

# TRIBUNALE DI MARSALA

## SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Basile Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 68/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*



## 1 INCARICO

All'udienza del 06/10/2023, il sottoscritto Ing. Basile Vincenzo, residente in Via 11 Maggio - 91025 - Marsala (TP), email basilevincenzo965@gmail.com, PEC vincenzo.basile@ordineingegneritrapani.it, Tel. 3492629205, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Con provvedimento ex articolo 127 ter. C.p.c. in data 18/09/2025 il Giudice disponeva integrazione di perizia con il seguente quesito: *“stima della proprietà superficiaria dell'immobile pignorato, unitamente alle pertinenze oggetto della procedura n. 73/2025”*

## 2 PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 – Diritto di superficie su lotto di terreno esteso catastalmente mq 3.762 ubicato a Castelvetro (TP) – c.da Giallonghi Sant'Alessio (Coord. Geografiche: 37°41'34.97"N; 12°47'25.80"E)

## 3 DESCRIZIONE

### 3.1 TERRENO UBICATO A CASTELVETRANO NELLA VIA GIALLONGHI CON IMPIANTO FOTOVOLTAICO SU STRUTTURA METALLICA A FALDA INCLINATA

Trattasi di un lotto di terreno esteso circa 3.700 mq allo stato adibito a parcheggio coperto.

Sul fondo insiste un impianto fotovoltaico da 238,20kWp, installato su strutture metalliche di notevoli dimensioni che costituiscono la copertura del parcheggio stesso. Sono sei strutture a falda inclinata realizzate con pilastri e travi metalliche con altezza dal suolo superiore a tre metri. L'impianto è stato realizzato nel 2011 e al momento del sopralluogo era funzionante. Esso gode di tariffa incentivata del GSE CONVENZIONEN°O09L238857407 e contratto RID032423 di ritiro dedicto della produzione, sempre con GSE.

La pavimentazione del parcheggio è in asfalto con segnaletica orizzontale per l'indicazione dei posti auto e dei percorsi di ingresso e uscita. Ai margini sono presenti le opera di urbanizzazione primaria, quali cordoli, marciapiedi e aiuole alberate.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## 4 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Relazione notarile del 13 luglio 2023 a firma del notaio Niccolò Tiecco di Perugia

## 5 TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:



- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* (Diritto di superficie 1/1)

## 6 CONFINI

Su tre lati: fg. 35 part 420 intestata a Comune di Castelvetro; sul lato Est con la via Giallonghi.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## 7 DATI CATASTALI

**Comune di CASTELVETRANO (C286) (TP) Foglio 35 Particella 423**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di CASTELVETRANO (C286) (TP) Foglio 35 Particella 423

Variazione del 23/06/2011 Pratica n. TP0168982 in atti dal 23/06/2011 presentato il 21/06/2011 (n.168982.1/2011)

Annotazione di immobile: SR

### 7.1 Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### 7.2 Destinazione urbanistica

Lo strumento urbanistico attualmente in vigore nel comune di Castelvetro è il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del 1994/95. Il lotto in esame ricade in zona omogenea "C1" di espansione. Il P.R.G. prevede all'art. 33 per tali tipologie di zone quanto segue:

*33.1.- La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista al precedente art. 20.*

*33.2.- In queste zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo con una superficie minima di intervento  $S_m = m_q. 10.000$ , fatte salve superfici minori se predeterminate graficamente dalle tavole di P.R.G., applicando i seguenti indici:*

*a)  $S_f$  = superficie fondiaria = suddivisa in lotti minimi di intervento non inferiori ciascuno a  $m_q. 500$ ;*

*b)  $I_f$  = indice di fabbricabilità fondiaria =  $3,00 m_c./m_q.$ ;*

*c) parcheggi inerenti alle costruzioni =  $m_q. 10/100 m_c.$ ;*

*d)  $S_1$  = superficie per opere di urbanizzazione primaria:*

*d1) parcheggi =  $2,50 m_q./100 m_c.$  per le abitazioni; per edifici o parti di questi diverse dalle abitazioni = vedi art. 14.;*



d2) verde attrezzato = 5,00 mq./100 mc.;

e) S2 = superficie per opere di urbanizzazione secondaria = 10,50 mq./100 mc. così distinte:

e1) istruzione = 4,5 mq./mc.

