

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

SIENA NPL 2018 S.R.L. RAPPRESENTATA DA JULIET S.P.A.

contro

XXXXXXXXXX

N. 299/2022 R.G.Es.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Maria Cristina La Barbera

Custode Giudiziario: Avv. Alessandro D'Avenia

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

**Piena ed intera proprietà del fabbricato industriale sito in Monreale (PA),
Contrada Fargione s.n.c., piano terra e piano primo, identificato al Catasto
Fabbricati al Foglio 120, p.lla 1451 (cat. D/7)**

Arch. Valentina Giardina
Via Sicilia, 12 - 90144 Palermo
E-Mail: archivalegiardina@gmail.com
PEC: valentina.giardina@archiworldpec.it



INDICE

| | |
|--|----|
| PREMESSA ED OGGETTO DELLA PROCEDURA..... | 2 |
| SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI..... | 2 |
| RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO..... | 3 |
| 1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento..... | 3 |
| 2. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto..... | 6 |
| 3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato..... | 26 |
| 4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto..... | 34 |
| 5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato..... | 35 |
| 6. Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico..... | 36 |
| 7. Indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile..... | 48 |
| 8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene..... | 48 |
| 9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale..... | 52 |
| 10. Verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo..... | 52 |
| 11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso..... | 52 |
| 12. Procedere alla valutazione dei beni..... | 52 |
| 13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota..... | 67 |
| CONCLUSIONI..... | 67 |
| ELENCO ALLEGATI..... | 68 |



PREMESSA ED OGGETTO DELLA PROCEDURA

Con decreto del 21.04.2023 il G.E. Dott.ssa Maria Cristina La Barbera ha nominato la sottoscritta Arch. Valentina Giardina quale esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare promossa da SIENA NPL 2018 S.R.L. rappresentata da JULIET S.P.A. contro XXXXXX XXXX, conferendo l'incarico come specificato nella *Sezione "A"* del superiore decreto.

Il compendio immobiliare oggetto dell'atto di pignoramento del 08.07.2022, Rep. n. 3953, trascritto il 29.07.2022 ai nn. 37860/29983, risulta essere il seguente:

- piena proprietà del fabbricato industriale sito in Monreale, censito al Catasto Fabbricati al foglio 120, p.lla 1451, cat. D/7.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione dell'incarico, depositato in data 24.04.2023, la sottoscritta, unitamente al custode giudiziario nominato, Avv. Alessandro D'Avenia, ha proceduto al controllo preliminare della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e al conseguente deposito dei moduli di controllo, effettuato in data 16.06.2023. Vista la sussistenza di due pignoramenti relativi al medesimo cespite oggetto del presente giudizio (pignoramento del 22.08.2011, Rep. n. 2961/2011, trascritto il 23.09.2011 ai nn. 45486/32871 e pignoramento del 24.04.2017, Rep. n. 2091/2017, trascritto il 09.05.2017 ai nn. 16743/12703), come segnalata nel modulo di controllo depositato in atti, il Giudice dell'esecuzione, con provvedimento del 28.06.2023, ha dato mandato alla Cancelleria di acquisire le informazioni in ordine all'avvenuta iscrizione a ruolo e alla perdurante pendenza delle suddette procedure esecutive. Si evidenzia che la Cancelleria, all'esito delle ricerche effettuate, rappresentando che i suddetti pignoramenti sono stati rispettivamente iscritti a ruolo al N.R.G. XXXXX e al N.R.G. XXXXX, ha certificato che entrambe le procedure esecutive sono state dichiarate improseguibili e, pertanto, gli ausiliari hanno dato avvio alle attività demandate.

Fissata, di concerto con il custode giudiziario, la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 27.09.2023, alle ore 9.30, preliminarmente comunicata alle parti a mezzo PEC del



11.09.2023, l'anzidetto sopralluogo, dietro richiesta della società esecutata, veniva differito in data 17.10.2023, alle ore 9.30, previo avviso alle parti a mezzo PEC del 27.09.2023 (Allegato 1). Acquisita la documentazione catastale relativa all'immobile pignorato (Allegato 2), l'esperto, congiuntamente al custode, il giorno 17.10.2023, alle ore 9.30 ha pertanto dato avvio alle operazioni peritali presso il fabbricato industriale sito in Monreale (PA), Contrada Fargione s.n.c. e, date la complessità e l'articolazione del suddetto compendio immobiliare, la sottoscritta, avvisate le parti con PEC del 18.10.2023 (Allegato 3), ha effettuato un ulteriore sopralluogo presso il bene staggito in data 26.10.2023, alle ore 9.30, per portare a compimento i necessari accertamenti tecnici (cfr. verbale delle operazioni in Allegato 4).

L'esperto, ai fini dell'espletamento dell'incarico, ha proceduto alle attività e alle verifiche richieste dal mandato, nonché all'acquisizione della documentazione allegata alla presente relazione di stima.

La sottoscritta ha, inoltre, richiesto l'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie relative all'immobile pignorato.

RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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

Il compendio immobiliare oggetto dell'atto di pignoramento del 08.07.2022, Rep. n. 3953, trascritto il 29.07.2022 ai nn. 37860/29983 è il seguente:

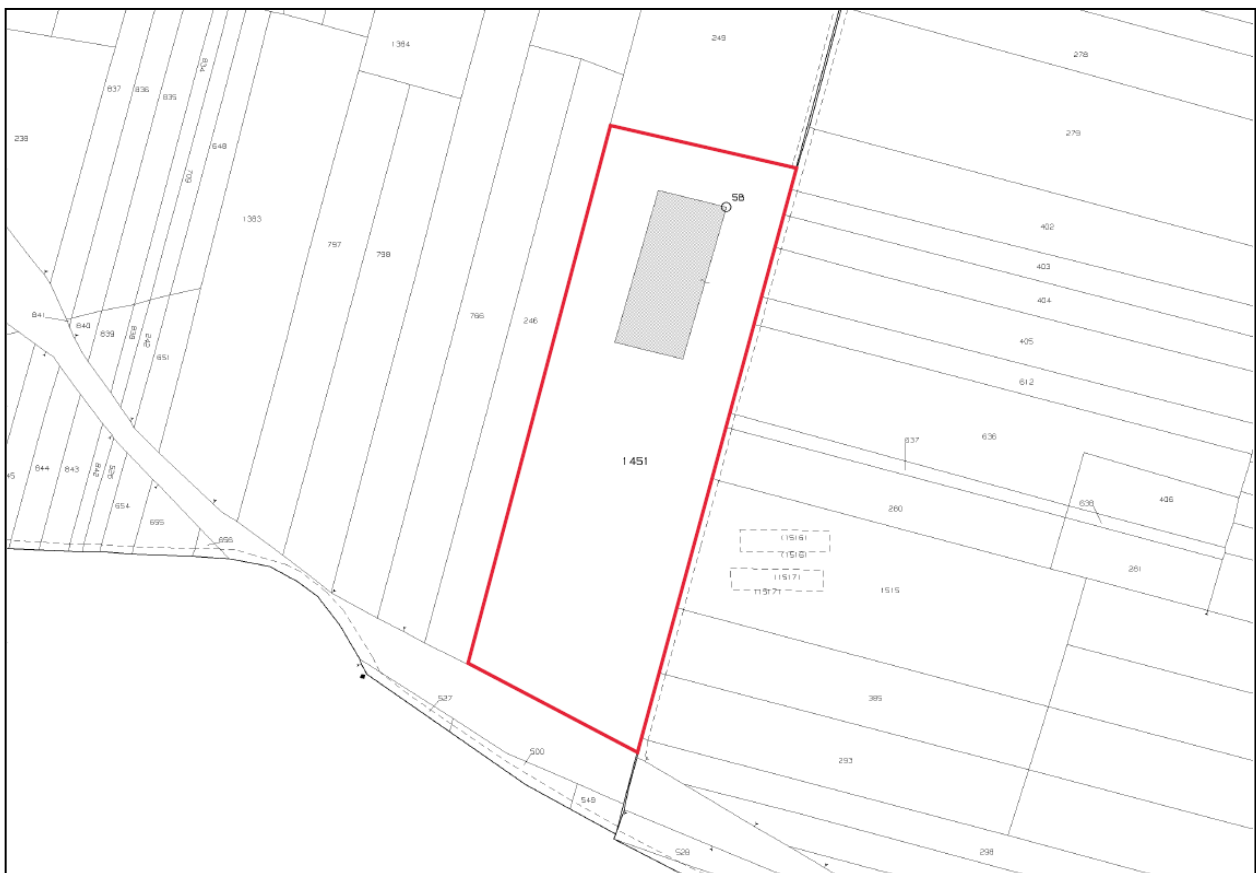
- piena proprietà del fabbricato industriale sito in Monreale, censito al Catasto Fabbricati al foglio 120, p.lla 1451, cat. D/7.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità della società esecutata, piena proprietaria del terreno originariamente identificato al foglio 120, p.lle 499 e 250, sul quale insiste oggi il fabbricato industriale pignorato p.lla 1451, in forza di atto di compravendita in Notaio Francesco Allotta di Partinico del 15.01.2003, Rep. n. 9450, trascritto in data 18.01.2003 ai nn. 1989/1542. Si evidenzia la esatta rispondenza tra gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento e i dati catastali attuali dell'immobile.



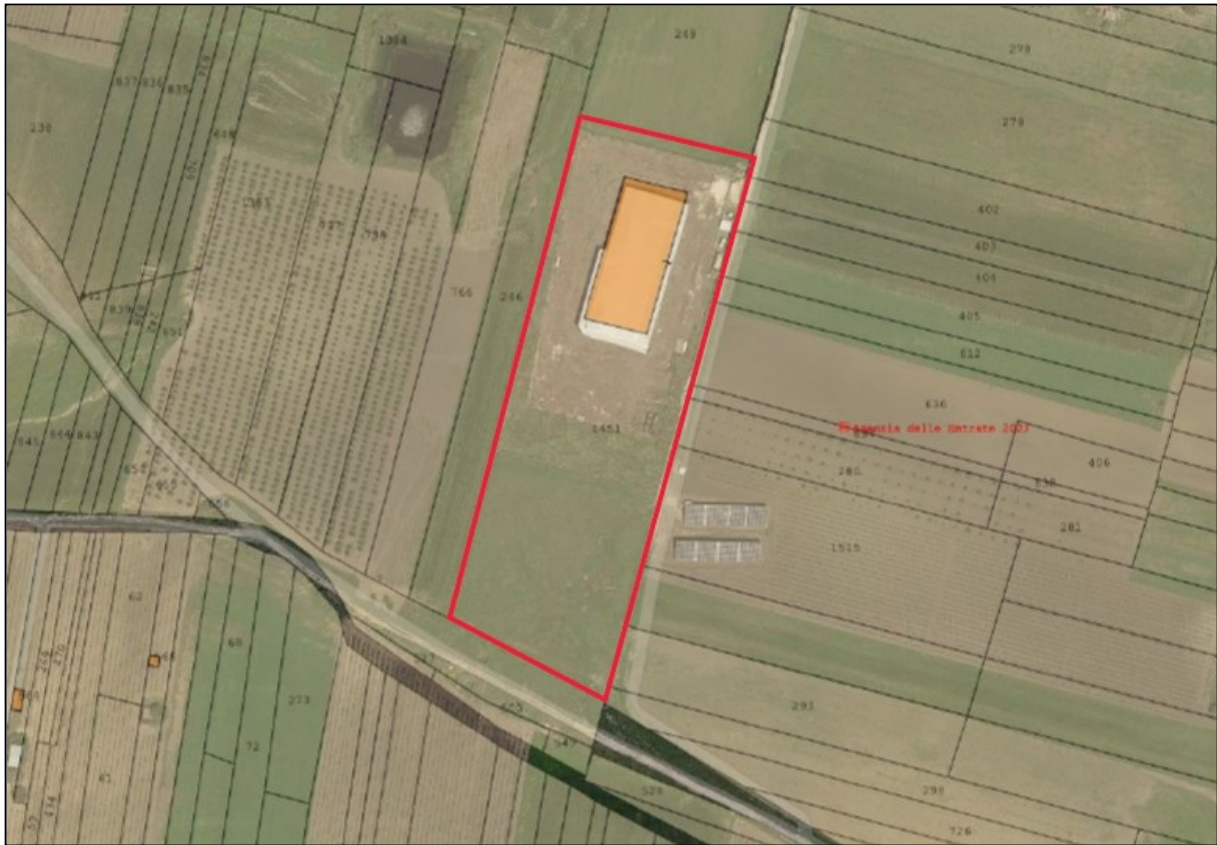


Immagine aerea con l'individuazione dell'immobile pignorato



Estratto del foglio di mappa 120 con l'individuazione dell'immobile pignorato (p.la 1451)





Sovrapposizione tra la foto aerea e il foglio di mappa 120 con l'individuazione dell'immobile pignorato (p.lla 1451)

Date la tipologia e le caratteristiche del bene pignorato, la sottoscritta ritiene opportuno, ai fini della vendita, procedere alla formazione di un **lotto unico** come di seguito individuato:

LOTTO UNICO – Piena ed intera proprietà del fabbricato industriale sito in Monreale (PA), Contrada Fargione s.n.c., piano terra e piano primo, identificato al Catasto fabbricati al foglio 120, p.lla 1451 (cat. D/7).

Confini

- NORD: terreno p.lla 249
- EST: strada interpoderales
- SUD: vecchio rilevato ferroviario
- OVEST: terreno p.lla 246

Dati di identificazione catastale

L'immobile risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Monreale al foglio 120, particella 1451 (cat. D/7).



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

LOTTO UNICO – Piena ed intera proprietà del fabbricato industriale sito in Monreale (PA), Contrada Fargione s.n.c., piano terra e piano primo, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 120, p.lla 1451 (cat. D/7).

