti tecnici sopra citati risultano allegati alla presente relazione.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati, non è stata riscontrata, in generale, l'esistenza di opere edilizie realizzate abusivamente rispetto agli atti abilitativi rilasciati, ad eccezione di alcune piccole strutture pertinenziali, prima descritte e generalizzate, non riscontrabili nell'allegata planimetria catastale aggiornata.

Si precisa, a tal riguardo, che presso il Comune di Enna non sono state rinvenute domande di regolarizzazione in sanatoria a nome dell'esecutato [REDACTED] come si evince dall'attestazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico – Settore Lavori Pubblici e Urbanistica – alla presente allegata.