e2) attrezzature sociali, culturali e pubblici servizi = 2,00 mq./100 mc.

e3) aree di verde pubblico = 4 mq./100 mc.. Tali aree, non essendo previste nel P.R.G. devono essere ubicate nel progetto di intervento urbanistico preventivo computandole nel rapporto sopra indicato.

f) H = altezza massima = libera;

g) VI = indice di visuale libera = 1; distanza minima dai confini = ml. 6,00; distanza minima dai cigli stradali = ml. 3,00;

h) Q = rapporto di copertura = 40%;

i) Tipologia = case isolate, a schiera o a torre;

l) Larghezza minima delle strade ml. 13,00 (carreggiata ml. 10,00, marciapiede ml. 1,50 ciascuno);

m) Eventuali corsie aggiuntive destinate a parcheggio, computate nelle aree destinate a parcheggio come al precedente comma 30.2.d1.

33.3.- Nel caso di lottizzazione convenzionata, i proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria e secondaria. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione si applica il disposto del precedente art.8.4.. Per ottenere la concessione di edificare le aree in oggetto dovranno essere dotate di urbanizzazione primaria e indotta come definite al precedente art. 8.1. e 8.3..

33.4.- Le Z.T.O. C1 oggetto di lottizzazioni munite dei visti di ordine tecnico ed approvate dal Consiglio Comunale anche se ancora non convenzionate, possono mantenere in vita le norme di attuazione che accompagnavano il P.C. n°4; le varianti ai piani di lottizzazione di cui sopra seguono la normativa prevista dal Piano Regolatore Generale.

## 8 STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato conservativo.

Anche l'impianto fotovoltaico e le strutture metalliche a sostegno dei pannelli e a copertura dell'area sono in buono stato di conservazione.

## 9 STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente occupato da un impianto fotovoltaico montato su struttura metallica di notevoli dimensioni, di proprietà dell'esecutata.

## 10 PROVENIENZE VENTENNALI

Dal 02/08/2010 ad oggi:

Atto pubblico amministrativo di Costituzione di diritti reali a titolo oneroso Pubblico Ufficiale Comune di Castelvetrano rep. 8270 trascritto presso Agenzia del territorio di Trapani il 03/09/2010 al n.14667 di formalità. A Favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* per 1/1 del diritto di superfici, contro: Comune di Castelvetrano per 1/1 del diritto di superficie.



Dal 14/06/2004 ad oggi:

Atto pubblico amministrativo di devoluzione Pubblico Ufficiale Comune di Castelvetrano settore ufficio tecnico del rep. 20814/2010 trascritto presso Agenzia delle Entrate di Trapani il 02/07/2010 al n.11206 di formalità; a favore: \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* per 1/1 di proprietà, contro Demanio dello stato per 1/1 di proprietà.

Originariamente beni di proprietà del \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* per essergli pervenuti per atto giudiziario di Sentenza di Confisca Beni – Pubblico Ufficiale Corte d'Appello di Palermo del 16/03/1999 re. 1226/1999 trascritto presso Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Trapani il 23/08/1999 al n.12007 di formalità.

## 11 STIMA

### 11.1 TERRENO

Lotto di terreno esteso mq 3.762, allo stato adibito a parcheggio coperto. Identificato catastalmente col foglio 35 particella 423 del comune di Castelvetrano. Sul fondo insiste un impianto fotovoltaico installato su strutture metalliche di notevoli dimensioni che costituiscono la copertura del parcheggio stesso. Sono sei strutture a falda inclinata realizzate con pilastri e travi metalliche con altezza dal suolo superiore a tre metri. L'impianto è stato realizzato circa 10 anni addietro e al momento del sopralluogo era funzionante. La pavimentazione del parcheggio è in asfalto con segnaletica orizzontale per l'indicazione dei posti auto e dei percorsi di ingresso e uscita. Ai margini sono presenti le opere di urbanizzazione primaria, quali cordoli, marciapiedi e aiuole alberate.