Descrizione del lotto

Il compendio immobiliare pignorato, sebbene disti circa 5 chilometri dal centro urbano di Camporeale, di fatto ricade nel territorio comunale di Monreale, nella località denominata Contrada Fargione, sita in una zona extraurbana connotata da terreni agricoli e da insediamenti edilizi prevalentemente connessi agli usi agrari aventi sia destinazione produttiva (opifici, serre) sia carattere di residenza rurale (v. inquadramento fotografico generale in Allegato 5). L'area, servita da un sistema di strade di penetrazione collegate alla SP 20, si trova a breve distanza dallo svincolo Camporeale – San Cipirello della SS 624 Palermo-Sciacca e risulta parzialmente dotata di opere di urbanizzazione primaria.



Inquadramento fotografico generale della zona



Il bene, che consiste in un opificio per la trasformazione di prodotti agricoli, confina lungo il lato est con una strada interpoderale a fondo naturale di larghezza pari a circa m 5,00 (foto 1 in Allegato 6) ed è accessibile da detta strada mediante due cancelli carrai (foto 2-3-4-5-6) – uno dei quali corredato da una rampa che supera il dislivello tra la quota stradale e il piano di calpestio della proprietà (foto 7-8) – dotati di anta scorrevole in acciaio zincato ad apertura automatizzata, oggi non funzionante, nonché tramite un cancello pedonale ad un battente in acciaio zincato (foto 9), tutti privi di numero civico.



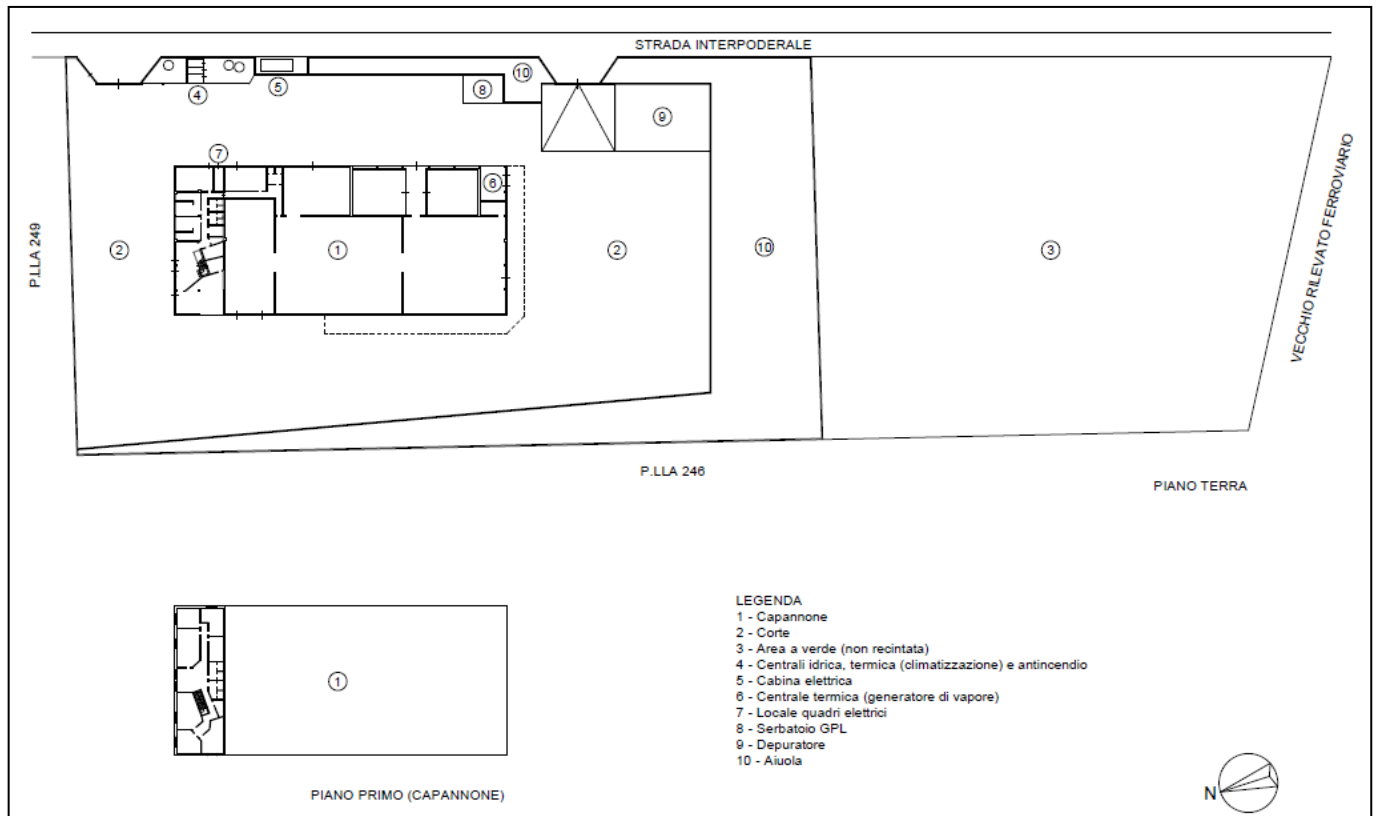
Vedute della strada interpoderale, del primo cancello carraio e del cancello pedonale



Veduta del secondo cancello carraio e particolare del cancello pedonale



L'immobile oggetto di stima corrisponde ad un lotto di forma quadrilatera, lievemente acclive secondo la direttrice nord-sud, di superficie complessiva pari a circa mq 20.000,00¹, composto da un capannone industriale, spazi accessori e aree scoperte (v. planimetria generale in Allegato 7).



Planimetria dello stato di fatto del complesso industriale

L'area aziendale, che in parte è delimitata da una recinzione perimetrale e, in corrispondenza della porzione sud, risulta invece priva di elementi di delimitazione e/o di separazione fisica rispetto alla strada vicinale e ai terreni contigui, è così costituita:

- fabbricato principale (capannone), composto da piano terra di mq 2.024,00 e piano primo di mq 305,00, per complessivi mq 2.329,00;
- volume tecnico per l'alloggiamento delle centrali idrica, termica e antincendio, pari a circa mq 18,00;
- cabina elettrica prefabbricata per la trasformazione, la trasmissione e la distribuzione

¹ L'estensione complessiva del lotto p.lla 1451 è stata desunta, oltre che dagli accertamenti tecnici di sopralluogo, anche dalla superficie catastale risultante dalla documentazione acquisita.



dell'energia elettrica, pari a circa mq 16,00;

- corte pertinenziale, delimitata da una recinzione perimetrale, per complessivi mq 9.742,00;
- area esclusiva a verde, priva di recinzione perimetrale, pari a circa mq 8.200,00.

Il **capannone**, la cui porzione nord si sviluppa su due livelli collegati da una scala interna, ha fondazioni in c.a. a travi rovesce, struttura portante in acciaio costituita da montanti in profilati HEA e copertura inclinata a due falde realizzata con capriate in acciaio e pannelli metallici coibentati. Il solaio interpiano posto tra i due livelli della parte nord è del tipo misto in lamiera grecata con rete elettrosaldata e getto di calcestruzzo, sorretto da un'orditura di travi IPE in acciaio. Il tamponamento perimetrale, che circonda e ingloba la maglia strutturale metallica, è costituito da murature intonacate in conci di tufo e/o blocchi di calcestruzzo alleggerito e da pannelli coibentati in lamiera metallica, le partizioni verticali interne sono realizzate con pareti in blocchi di calcestruzzo alleggerito e/o pannelli metallici coibentati (foto da 10 a 15). Il fabbricato, in corrispondenza del fronte sud e di parte del fronte ovest, è dotato di una pensilina sospesa a sbalzo di profondità pari a circa m 3,50, realizzata con pannelli inclinati in lamiera coibentata poggianti su struttura in acciaio (foto 16-17).



Capannone: veduta dei prospetti nord ed est



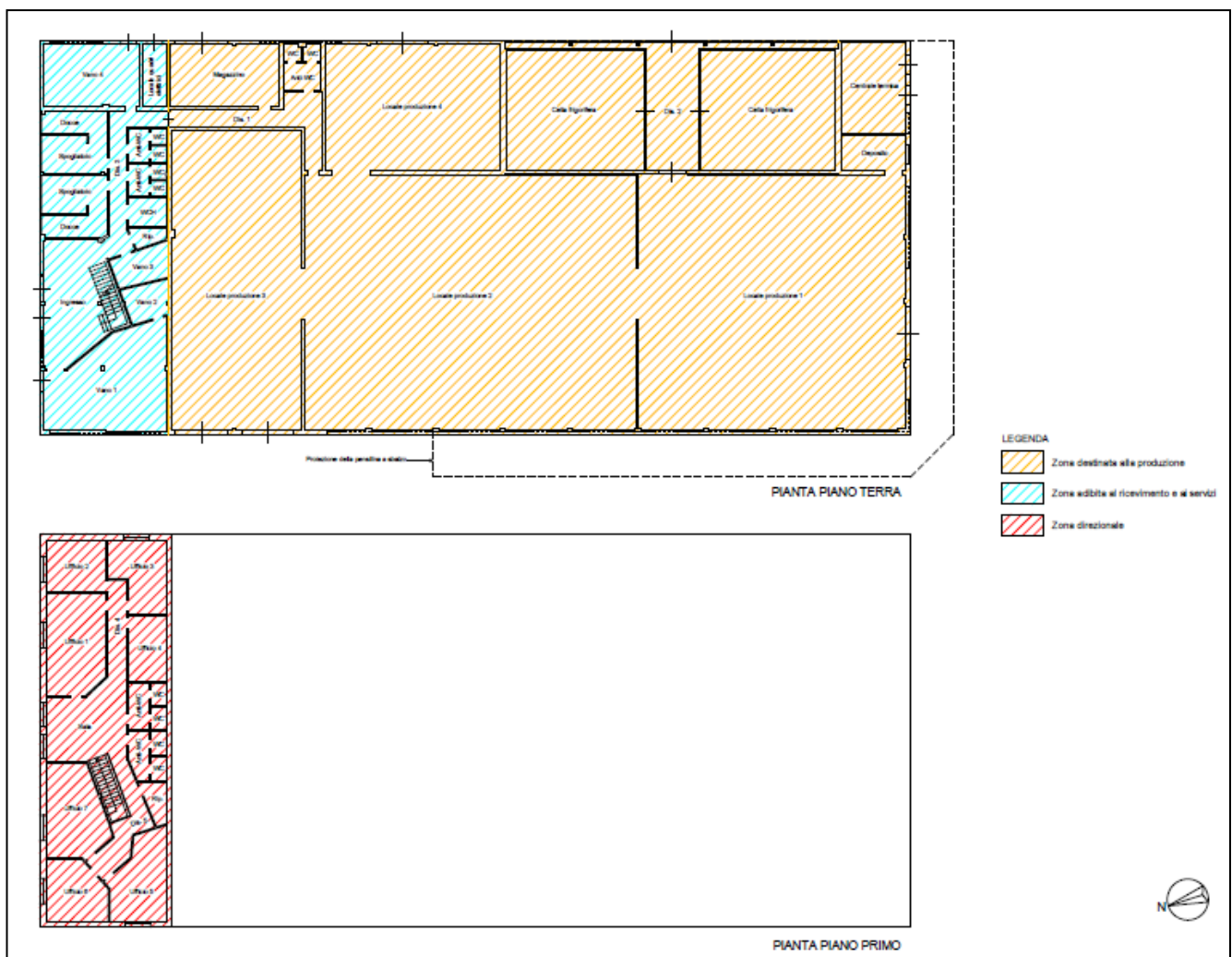
Capannone: veduta dei prospetti sud e ovest

L'edificio presenta diversi ingressi, distribuiti su tutti i fronti, costituiti da ampie aperture (largh. m 4,00 × h. m 4,90) chiuse da portoni metallici scorrevoli, alcuni dei quali dotati di



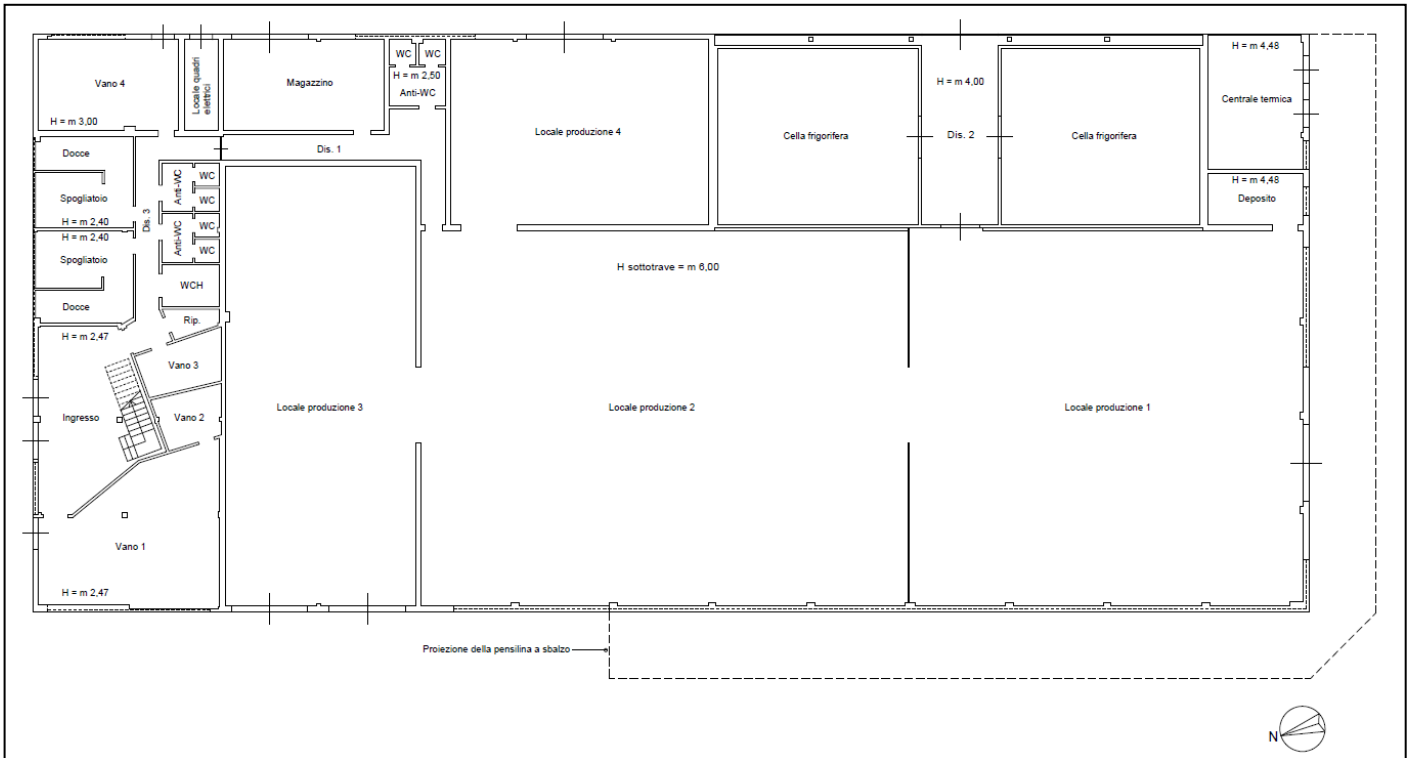
porta pedonale integrata (foto 18-19), da porte in alluminio verniciato (foto 20) e, in corrispondenza del prospetto nord, da portoni in alluminio verniciato e vetri con maniglioni antipanico (foto 21-22). Il capannone si articola essenzialmente in tre zone funzionali:

- una zona destinata alla produzione, che occupa la maggior parte del piano terra, composta da grandi ambienti adibiti alla lavorazione e ai processi produttivi, locali di deposito, celle frigorifere e vani tecnici, corredata da servizi igienici;
- una zona adibita al ricevimento e ai servizi, ubicata nella porzione nord del piano terra, composta da una sala d'ingresso e vani destinati ad attività al servizio del personale, comprensivi di servizi igienici;
- una zona direzionale, ubicata al piano primo del fabbricato, composta da uffici, vani di archivio e deposito e servizi igienici.



Planimetria del capannone con l'indicazione delle tre zone funzionali





Capannone: pianta piano terra



Capannone: pianta piano primo

La zona destinata alla produzione, avente un'altezza utile sotto trave pari a m 6,00, è composta da quattro ampi locali per la lavorazione e i processi produttivi – tre dei quali provvisti di portoni afferenti alla corte pertinenziale – collegati tra di loro mediante aperture



prive di serramenti (foto da 23 a 33), due celle frigorifere con corridoio centrale dotato di portone di accesso dalla corte, separate dall'area adibita alla lavorazione mediante una porta industriale scorrevole (foto da 34 a 40), vano adibito a magazzino provvisto di portone esterno (foto 41), vano di deposito e sgombero (foto 42-43-44), servizi igienici con anti-WC, dotati di lavabi e vasi (foto 45-46) e corridoio di disimpegno (foto 47-48).

All'interno dell'area destinata alla produzione ricade, altresì, il vano ubicato presso l'angolo sud-est del capannone adibito a centrale termica per l'alloggiamento di un generatore di vapore ad uso dei processi di lavorazione, il quale tuttavia risulta unicamente accessibile dalla corte tramite due porte esterne (foto 49-50).



Zona produzione: vedute di uno degli ambienti adibiti alla lavorazione (locale 1)



Zona produzione: vedute di uno degli ambienti adibiti alla lavorazione (locale 2)





Zona produzione: corridoio tra le celle frigorifere e vista interna di una delle celle frigorifere



Zona produzione: magazzino



Zona produzione: vano di deposito



Zona produzione: servizi igienici



Zona produzione: centrale termica



La zona di ricevimento e servizi, che insiste al di sotto di un solaio posto ad un'altezza di m 3,00 dal pavimento, è composta da sala d'ingresso, da cui ha inizio la scala che conduce al piano superiore (foto 51-52), quattro vani di varie dimensioni (foto da 53 a 58), due spogliatoi con lavabi a canale e docce (foto 59-60-61-62), due servizi igienici con anti-WC provvisti di lavabi e vasi (foto 63-64), WCH con lavabo e vaso (foto 65), ripostiglio (foto 66) e corridoio di disimpegno (foto 67-68-69). In detta zona del capannone insiste, inoltre, il locale quadri elettrici, che però risulta accessibile dall'esterno tramite una porta sita sul fronte est (foto 70-71). Tutti gli ambienti compresi nella suddetta porzione, ad eccezione del vano 4 e del locale quadri elettrici, sono dotati di controsoffitti modulari con pannelli in gesso e hanno un'altezza utile interna pari a m 2,47, che si riduce a m 2,40 negli spogliatoi.



Zona ricevimento e servizi: vedute della sala d'ingresso, del vano 1, del vano 2 e del vano 4





Zona ricevimento e servizi: spogliatoi e docce



Zona ricevimento e servizi: servizi igienici



Zona ricevimento e servizi: disimpegno 3



Zona ricevimento e servizi: locale quadri elettrici

La zona direzionale, che occupa il piano primo del capannone ed è collegata al livello sottostante tramite una scala prefabbricata in acciaio con inizio dalla sala d'ingresso² (foto 72-73-74-75), si compone di sala centrale, che collega e distribuisce i percorsi verticale e orizzontale (foto 76-77), sette vani ad uso ufficio (foto da 78 a 90), due servizi igienici con anti-WC, completi di lavabi e vasi (foto 91-92), ripostiglio (foto 93) e corridoi di disimpegno (foto 94-95-96-97). Anche a questo livello sono presenti controsoffitti modulari con pannelli in gesso³ che realizzano un'altezza utile interna pari a m 2,55.

² La scala rinvenuta presenta uno stato di non finito per via della mancanza di tutti gli elementi di completamento quali pedate, pianerottolo intermedio, corrimano. Si precisa che le pedate sono attualmente costituite da tavole grezze in abete poggiate sugli elementi strutturali portanti.

³ La struttura dei controsoffitti, sia al piano terra sia al piano primo, risulta in più parti danneggiata ad opera di ignoti.





Vedute della scala di collegamento tra il piano terra e il piano primo



Zona direzionale: sala centrale



Zona direzionale: ufficio 1



Zona direzionale: ufficio 2



Zona direzionale: ufficio 7





Zona direzionale: servizi igienici



Zona direzionale: disimpegno 4

Il capannone presenta in prevalenza pavimenti industriali in calcestruzzo, rivestiti in resina in corrispondenza di taluni ambienti della zona produzione e dell'intero piano primo, mentre la zona adibita al ricevimento e ai servizi del piano terra, al pari degli spogliatoi e dei servizi igienici, è pavimentata con piastrelle di gres porcellanato.

I paramenti murari interni sono rifiniti con intonaco e tinteggiatura, le pareti dei servizi igienici sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono del tipo in alluminio verniciato e pannelli in laminato. Al piano terra sono altresì presenti quattro porte tagliafuoco del tipo REI 60 per la compartimentazione della zona produzione, del magazzino e della sala d'ingresso. Le porte del servizio igienico ad uso della zona produzione sono prive di battenti.

Il fabbricato al piano terra presenta finestre a nastro con telai in alluminio anodizzato e lastre in policarbonato, parzialmente apribili a vasistas, le finestre della zona direzionale del piano primo hanno invece serramenti in alluminio verniciato e vetri completi di tapparelle avvolgibili in PVC. Nei servizi igienici sprovvisti di aperture esterne è previsto il sistema di aerazione forzata.

Stato di manutenzione – Il capannone, connotato da buone condizioni strutturali e da finiture appropriate rispetto alla tipologia edilizia, presenta tuttavia uno stato manutentivo e conservativo mediocre. In particolare si rileva quanto segue:

- degni dovuti a umidità da infiltrazione in corrispondenza di alcune pareti perimetrali del



piano terra, con presenza di efflorescenze, alterazione cromatica, corrosione superficiale e parziale distacco degli strati di finitura (foto da 98 a 103);

- asportazioni di parti essenziali degli impianti tecnologici e danneggiamenti a carico dei controsoffitti e delle finiture a corredo dei servizi igienici, conseguenti a intrusioni da parte di ignoti. I controsoffitti, entro cui è alloggiato il cablaggio di alcuni impianti, risultano smantellati in più punti per l'asportazione di cavi e/o componentistica (foto 104-105-106), i quadri elettrici risultano divelti o privi degli interruttori (foto 71-107), nei servizi igienici sono assenti le rubinetterie e parte delle tubazioni;
- generale stato di ammaloramento derivante dalla mancata fruizione di una parte dell'edificio.

Il **volume tecnico**, in cui sono installate le apparecchiature degli impianti idrico, di climatizzazione e antincendio a servizio del capannone, è ubicato presso il confine est del lotto e insiste su un basamento cementizio su cui sono, altresì, collocati tre serbatoi fuori terra in vetroresina ed un gruppo refrigeratore (chiller). Il manufatto ha una struttura mista costituita su due lati da muri in blocchi di calcestruzzo alleggerito intonacati e, per la restante parte, da profilati e pannelli grigliati in acciaio zincato, completi di cancelli di accesso, che sostengono una copertura inclinata ad uno spiovente realizzata con pannelli sandwich con profilo grecato (Hmin = m 2,10; Hmax = m 2,50). Lo spazio interno risulta tripartito mediante divisori costituiti da pannelli coibentati (foto 108-109-110-111).



Veduta del volume tecnico, dei serbatoi idrici e del refrigeratore



La **cabina elettrica MT/BT** è ubicata presso il lato est della proprietà, in prossimità del volume tecnico prima descritto e, sebbene faccia parte del lotto de quo, è dallo stesso separata mediante una recinzione e presenta accesso diretto dalla strada interpodereale. Il manufatto, che insiste su un basamento cementizio, è del tipo prefabbricato in c.a.v. con copertura piana e risulta dotato di porte sia sul fronte prospiciente la strada interpodereale sia sul prospetto posteriore, nonché di griglie di aerazione, recanti infissi in vetroresina e/o in lamiera zincata (foto 112-113-114). Per quanto appreso sui luoghi, la cabina non è attualmente collegata alla rete elettrica e, inoltre, non è stato possibile accertare se la stessa sia provvista al suo interno delle apparecchiature funzionali alla trasformazione, alla trasmissione e alla distribuzione dell'energia elettrica.



Cabina elettrica MT/BT

La **corte pertinenziale**, che si estende intorno al capannone, è delimitata da una recinzione costituita da muretti in calcestruzzo sormontati da una ringhiera in acciaio zincato e presenta una pavimentazione realizzata con misto stabilizzato di terra e ghiaia. L'area cortiliva comprende la viabilità interna per il transito e la manovra, i piazzali per la movimentazione delle merci, i basamenti cementizi per la collocazione dei volumi tecnici e delle apparecchiature tecnologiche, le aree destinate a parcheggio e le zone destinate a verde, costituite da aiuole delimitate da muretti in c.a. (foto da 115 a 123).

La corte, che risulta oggi in più parti ricoperta da vegetazione spontanea, è dotata di impianto di illuminazione realizzato mediante proiettori a ioduri metallici installati sulle facciate del



capannone.



Vedute esterna e interna della corte di pertinenza del complesso industriale

La parte sud della proprietà corrisponde ad un'area a verde, priva di recinzione perimetrale, caratterizzata da un suolo eterogeneo costituito da strati sabbioso-arenitici e componenti argillose, comprendente anche terre di riporto e materiali edili provenienti dai lavori di scavo e costruzione dell'opificio. Detto terreno, su cui insiste il vincolo a parcheggio meglio specificato più avanti, risulta oggi incolto e ricoperto da bassa vegetazione spontanea (foto da 124 a 128).



Vedute dell'area a verde situata nella parte sud della proprietà

Dotazione impianti – Sulla base di quanto appurato nel corso degli accertamenti tecnici e



desunto dalla documentazione acquisita, la dotazione impiantistica dell'immobile è quella di seguito descritta.

- Impianto idrico e igienico-sanitario sottotraccia, con approvvigionamento da ditta privata⁴ e centrale idrica composta da gruppo elettropompa ubicato nel volume tecnico e riserva idrica costituita da serbatoi fuori terra in vetroresina collocati nella corte (foto 108-129). La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante caldaia alimentata a GPL, quest'ultimo da contenersi in apposito serbatoio di stoccaggio posizionato nella corte (foto 130). Si evidenzia che il progetto autorizzato prevedeva una vasca di accumulo interrata in c.a., verosimilmente ubicata tra la cabina di trasformazione e l'odierno manufatto adibito a locale tecnico⁵, per l'alimentazione della rete di distribuzione dei servizi igienici e dell'impianto antincendio, unitamente ad un serbatoio fuori terra quale riserva idrica dei macchinari di lavorazione.
- Impianto di smaltimento delle acque reflue provenienti dai servizi igienici costituito da rete interna sottotraccia afferente ai pozzetti collegati alla rete che convoglia i liquami nella fossa settica a tenuta stagna (tipo Imhoff) con dispersione per subirrigazione, per il quale è stata rilasciata autorizzazione provvisoria allo scarico prot. n 109 del 27.05.2008⁶ (Allegato 8).
- Impianto di depurazione delle acque reflue di lavorazione con depuratore monoblocco a biomassa sospesa, ubicato nella corte⁷, per il trattamento biologico dei reflui e lo scarico delle acque depurate sul suolo (foto 131-132).
- Impianto di raccolta e scarico delle acque meteoriche provenienti dai pluviali dell'edificio e dalla rete interna di captazione delle acque pluvie prelevate dalla corte tramite caditoie, che vengono convogliate in una vasca di raccolta adibita a riserva idrica per usi irrigui⁸.