Il valore di stima del diritto di superficie del terreno è di euro 130.000,00 (centotrentamila/00).

Il criterio di stima adottato è basato sul valore di mercato di terreni aventi stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche del lotto in esame. In particolare, la destinazione urbanistica del lotto e la sua ubicazione lo rendono un terreno con elevata vocazione edificatoria. Esso, inoltre è sito in area di espansione urbanistica e, sebbene, allo stato occupato da un impianto fotovoltaico e da un parcheggio ben organizzato, ciò non ne diminuisce la possibile destinazione edificatoria. Occorre, tuttavia precisare che il bene in questione è sito a poche decine di metri da un edificio pubblico ad uso del comune di Castelvetrano e che il parcheggio attualmente predisposto viene utilizzato dagli utenti dei predetti uffici comunali. Ciò detto il valore oggettivo dell'immobile si ritiene debba essere paragonabile a fondi simili, ubicati in stessa tipologia di area e, pertanto, il valore unitario deve essere congruente con quello di mercato. Terreni simili a Castelvetrano hanno valore di mercato molto variabile, compreso fra 10 e 100 euro per mq con oscillazioni che variano in relazione alle dimensioni del lotto, alla vicinanza da pubblica strada, alla presenza di opere di urbanizzazione primaria, etc. Nel caso in esame alcuni fattori contribuiscono positivamente alla formazione del prezzo, quali per esempio, il prospetto su pubblica via, la presenza di opere di urbanizzazione, mentre altre ne diminuiscono il valore, primo fra tutte la presenza di un impianto fotovoltaico incentivato che è certamente ostacolo alla immediata fruizione del bene.

Proprio per quest'ultimo motivo chi scrive ha ritenuto di tenere relativamente basso il prezzo di vendita, fissandolo a circa un terzo della forbice di valori di mercato per fondi simili e cioè a euro 35/mq. Da qui il valore di stima che è paria, in cifra tonda, a euro 130.000.



## 11.2 IMPIANTO FOTOVOLTAICO

L'impianto fotovoltaico (FV) che insiste sul terreno ha un valore economico che dipende dalla produttività elettrica media e dal valore del chilowattora prodotto. La presenza di un incentivo statale ventennale di euro 0,2830/kWh e quella di un contratto di ritiro dedicato (RID) contribuiscono significativamente alla formazione del valore di stima dell'impianto. Inoltre, le notevoli strutture metalliche di sostegno dei pannelli, che costituiscono anche la tettoia ombreggiata per il sottostante parcheggio, essendo ancora in buono stato di conservazione, incrementano il valore dell'impianto.

La stima del valore complessivo del FV parte dal valore di costruzione e installazione a nuovo; dal valore a nuovo viene desunto il valore di mercato ad oggi, considerando che l'impianto è stato installato circa 15 anni addietro. Abbiamo dunque un certo grado di minor efficienza dovuto alla naturale regressione di efficienza dei moduli e un degrado, seppur lieve, nelle altre componenti di impianto quali inverter, strutture, cavi, etc.

Il valore a nuovo, odierno di un FV della potenza di 238kWp, con struttura a terra standard è di circa 900 euro/kW, quindi nel caso specifico circa 215.000 euro. Questo valore va incrementato per la presenza delle strutture metalliche a tettoia, che valgono circa 40 euro/mq e quindi nel caso in esame, considerata una superficie coperta di circa 1800 mq circa 70.000 euro. Il valore a nuovo dell'impianto in esame è dunque pari a circa 285.000 euro. Se si considera lo stesso impianto dal punto di vista della produzione di energia elettrica allora bisogna fare le seguenti considerazioni "numeriche": produzione tipica annua pari a 360.000 kWh; valore di mercato medio del kWh 0,08 euro; per cui il rendimento medio annuo solo per la vendita (RID) è pari a circa 28.000 euro. Ci sono però ancora cinque anni di incentivo a 0,2830 euro/kW, quindi per ogni anno dei prossimi 4 altri 100.000 euro lordi di incassi. A fronte di questi incassi annui va considerato un costo di manutenzione relativamente elevato a causa della vetustà dell'impianto (15 anni) che vale circa il 15% della produzione, quindi circa 5000 euro/anno. In definitiva, l'impianto produrrà per i prossimi 4 anni circa euro 123.000/anno lordi e successivamente per almeno altri 6 anni altri 18.000 euro/anno lordi. Questo vale nel caso teorico di impianto con efficienza a nuovo, ma dobbiamo tenere conto del degrado accumulato che in 15 anni vale circa il 20% (un punto percentuale per anno, cumulativo). In questa verosimile ipotesi tutto il rendimento economico deve essere decrementato di almeno il 20%, ma con probabile aumento del degrado negli anni successivi al ventesimo. In definitiva, nei prossimi 10 anni l'impianto produrrà un ricavo lordo di circa 400.000 euro. Applicando una tassazione del 30% e un costo di smaltimento di euro 50/kWp, si ottiene un valore netto complessivo di circa euro 260.000. Questo può rappresentare il valore ad oggi dell'impianto in esame.