⁴ Per quanto appreso sui luoghi, la zona non risulta provvista di rete di distribuzione idrica comunale.

⁵ Sulla base di quanto risulta visibile dall'esterno, non è stato possibile accertare l'effettiva presenza di tale vasca di accumulo.

⁶ Secondo quanto riportato nell'autorizzazione rilasciata, la stessa sarà resa definitiva all'esito dell'acquisizione della certificazione attestante che i reflui prodotti rientrano nei limiti di ammissibilità di cui alla Tab. 3, Allegato 5 del D.lgs. 152/2006.

⁷ Nel progetto autorizzato il depuratore risulta ubicato in posizione diversa da quella attualmente riscontrata.

⁸ Sulla base di quanto risulta visibile dall'esterno, non è stato possibile accertare l'effettiva presenza della vasca di raccolta delle acque pluvie e del sistema di caditoie.



- Impianto elettrico e di messa a terra con circuiti di distribuzione in parte sottotraccia, in parte contenuti nei percorsi entro controsoffitto, in parte esterni contenuti dentro tubi rigidi in PVC, con quadri elettrici per la protezione e il sezionamento delle linee di partenza e degli utilizzatori finali. I corpi illuminanti sono costituiti da plafoniere a tubi fluorescenti collocate sui soffitti e sulle pareti, nonché da lampade a sospensione nelle aree di lavorazione. L'impianto è altresì dotato di illuminazione di emergenza realizzata con lampade del tipo autoalimentate connesse in rete. La distribuzione primaria avviene tramite linee passanti in apposito cavidotto interrato dalla cabina di trasformazione MT/BT fino al quadro di distribuzione generale, collocato in origine nel locale tecnico con accesso dal prospetto est (v. foto 70-71). L'impianto è dotato di dichiarazione di conformità ai sensi della L. 46/90 rilasciata in data 28.12.2007 (Allegato 9).
- Impianto di climatizzazione a ventilconvettori (fan coil) a pavimento installati nella zona di ricevimento e servizi e nella zona direzionale, con unità centrale costituita da caldaia murale a GPL per il riscaldamento situata nel volume tecnico e da gruppo refrigeratore (chiller) per il raffrescamento posto all'esterno del volume tecnico anzidetto (foto 108-110).
- Impianto antincendio e di rilevazione fumi con gruppo pompa situato nel volume tecnico, rete di alimentazione perimetrale che raggiunge le cassette contenenti i naspi antincendio appese sulle facciate del capannone⁹ e riserva idrica costituita da serbatoi fuori terra in vetroresina collocati nella corte (foto 108-133-134). Si evidenzia che il progetto autorizzato prevedeva anche un attacco esterno per autopompa VV.FF.
- Impianto per la produzione di vapore da utilizzare nei processi di lavorazione con generatore di vapore ad uso industriale a combustibile gassoso (GPL), avente funzionamento comandato da quadro elettrico, dotato di colonna di esalazione e camino per il tiraggio e l'espulsione in sommità dei fumi di combustione.
- Impianti antintrusione e di videosorveglianza con telecamere esterne e centralina oggi installata nel vano sito presso l'angolo nord-est del piano primo del capannone.

⁹ Le cassette antincendio risultano oggi divelte e/o prive dei componenti essenziali.



- Impianto telefonico con rete cablata, impianto di diffusione sonora, impianto televisivo, impianto citofonico.

Gli impianti in argomento risultano in atto non funzionanti e, per la massima parte, danneggiati e privi di componenti essenziali. Nel merito si precisa che la dotazione impiantistica attualmente in esercizio in relazione ad alcune parti del capannone (circuiti elettrici, sistema antintrusione e di videosorveglianza) è stata realizzata a cura e spese dell'odierno occupante¹⁰.

Attestato di prestazione energetica – L'immobile identificato al foglio 120, p.lla. 1451, secondo quanto accertato mediante visura acquisita presso il Catasto Energetico dei Fabbricati (CEFA), è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica¹¹ (Allegato 10) e si colloca nella seguente classe energetica:

G = 43,00 kWh/m² anno

Consistenza del complesso industriale

La determinazione della consistenza dell'immobile è stata effettuata mediante gli accertamenti tecnici di sopralluogo e verificata sulla base della documentazione acquisita. Le destinazioni e le superfici del complesso industriale sono le seguenti:

| Destinazione | Piano | Superficie lorda (mq) |
|-------------------------|-------|-----------------------|
| Capannone | T | 2.024,00 |
| | 1° | 305,00 |
| Volume tecnico | T | 18,00 |
| Cabina elettrica | T | 16,00 |
| Corte | – | 9.742,00 |
| Area a verde | – | 8.200,00 |
| Superficie totale lotto | – | 20.000,00 |

¹⁰ L'immobile pignorato risulta sprovvisto di una propria utenza elettrica e, limitatamente all'alimentazione di alcune porzioni del capannone, si avvale della fornitura di energia elettrica della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX.

¹¹ Si segnala che l'APE mantiene la propria validità per dieci anni a partire dalla data del rilascio e deve essere aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare.



Le superfici degli ambienti interni del capannone e degli spazi funzionali sono le seguenti:

| Spazio funzionale | Vano | Altezza (m) | Superficie (mq) |
|-----------------------------|--|-------------|-----------------|
| Capannone: zona produzione | Locale produzione 1 | 6,00 | 405,65 |
| | Locale produzione 2 | 6,00 | 501,00 |
| | Locale produzione 3 | 6,00 | 229,35 |
| | Locale produzione 4 | 6,00 | 130,97 |
| | Celle frigorifere | 4,00 | 194,00 |
| | Magazzino | 6,00 | 40,00 |
| | Deposito | 4,48 | 13,47 |
| | Servizi igienici | 2,50 | 9,75 |
| | Disimpegno 1 | 6,00 | 24,21 |
| | Disimpegno 2 | 4,00 | 40,00 |
| | Centrale termica (generatore di vapore) | 4,48 | 34,90 |
| | Capannone: zona ricevimento e servizi | Ingresso | 2,47 |
| Vano 1 | | 2,47 | 64,00 |
| Vano 2 | | 2,47 | 9,00 |
| Vano 3 | | 2,47 | 10,87 |
| Vano 4 | | 3,00 | 34,86 |
| Spogliatoi | | 2,40 | 48,16 |
| Servizi igienici | | 2,47 | 14,70 |
| WCH | | 2,47 | 6,57 |
| Ripostiglio | | 2,47 | 3,40 |
| Disimpegno 3 | | 2,47 | 19,52 |
| Locale quadri elettrici | | 3,00 | 8,47 |
| Capannone: zona direzionale | Sala | 2,55 | 32,70 |
| | Ufficio 1 | 2,55 | 34,86 |
| | Ufficio 2 | 2,55 | 18,00 |



| Spazio funzionale | Vano | Altezza (m) | Superficie (mq) |
|-----------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Capannone: zona direzionale | Ufficio 3 | 2,55 | 21,39 |
| | Ufficio 4 | 2,55 | 15,08 |
| | Ufficio 5 | 2,55 | 25,93 |
| | Ufficio 6 | 2,55 | 20,23 |
| | Ufficio 7 | 2,55 | 29,88 |
| | Servizi igienici | 2,55 | 19,91 |
| | Ripostiglio | 2,55 | 5,19 |
| | Disimpegno 4 | 2,55 | 10,74 |
| | Disimpegno 5 | 2,55 | 17,17 |
| Volume tecnico | | 2,30 | 18,00 |
| Cabina elettrica | | 2,60 | 16,00 |
| Corte | | – | 9.742,00 |
| Area a verde | | – | 8.200,00 |

La **superficie commerciale** si determina attraverso il computo delle superfici effettive di tutti gli elementi costituenti il complesso immobiliare, ossia la superficie del fabbricato principale (capannone), la superficie dei volumi accessori a servizio diretto di quello principale e la superficie delle aree scoperte. Tali superfici sono quindi opportunamente ragguagliate, secondo i criteri di cui al D.P.R. 138/98, alla superficie base dell'area destinata all'attività principale (capannone), ottenendo, in tal modo, una riduzione o un aumento della superficie reale.

| Spazio funzionale | Superficie (mq) | Coefficiente | Superficie adeguata (mq) |
|-------------------|-----------------|--------------|--------------------------|
| Capannone | 2.329,00 | 1,00 | 2.329,00 |
| Volume tecnico | 18,00 | 0,25 | 4,50 |
| Cabina elettrica | 16,00 | 0,25 | 4,00 |
| Corte | 9.742,00 | 0,10 | 974,20 |



| Spazio funzionale | Superficie (mq) | Coefficiente | Superficie adeguata (mq) |
|--------------------------------------|-----------------|--------------|--------------------------|
| Area a verde | 8.200,00 | 0,10 | 820,00 |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE | | | 4.132,00 |

QUESITO 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

L'immobile è identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Monreale (PA) come di seguito riportato (cfr. documentazione catastale in Allegato 2):

| N. | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Catastale | Rendita |
|----|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|----------------|-----------------------|
| 1 | 120 | 1451 | | D/7 | | | | Euro 20.525,00 |

Contrada Fargione SNC, piano T-1

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO n. 7272.1/2006 del 11.04.2006,
Pratica n. PA0109718 in atti dal 11.04.2006

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: Foglio 120, Particella 1451

e risulta così intestato:

- XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1000/1000

Risultano le seguenti variazioni catastali:

- Foglio 120, p.lla 1451, Contrada Fargione snc, piano T-1 (Dati derivanti da: COSTITUZIONE n. 2187.1/2005 del 04.05.2005, Pratica n. PA0122538 in atti dal 04.05.2005).

La storia degli intestati è la seguente:

- dal 04.05.2005, XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1000/1000 (Derivante da COSTITUZIONE n. 2187.1/2005 del 04.05.2005, Pratica n. PA0122538 in atti dal 04.05.2005).

La particella che comprende il complesso immobiliare in argomento è censita al **Catasto Terreni** del Comune di Monreale come di seguito riportato (cfr. documentazione catastale in Allegato 2).



| N. | Foglio | Particella | Sub | Qualità Classe | Superficie (mq) | Reddito | |
|----|--------|------------|-----|----------------|-----------------|---------|--|
| 1 | 120 | 1451 | | ENTE URBANO | 20.000 | | |

Dati derivanti da: Variazione (Tipo mappale) n. 108879.1/2005 del 20.04.2005, Pratica n. PA0108879 in atti dal 21.04.2005

Annotazione di immobile: SR

Particelle corrispondenti al Catasto Fabbricati: Foglio 120, Particella 1451

Il fabbricato industriale identificato dalla odierna p.lla 1451 del C.T. deriva dalla soppressione dei seguenti immobili: **foglio 120, p.lle 1445-1446-1447-1448-1449-1450.**

➤ **Foglio 120, p.lla 1445**, qualità SOPPRESSO (Dati derivanti da: Variazione in soppressione n. 108879.1/2005 del 20.04.2005, Pratica n. PA0108879 in atti dal 21.04.2005).

Annotazioni: unita alla particella 1451

Risultano le seguenti variazioni catastali:

– Foglio 120, p.lla 1445, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie mq 1.753, reddito dominicale Euro 10,86, reddito agrario Euro 3,62 (Dati derivanti da: Frazionamento n. 99839.1/2004 del 22.03.2004, Pratica n. PA0099839 in atti dal 24.03.2004)

La storia degli intestati è la seguente:

- dal 22.03.2004 al 20.04.2005, XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1 (Derivante da Frazionamento n. 99839.1/2004 del 22.03.2004, Pratica n. PA0099839 in atti dal 24.03.2004)

L'immobile p.lla 1445 deriva dal frazionamento dell'immobile predecessore **foglio 120, p.lla 250**, identificato come segue:

– Foglio 120, p.lla 250, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie mq 14.514, reddito dominicale Euro 89,95, reddito agrario Euro 29,98 (Dati derivanti da: impianto meccanografico del 08.03.1988).

La storia degli intestati è la seguente:

- dal 15.01.2003 al 22.03.2004, XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1 (Derivante da Atto del 15.01.2003, Rep. n. 9450 in Notaio Francesco Allotta, trascrizione n. 1542.1/2003 in atti



dal 20.01.2003)

- dal 21.11.1988 al 15.01.2003, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1000/1000 (Derivante da Atto del 21.11.1988, Rep. n. 59318 in Notaio Francesco Incardona, registrato in data 12/12/1988 al n. 5325, Voltura n. 761489 in atti dal 20.03.1991)
- dall'impianto al 21.11.1988, XXXXXXXXXXXXXXX, diritto da verificare (Derivante da impianto meccanografico del 08.03.1988).

- **Foglio 120, p.lla 1446**, qualità SOPPRESSO (Dati derivanti da: Variazione in soppressione n. 108879.1/2005 del 20.04.2005, Pratica n. PA0108879 in atti dal 21.04.2005).

Annotazioni: unita alla particella 1451

Risultano le seguenti variazioni catastali:

- Foglio 120, p.lla 1446, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie mq 630, reddito dominicale Euro 3,90, reddito agrario Euro 1,30 (Dati derivanti da: Frazionamento n. 99839.1/2004 del 22.03.2004, Pratica n. PA0099839 in atti dal 24.03.2004)

La storia degli intestati è la seguente:

- dal 22.03.2004 al 20.04.2005, XXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1 (Derivante da Frazionamento n. 99839.1/2004 del 22.03.2004, Pratica n. PA0099839 in atti dal 24.03.2004)

L'immobile p.lla 1446 deriva dal frazionamento dell'immobile predecessore **foglio 120, p.lla 250** prima identificato.

- **Foglio 120, p.lla 1447**, qualità SOPPRESSO (Dati derivanti da: Variazione in soppressione n. 108879.1/2005 del 20.04.2005, Pratica n. PA0108879 in atti dal 21.04.2005).

Annotazioni: unita alla particella 1451

Risultano le seguenti variazioni catastali:

- Foglio 120, p.lla 1447, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie mq 632, reddito dominicale Euro 3,92, reddito agrario Euro 1,31 (Dati derivanti da: Frazionamento n. 99839.1/2004 del 22.03.2004, Pratica n. PA0099839 in atti dal 24.03.2004)



La storia degli intestati è la seguente:

- dal 22.03.2004 al 20.04.2005, XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1 (Derivante da Frazionamento n. 99839.1/2004 del 22.03.2004, Pratica n. PA0099839 in atti dal 24.03.2004)

L'immobile p.lla 1446 deriva dal frazionamento dell'immobile predecessore **foglio 120, p.lla 250** prima identificato.

- **Foglio 120, p.lla 1448**, qualità SOPPRESSO (Dati derivanti da: Variazione in soppressione n. 108879.1/2005 del 20.04.2005, Pratica n. PA0108879 in atti dal 21.04.2005).

Annotazioni: unita alla particella 1451

Risultano le seguenti variazioni catastali:

- Foglio 120, p.lla 1448, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie mq 11.649, reddito dominicale Euro 72,19, reddito agrario Euro 24,06 (Dati derivanti da: Frazionamento n. 99839.1/2004 del 22.03.2004, Pratica n. PA0099839 in atti dal 24.03.2004)

La storia degli intestati è la seguente:

- dal 22.03.2004 al 20.04.2005, XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1 (Derivante da Frazionamento n. 99839.1/2004 del 22.03.2004, Pratica n. PA0099839 in atti dal 24.03.2004)

L'immobile p.lla 1448 deriva dal frazionamento dell'immobile predecessore **foglio 120, p.lla 250** prima identificato.

- **Foglio 120, p.lla 1449**, qualità SOPPRESSO (Dati derivanti da: Variazione in soppressione n. 108879.1/2005 del 20.04.2005, Pratica n. PA0108879 in atti dal 21.04.2005).

Annotazioni: unita alla particella 1451

Risultano le seguenti variazioni catastali:

- Foglio 120, p.lla 1449, qualità VIGNETO, classe 2, superficie mq 1.615, reddito dominicale Euro 15,85, reddito agrario Euro 4,17 (Dati derivanti da: Frazionamento n. 99839.1/2004 del 22.03.2004, Pratica n. PA0099839 in atti dal 24.03.2004)



- Foglio 120, p.lla 1450, qualità VIGNETO, classe 2, superficie mq 3.721, reddito dominicale Euro 36,51, reddito agrario Euro 9,61 (Dati derivanti da: Frazionamento n. 99839.1/2004 del 22.03.2004, Pratica n. PA0099839 in atti dal 24.03.2004)

La storia degli intestati è la seguente:

- dal 22.03.2004 al 20.04.2005, XXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1 (Derivante da Frazionamento n. 99839.1/2004 del 22.03.2004, Pratica n. PA0099839 in atti dal 24.03.2004)

L'immobile p.lla 1450 deriva dal frazionamento dell'immobile predecessore **foglio 120, p.lla 499** prima identificato.

Rispondenza formale dei dati – I dati catastali risultano formalmente coerenti con i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nei titoli di provenienza.

Variazioni – Non si rilevano variazioni formali o materiali intervenute in epoca successiva rispetto alla trascrizione dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

Difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

Premesso che la planimetria catastale del capannone è corredata da uno schema planimetrico dell'intero lotto recante l'indicazione degli spazi funzionali che lo compongono, si riportano di seguito le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale acquisita (cfr. Allegati 2, 7 e 11).

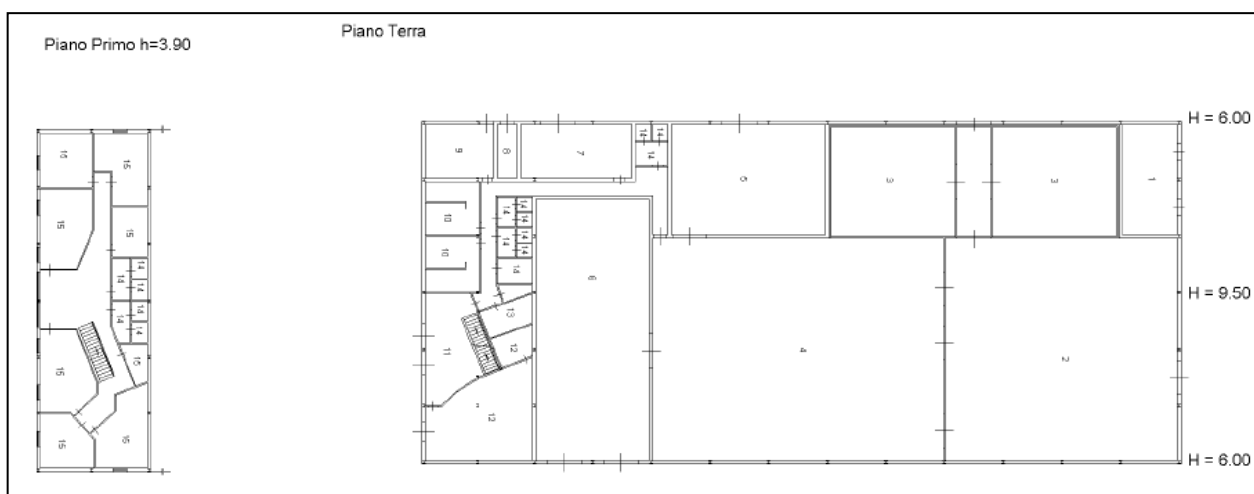
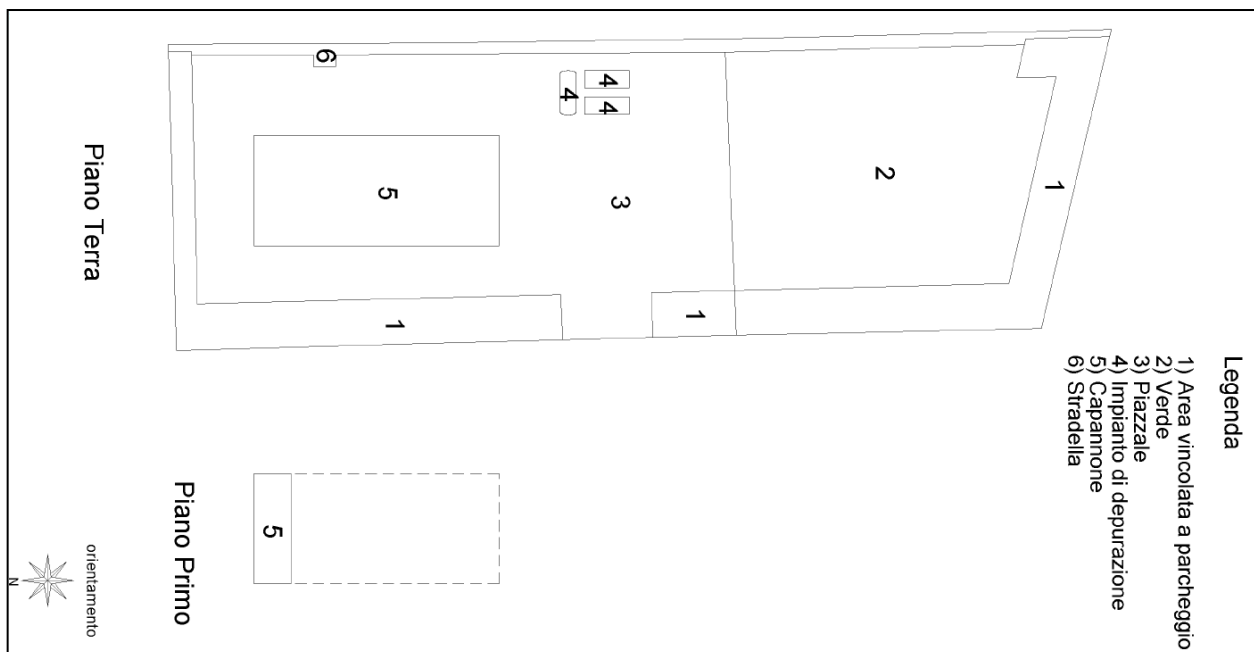
1. diversa tipologia e senso di percorrenza opposto della scala di collegamento tra il piano terra e il piano primo;
2. modifica di alcuni pilastri, presenza di un pilastro isolato nel vano d'ingresso;
3. spostamento del portone d'ingresso del vano 1;
4. spostamento delle pareti divisorie e ridefinizione delle superfici del vano 4, del locale quadri elettrici e del magazzino, modifica delle aperture interne ed esterne;
5. assenza delle due aperture laterali nel divisorio che insiste tra i locali produzione 1 e 2 e modifica dimensionale delle aperture centrali tra i locali produzione 1, 2 e 3;
6. presenza di un divisorio nel locale adibito a centrale termica per la creazione di un



ulteriore vano di deposito, modifica della parete perimetrale e delle porte esterne e interne;

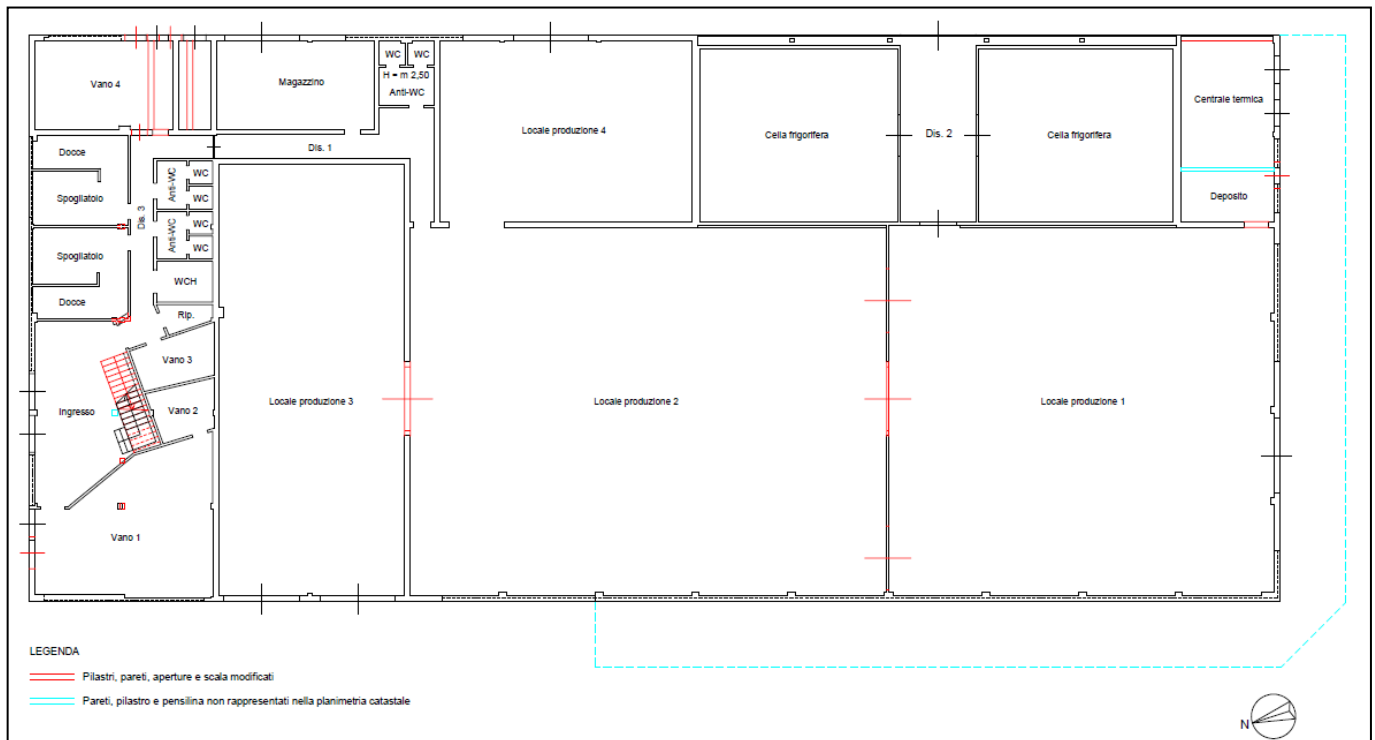
7. presenza di pilastri sporgenti dalle pareti perimetrali, modifica dei tramezzi che delimitano uno degli spogliatoi, spostamento delle porte di accesso agli uffici 1, 3, 4, 7;
8. presenza della pensilina a sbalzo che insiste presso i lati sud e ovest del capannone.

Si segnala, infine, che nello schema planimetrico non è rappresentato il volume tecnico e, inoltre, si evidenziano alcune discrepanze dimensionali tra la planimetria catastale e i dati metrici rilevati – verosimilmente ascrivibili ad una imprecisa rappresentazione nella scala metrica specificata – unitamente ad una inesatta indicazione dell'altezza del piano primo.



Schema planimetrico del lotto p.la 1451 e planimetria catastale del capannone





Planimetrie dello stato di fatto del piano terra e del piano primo del capannone con l'indicazione delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale

Ai fini della conformità catastale, tenuto conto anche dei procedimenti di regolarizzazione urbanistico-edilizia meglio descritti nel prosieguo della relazione, occorre procedere ad una variazione DOCFA, con contestuale presentazione della planimetria catastale, a fronte di un



costo, comprensivo di compensi tecnici e diritti erariali, che può quantificarsi in circa Euro 2.000,00.