Come può notarsi il valore di stima di euro 260.000 è confrontabile col valore a nuovo di un impianto realizzato oggi. Tale apparente incongruità è giustificata dal fatto che l'impianto in esame gode di un ottimo incentivo statale, che è valido ancora per i prossimi 4 anni.

Il valore di stima dell'impianto fotovoltaico, così come si trova oggi, comprensivo delle strutture metalliche di sostegno, è di euro 260.000,00 (duecentosessantamila/00).

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



Marsala, li 24/03/2026

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

Ing. Vincenzo Basile



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

Lotto di terreno esteso mq 3.762, allo stato adibito a parcheggio coperto. Identificato catastalmente col foglio 35 particella 423 del comune di Castelvetrano. Sul fondo insiste un impianto fotovoltaico della potenza di 238kWp, incentivato con tariffa da 0,2830eur/kWh, installato su strutture metalliche di notevoli dimensioni che costituiscono la copertura del parcheggio stesso. Sono sei strutture a falda inclinata realizzate con pilastri e travi metalliche con altezza dal suolo superiore a tre metri. L'impianto è stato realizzato circa 15 anni addietro e al momento del sopralluogo era funzionante. Esso godrà della tariffa incentivante fino al settembre 2031. La pavimentazione del parcheggio è in asfalto con segnaletica orizzontale per l'indicazione dei posti auto e dei percorsi di ingresso e uscita. Ai margini sono presenti le opere di urbanizzazione primaria, quali cordoli, marciapiedi e aiuole alberate.

L'immobile viene posto in vendita per il Diritto di Superficie (1/1)



## SCHEMA RIASSUNTIVO

### ESECUZIONE IMMOBILIARE 68/2023 DEL R.G.E.

#### LOTTO UNICO

Bene – Terreno Edificabile

Ubicazione: Castelvetro (TP) - Via Giallonghi snc

Diritto reale: Diritto di Superficie - Quota 1/1

Tipologia immobile: Terreno edificabile categoria C1 del PRG

Identificato al catasto Terreni -

Fg. 35 , Part. 423, Qualità Ente Urbano

Superficie 3762 mq

Stato conservativo: L'immobile si presenta in buono stato conservativo.

Descrizione: Trattasi di un lotto di terreno esteso 3.762 mq allo stato adibito a parcheggio coperto. Sul fondo insiste un impianto fotovoltaico della potenza di 238kWp, incentivato con tariffa da 0,2830eur/kWh, installato su strutture metalliche di notevoli dimensioni che costituiscono la copertura del parcheggio stesso. Sono sei strutture a falda inclinata realizzate con pilastri e travi metalliche con altezza dal suolo superiore a tre metri. L'impianto è stato realizzato circa 15 anni addietro e al momento del sopralluogo era funzionante. Esso godrà della tariffa incentivante fino al settembre 2031. La pavimentazione del parcheggio è in asfalto con segnaletica orizzontale per l'indicazione dei posti auto e dei percorsi di ingresso e uscita. Ai margini sono presenti le opere di urbanizzazione primaria, quali cordoli, marciapiedi e aiuole alberate.

Vendita soggetta a IVA: N.D.

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: SI

Stato di occupazione: occupato da impianto fotovoltaico incentivato.