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

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà del fabbricato industriale sito in Monreale (PA), Contrada Fargione s.n.c., piano terra e piano primo. L'immobile consiste in un opificio per la trasformazione di prodotti agricoli che insiste su un lotto di forma quadrilatera di superficie complessiva pari a circa mq 20.000,00. Il complesso industriale è composto da un capannone – la cui porzione nord si sviluppa su due livelli collegati da una scala interna – avente piano terra suddiviso in una zona destinata alla produzione e in una zona adibita a ricevimento e servizi e piano primo che ospita la zona direzionale, da un volume tecnico per la collocazione di impianti a servizio del capannone, da una cabina elettrica di trasformazione, da una corte pertinenziale delimitata da una recinzione perimetrale e da un'area esclusiva a verde priva di recinzione perimetrale. Il bene confina con terreno p.lla 249 a nord, con strada interpoderale a est, con vecchio rilevato ferroviario a sud e con terreno p.lla 246 a ovest. È riportato al **C.F. del Comune di Monreale al foglio 120, p.lla 1451**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale, ma presenta difformità rispetto alla planimetria catastale consistenti nella diversa tipologia della scala interna, nella modifica di alcuni pilastri e nella presenza di un pilastro isolato nel vano d'ingresso, nella modifica di alcune aperture esterne, nella variazione della distribuzione interna, nella presenza della pensilina a sbalzo che insiste presso i lati sud e ovest del capannone.

Il complesso industriale è stato costruito giusta concessione edilizia n. 78 del 16.09.2004, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine alla diversa tipologia della scala interna, alla modifica di alcuni pilastri e alla presenza di un pilastro isolato nel vano d'ingresso, alla modifica delle aperture esterne, all'aumento della superficie utile del piano primo, alle modifiche della distribuzione interna e, con riferimento all'area scoperta pertinenziale, alle differenti estensione e configurazione della corte, alla traslazione del secondo cancello e alla realizzazione di una rampa di collegamento tra la quota stradale e la corte, alla presenza di un



cancello pedonale e di un volume tecnico, alla differente ubicazione dell'odierno depuratore rispetto a quello previsto da progetto. L'opificio è provvisto di certificato di agibilità n. 68 del 28.05.2008. Risulta, inoltre, autorizzazione edilizia n. 61 del 08.04.2010 per la modifica dell'area da vincolare a parcheggio di pertinenza dell'opificio.

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate l'aggiudicatario potrà presentare domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Il complesso industriale p.lla 1451 ricade in Zona "E" del P.R.G. vigente.

PREZZO BASE LOTTO UNICO: Euro 935.800,00

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

La titolarità del compendio immobiliare pignorato risulta essere la seguente:

- XXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà.

La storia del dominio ventennale è quella di seguito esposta.

- Con atto di compravendita in Notaio Francesco Allotta di Partinico (PA) del 15.01.2003, Rep. n. 9450/1165 (Allegato 12), trascritto in data 18.01.2003 ai nn. 1989/1542, la società XXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, ha acquistato, da potere di XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e di XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, coniugi in regime di comunione legale di beni, la piena proprietà del seguente immobile:

- appezzamento di terreno agricolo sito in Monreale (PA), contrada Fargione, esteso catastalmente Ha 1.98.14 ed effettivamente Ha 1.95.09, distinto in catasto al foglio 120, p.lla 499 di are 53.00 e p.lla 250 di Ha 1.45.14.

- A XXXXXXXXXXXX il terreno suddetto era pervenuto, per la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita in Notaio Francesco Incardona di Alcamo del 21.11.1988, Rep. n. 59318, trascritto in data 21.12.1988 ai nn. 54033/40628, da potere di XXXXXXXXX, nato ad XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XX



XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Si segnala che il cespite pignorato identificato dalla odierna p.lla 1451 del Catasto Fabbricati, costituita con Tipo mappale n. 108879.1/2005 del 20.04.2005, deriva dalla soppressione degli immobili foglio 120, p.lle 1445-1446-1447-1448-1449-1450 del Catasto Terreni, originatisi, a loro volta, dal frazionamento degli immobili predecessori foglio 120, p.lle 499 e 250 (cfr. Allegato 2).

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

• ***Inquadramento urbanistico***

La particella 1451 corrispondente al complesso industriale in parola, secondo il P.R.G. del Comune di Monreale, adottato con Deliberazioni Consiliari n. 189 del 07.07.1977 e n. 149 del 18.05.1978, con le modifiche, prescrizioni e stralci di cui al D.A.R.T.A. n. 213 del 09.08.1980, ricade in **Zona “E”** destinata agli usi agricoli ed è regolamentata dalle Norme di Attuazione del P.R.G. e dal Regolamento Edilizio Comunale (v. certificato di destinazione urbanistica e stralcio delle N.T.A. in Allegato 13).

L’area in cui ricade il lotto in oggetto non risulta interessata da vincoli.

Nelle zone E sono consentite costruzioni di carattere agricolo (stalle, fienili, silos, ricoveri, etc.) con le seguenti prescrizioni:

- a. l’indice di densità edilizia fondiaria non può essere superiore a 0,06 mc/mq;
- b. le distanze dalle strade sono quelle previste dal D.M. n. 1404/1968 e i distacchi minimi dai confini sono pari a m 10,00.

In dette zone è consentita, altresì, la costruzione di abitazioni con i seguenti limiti:

- a. l’indice di densità edilizia fondiaria non può essere superiore a 0,03 mc/mq;
- b. gli edifici non possono comprendere più di due piani fuori terra e comunque non possono superare l’altezza massima di m 7,00;
- c. le distanze dalle strade sono quelle previste dal D.M. n. 1404/1968 e il distacco minimo dai confini è pari a m 10,00.



In nessun caso, però, possono sommarsi le densità previste per le attrezzature agricole e le abitazioni.

In dette zone sono, altresì, consentiti gli interventi di cui all'art. 22 della L.R. 71/78 e ss. mm.ii.¹².

• **Regolarità edilizia**

Con istanza di accesso agli atti inviata a mezzo PEC del 26.10.2023 e assunta al prot. n. 47928 del 30.10.2023 (Allegato 14) l'esperto ha richiesto al SUE del Comune di Monreale di prendere visione dei titoli edilizi relativi al bene staggito, in riscontro alla quale il competente Ufficio ha consentito la visione e la copia degli atti della pratica n. 1252/S. Si segnala che all'interno della summenzionata pratica edilizia n. 1252/S, relativa al complesso industriale in oggetto, non è stata rinvenuta la tavola recante la planimetria di progetto dei piani terra e primo del capannone (Tav. B.4) e che inoltre, dall'esame degli atti esibiti, risulta la trasmissione, da parte della società esecutata, di un progetto di variante giusta nota assunta dall'U.T.C. al prot. n. 1968 del 18.01.2008 (Allegato 15), non reperito tuttavia dall'Ufficio.

Stante il mancato reperimento della planimetria di progetto del capannone, nonché dei grafici relativi ad un progetto di variante del complesso industriale pignorato, con PEC del 01.12.2023 (Allegato 16), acquisita al prot. n. 157668 del 04.12.2023, l'esperto ha chiesto all'Ufficio del Genio Civile di Palermo di prendere visione degli atti relativi alle autorizzazioni e alle certificazioni riguardanti il fabbricato industriale de quo, al fine di acquisire copia degli elaborati grafici di progetto non rinvenuti presso l'U.T.C. di Monreale e verificare la conformità dell'immobile pignorato al progetto presentato e autorizzato.

Dall'esame dei fascicoli visionati presso l'Ufficio del Genio Civile di Palermo risulta che il

¹² Nelle zone destinate a verde agricolo dai piani regolatori generali sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di "risorse naturali locali" tassativamente individuate nello strumento urbanistico.

Le concessioni edilizie rilasciate ai sensi del comma 1 devono rispettare le seguenti condizioni:

- a) rapporto di copertura non superiore a un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
- b) distacchi tra fabbricati non inferiori a m. 10;
- c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'articolo 26 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495;
- d) parcheggi in misura non inferiore ad un decimo dell'area interessata;
- e) rispetto delle distanze stabilite dall'articolo 15 della legge regionale 12 giugno 1976, n. 78, come interpretato dall'articolo 2 della legge regionale 30 aprile 1991, n. 15;
- f) distanza dagli insediamenti abitativi ed opere pubbliche previsti dagli strumenti urbanistici non inferiore a metri duecento, ad esclusione di quanto previsto dalla lettera c).



progetto depositato e autorizzato ai sensi dell'art. 18 della L. 64/74 giusta attestazione n. 11937 del 11.03.2005 è conforme a quello presentato al Comune di Monreale per il rilascio della concessione edilizia e non vi sono risultanze circa il deposito di un progetto di variante del complesso industriale in parola ai fini delle attestazioni di competenza del Genio Civile.

Fatte le superiori premesse, in ordine alla regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile pignorato si espone di seguito quanto accertato sulla base della documentazione acquisita.

L'immobile staggito è stato edificato in forza di **concessione edilizia n. 78 del 16.09.2004**, rilasciata dal Comune di Monreale al Sig. XXXXXXXX, nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società XXXXXXXXXXXX, per la costruzione di un opificio destinato alla trasformazione di prodotti agricoli sull'area sita in Contrada Fargione, identificata al Catasto Terreni al foglio 120, p.lle 1450 (ex 499/b), 1446 (ex 250/b), 1448 (ex 250/d), in conformità al progetto approvato dal Gruppo di Lavoro in data 06.04.2004 (Allegato 17). La concessione n. 78/2004 risulta trascritta in data 21.09.2004 ai nn. 45344/28478 (Allegato 18).

Con istanza assunta dall'Area Gestione del Territorio del Comune di Monreale al prot. n. 10381 del 06.04.2008, XXXXXXXX, nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società XXXXXXXXXXXX, ha chiesto il rilascio del certificato di abitabilità relativo all'opificio per la trasformazione di prodotti agricoli sito in Monreale, Contrada Fargione, identificato in catasto al foglio 120, p.lla 1451 (già p.lle 499 e 250), cat. D/7, in riscontro alla quale l'Area Gestione del Territorio di Monreale, vista la concessione edilizia n. 78 del 16.09.2004, la comunicazione di inizio lavori in data 23.09.2004, la comunicazione di fine lavori in data 11.04.2005, la perizia giurata ai sensi dell'art. 3 della L.R. 17/94 del 26.05.2008, il certificato di collaudo sismico depositato presso l'Ufficio del Genio Civile prot. n. 8897 del 02.05.2008, il certificato di conformità sismica ex art. 28 L. 64/74 prot. n. 8899 del 07.05.2008 rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico resa ai sensi della L. 46/90, la dichiarazione sostitutiva dell'approvvigionamento idropotabile, l'autorizzazione allo scarico n. 109 del 27.05.2008, la documentazione catastale, ha rilasciato il **certificato di agibilità n. 68 del 28.05.2008** relativo all'opificio per la trasformazione di prodotti agricoli sito in Monreale, Contrada Fargione,



Secondo quanto rappresentato nella planimetria del progetto allegato all'autorizzazione edilizia, l'area vincolata a parcheggio è quella ricadente sulle originarie p.lle 1446-1447-1448-1449-1450, corrispondenti ad una porzione della corte pertinenziale e all'intera area esclusiva a verde sita nella parte sud del lotto.

Dal confronto effettuato tra i grafici del progetto autorizzato in forza della concessione edilizia n. 78/2004 e lo stato attuale dell'immobile pignorato si evidenziano le difformità di seguito illustrate (cfr. planimetrie in Allegati 7, 17 e 21):

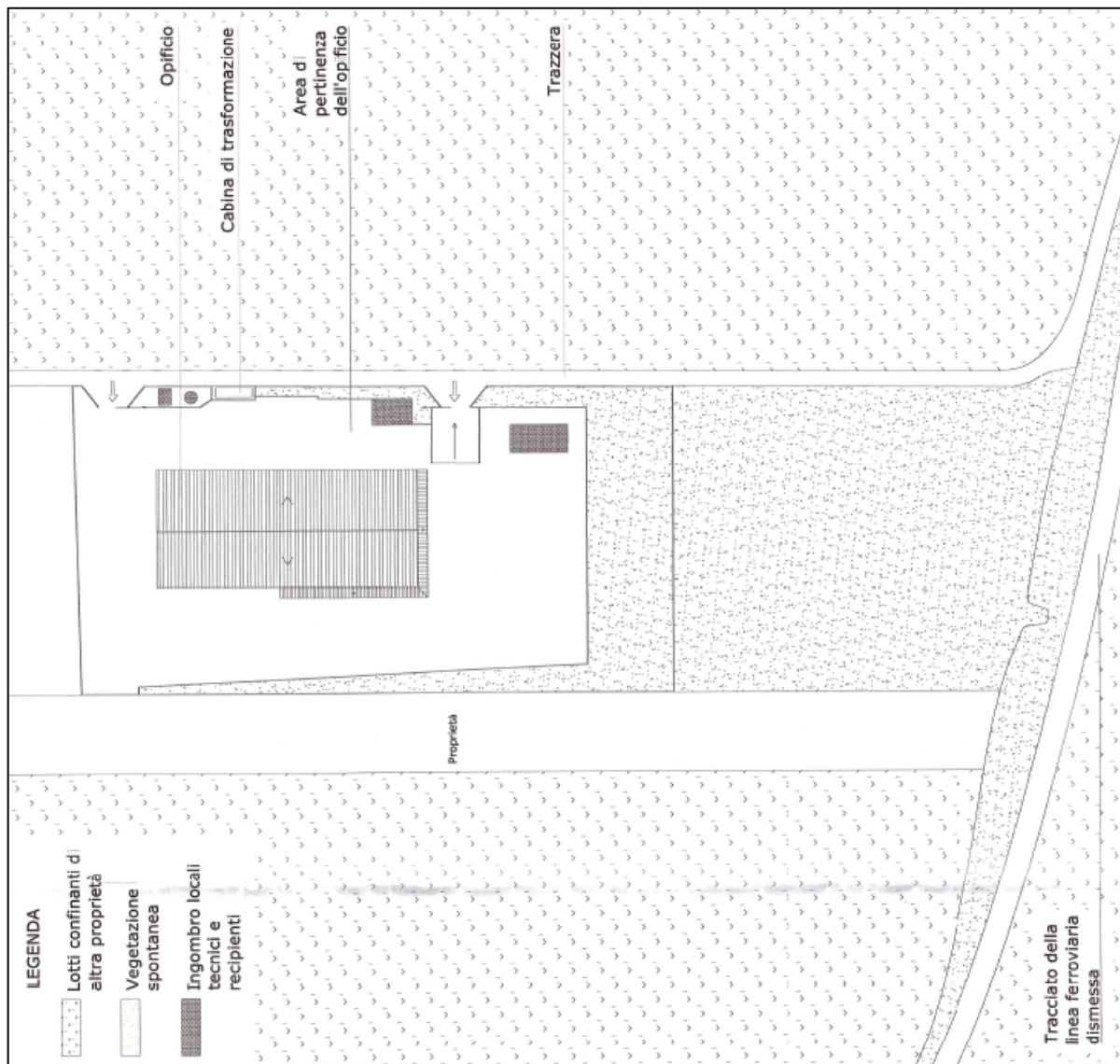
1. diversa tipologia e senso di percorrenza opposto della scala di collegamento tra il piano terra e il piano primo;
2. modifica di alcuni pilastri, presenza di un pilastro isolato nel vano d'ingresso;
3. spostamento del portone d'ingresso del vano 1;
4. spostamento delle pareti divisorie e ridefinizione delle superfici del vano 4, del locale quadri elettrici e del magazzino, modifica delle aperture interne ed esterne;
5. diversa configurazione e consistenza delle celle frigorifere, creazione di un corridoio tra di esse dotato di portone esterno;
6. assenza delle due aperture laterali nel divisorio che insiste tra i locali produzione 1 e 2 e modifica dimensionale delle aperture centrali tra i locali produzione 1, 2 e 3;
7. presenza di un divisorio nel locale adibito a centrale termica per la creazione di un ulteriore vano di deposito, modifica della parete perimetrale e delle porte esterne e interne;
8. assenza di una delle due aperture esterne del locale produzione 1;
9. presenza di pilastri sporgenti dalle pareti perimetrali, modifica dei tramezzi che delimitano uno degli spogliatoi, creazione di un divisorio con porta nel disimpegno 1;
10. aumento della superficie utile del piano primo a seguito dell'ampliamento del solaio interpiano fino alla parete est del capannone e modifica della distribuzione interna;
11. modifica delle finestre del piano terra e del piano primo previste da progetto.

Anche con riferimento all'area scoperta pertinenziale si evidenziano alcune difformità rispetto al progetto assentito consistenti nelle differenti estensione e configurazione della corte pertinenziale, nella traslazione del secondo cancello e nella realizzazione di una rampa di



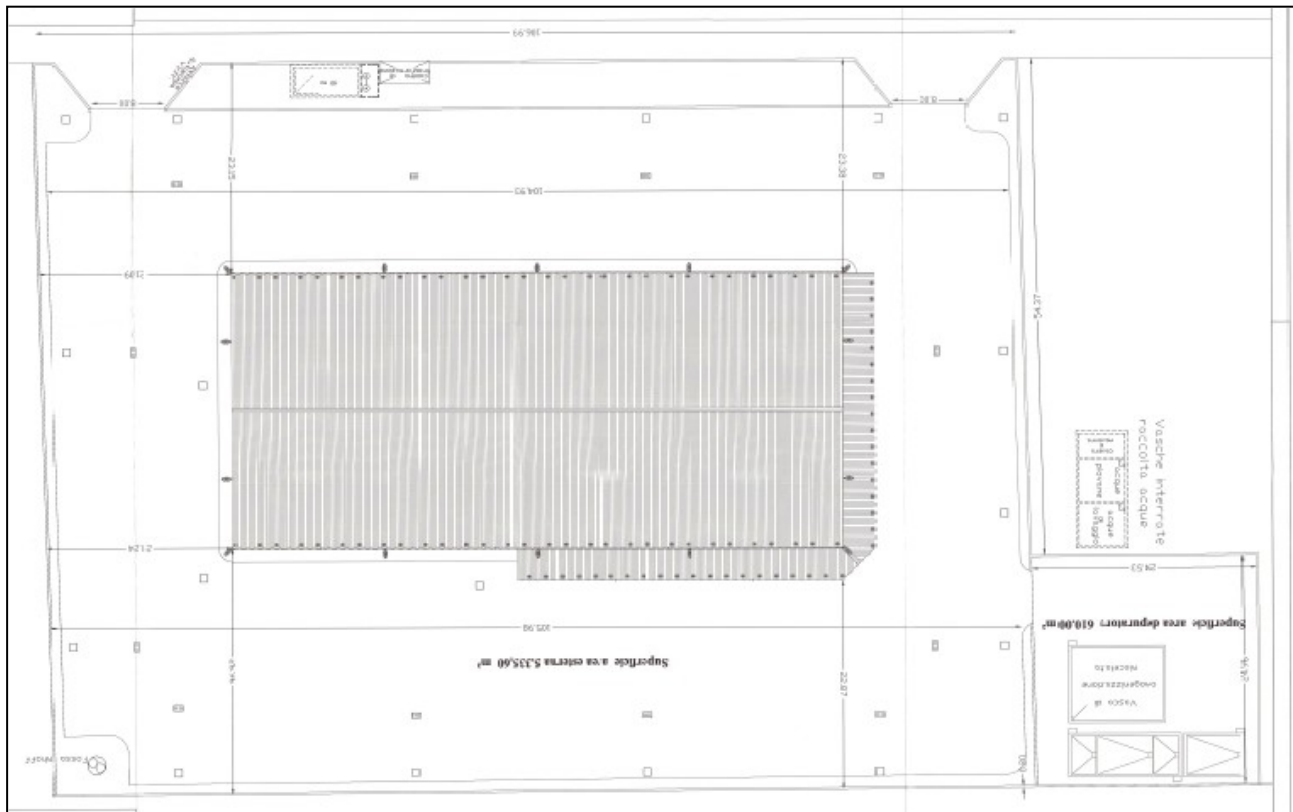
collegamento tra la quota stradale e la corte, nella presenza di un cancello pedonale e di un volume tecnico, nella differente ubicazione dell'attuale depuratore rispetto all'impianto di depurazione previsto da progetto.

Occorre, tuttavia, evidenziare che nella tavola del progetto presentato nel 2010 per la modifica dell'area da vincolare a parcheggio, autorizzato in forza di autorizzazione edilizia n. 61 del 08.04.2010 con il parere favorevole della C.E. nella seduta del 19.01.2010, la corte pertinenziale del complesso industriale è rappresentata con estensione, configurazione, sistemazioni esterne e volumi tecnici analoghi a quanto attualmente rinvenuto (v. Allegato 20).

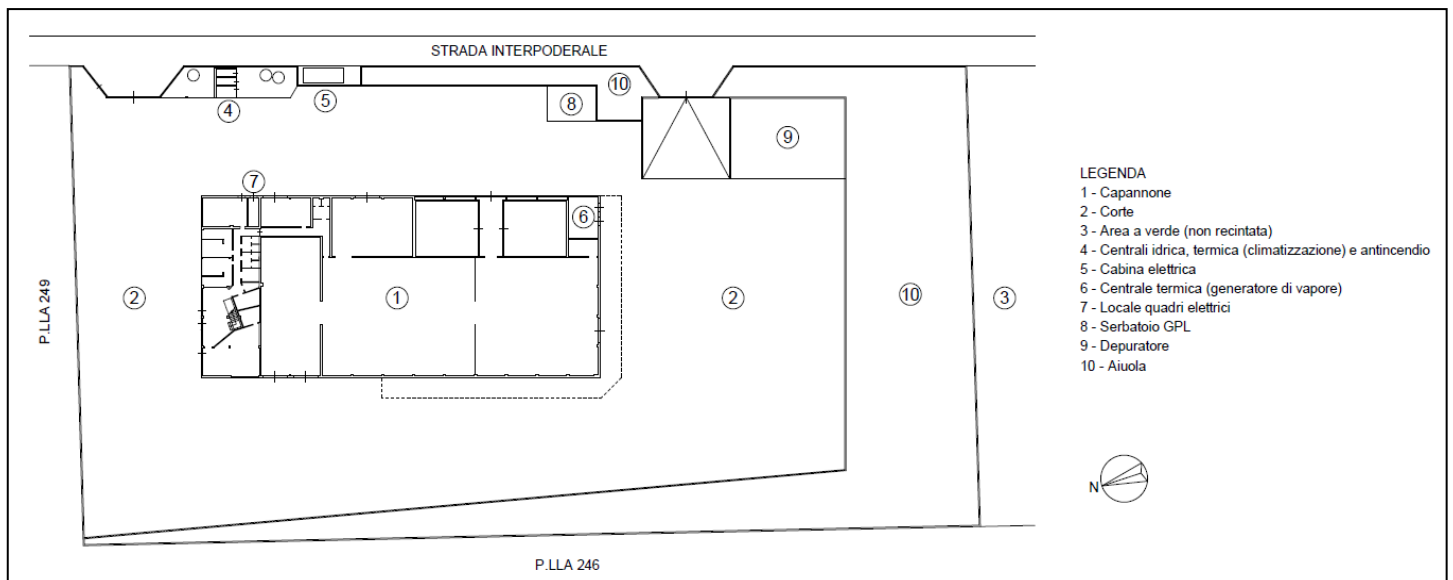


Stralcio della tavola del progetto presentato per l'autorizzazione edilizia n. 61/2010 recante estensione, configurazione e sistemazioni esterne analoghe a quelle attualmente rinvenute



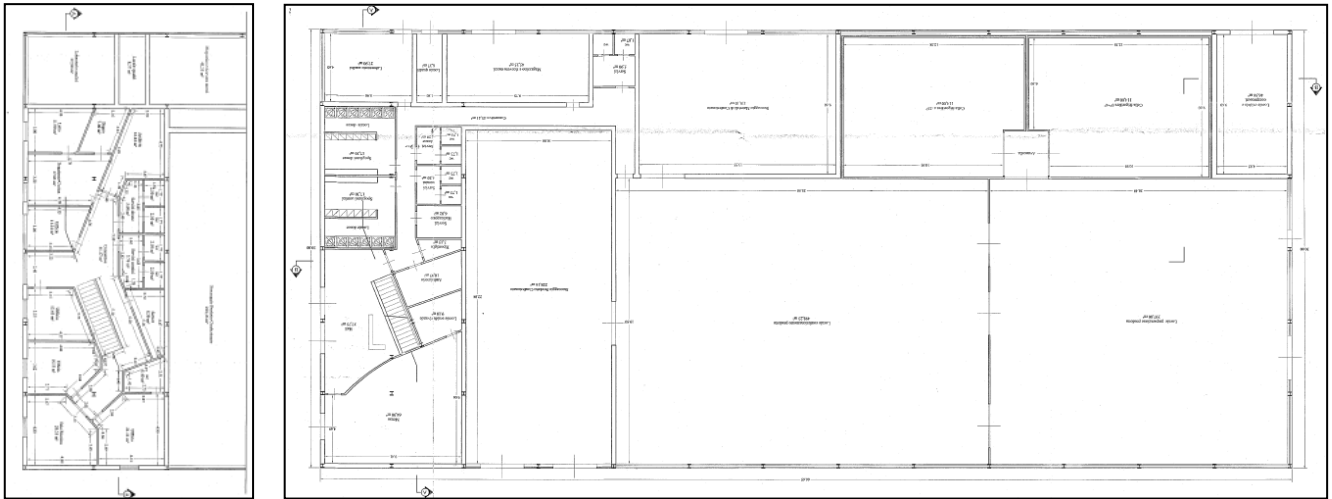


Planimetria del progetto autorizzato con concessione edilizia n.78/2004 recante la sistemazione della corte pertinenziale

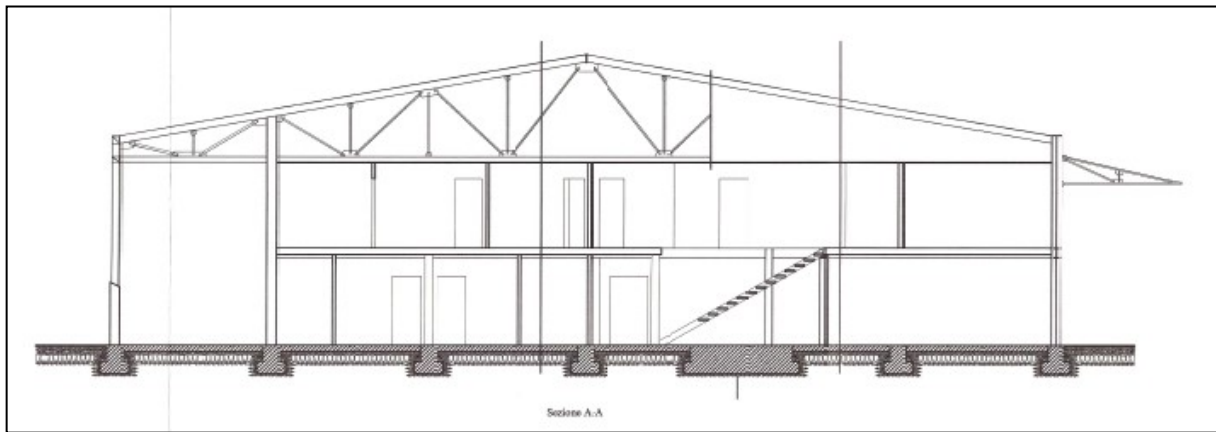


Planimetria dello stato di fatto dell'immobile recante l'attuale sistemazione della corte pertinenziale

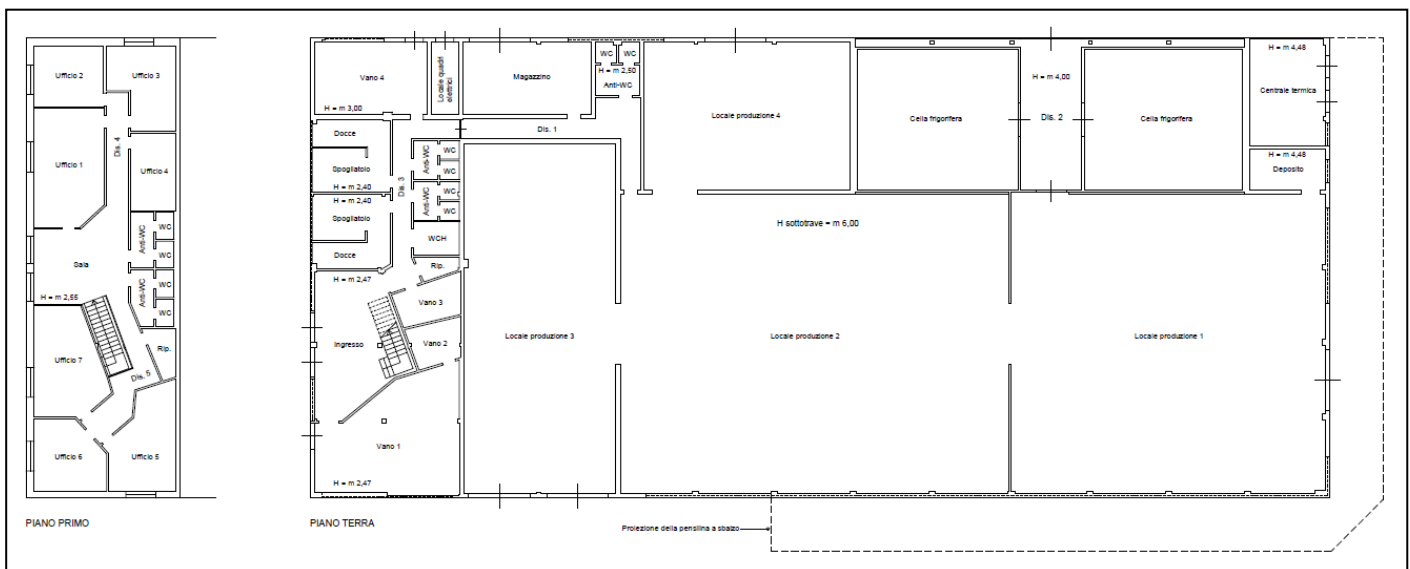




Planimetrie di progetto del capannone (piano terra e piano primo)

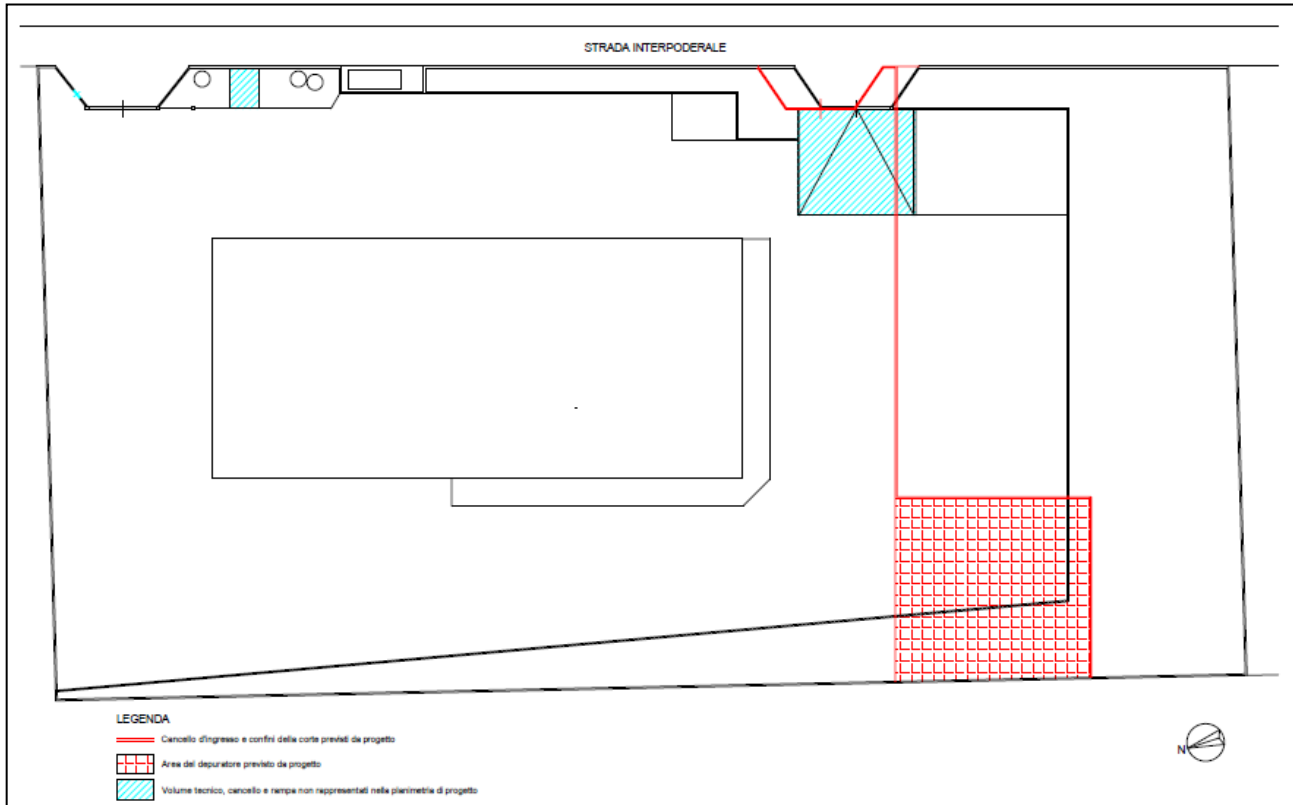


Sezione trasversale di progetto del capannone da cui si rileva la minore consistenza del solaio del piano primo, come previsto nel progetto autorizzato, rispetto a quello effettivamente realizzato

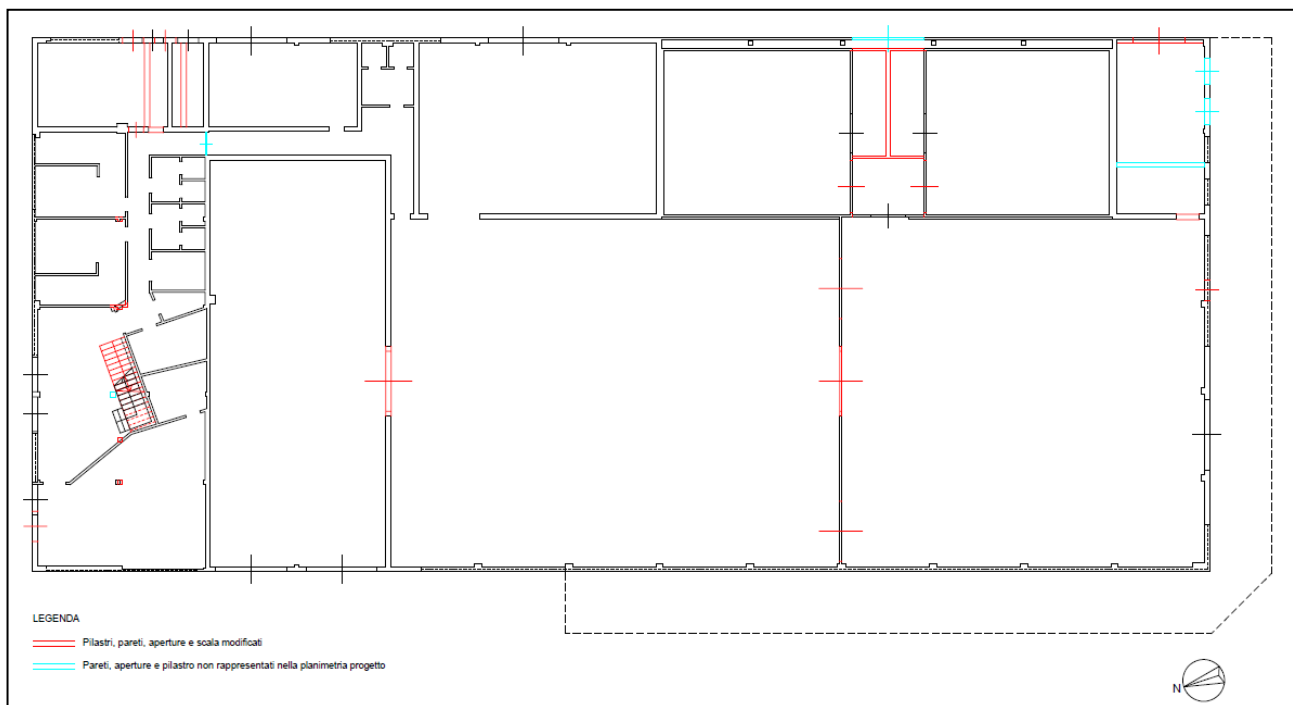


Planimetria dello stato di fatto del capannone (piano terra e piano primo)





Planimetria del fabbricato industriale in cui si evidenziano le differenti estensione e configurazione della corte rispetto al progetto autorizzato con concessione edilizia n. 78/2004



Planimetria dello stato di fatto del piano terra del capannone con l'indicazione delle difformità rispetto alla planimetria di progetto





Planimetria dello stato di fatto del piano primo del capannone con l'indicazione delle difformità rispetto alla planimetria di progetto

Si segnala, infine, che la superficie coperta del capannone ($m\ 30,25 \times m\ 66,90 = mq\ 2.024,00$), determinata sulla scorta dei dati metrici rilevati nel corso degli accertamenti tecnici, risulta maggiore di quella autorizzata in conformità alle prescrizioni dell'art. 22 della L.R. 71/78 e ss. mm.ii., pari a 1/10 dell'area dell'insediamento produttivo ($m\ 30,00 \times m\ 66,65 = mq\ 2.000,00$). Nel merito occorre precisare che tale difformità, ai sensi dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. 16/2016, rientrerebbe nel novero delle "tolleranze costruttive", atteso che la superficie in esubero risulta contenuta nel limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo e, pertanto, non costituisce violazione edilizia.

Precisando che, all'esito degli accertamenti effettuati, in relazione all'immobile in argomento non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi oltre a quelli prima riportati, ai fini della regolarizzazione edilizia e urbanistica deve procedersi con le modalità appresso indicate, come ulteriormente verificato a seguito di colloquio con il competente ufficio tecnico comunale svoltosi in data 08.01.2024.

- Le variazioni riscontrate in relazione alla scala interna e agli elementi strutturali descritte ai superiori punti **1.** e **2.**, l'ampliamento del solaio interpiano di cui al punto **10.** – che si



connota quale aumento della superficie utile eseguito, tuttavia, all'interno della cubatura assentita senza incrementi volumetrici –, unitamente alla modifica dei prospetti mediante la variazione delle aperture esterne del piano terra e del piano primo, sono interventi di “ristrutturazione edilizia” assoggettati al rilascio del permesso di costruire ai sensi dell’art. 5 della L.R. 16/2016 di recepimento con modifiche dell’art. 10 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. Considerato che le opere suddette non risultano conformi al progetto autorizzato, la regolarizzazione delle stesse è subordinata al rilascio del permesso di costruire in sanatoria (PDCS) ai sensi dell’art. 36 “*Accertamento di conformità*” del D.P.R. 380/2001, che consente di ottenere il permesso in sanatoria qualora l’intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della sua realizzazione sia al momento della presentazione della domanda (doppia conformità).

- Anche la ridefinizione dei locali e delle aperture interne del capannone, nonché le variazioni riscontrate in relazione alla corte pertinenziale¹³, stante la compresenza di abusi per i quali occorre conseguire il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, possono essere regolarizzate in seno al medesimo procedimento finalizzato al rilascio del permesso di costruire.

Relativamente alla presenza del volume tecnico sito presso il lato est della proprietà, va preliminarmente precisato che per “*volume tecnico*” si intende un’opera priva di qualsiasi autonomia funzionale, anche solo potenziale, perché destinata a contenere, senza possibilità di alternative e, comunque, per una consistenza volumetrica del tutto contenuta, impianti serventi di una costruzione principale per essenziali esigenze tecnico-funzionali di essa. In tale ottica, i volumi tecnici degli edifici sono esclusi dal calcolo della volumetria complessiva, in quanto per definizione essi non generano autonomo carico urbanistico, a condizione che non assumano le caratteristiche del vano chiuso, utilizzabile e suscettibile di usi diversi¹⁴. Date le caratteristiche costruttive, tipologiche e dimensionali del manufatto anzidetto, si può ritenere che lo stesso rientri nella nozione di volume

¹³ Si ribadisce che le attuali sistemazioni esterne dell’opificio sono analoghe a quelle rappresentate nel progetto autorizzato in forza di autorizzazione edilizia n. 61 del 08.04.2010.

¹⁴ Si vedano, tra le altre, Consiglio di Stato, sentenza n. 8835/2019; Consiglio di Stato, sentenza n. 5966/2021; T.A.R. Catania, sentenza n. 1005/2021; T.A.R. Catania, sentenza n. 3539/2021.



tecnico come in precedenza definita e che, pertanto, non vada computato nel calcolo della volumetria massima consentita, in quanto non suscettibile di autonoma utilizzazione¹⁵.

In difetto di dettagliate informazioni circa l'epoca di realizzazione delle variazioni interne del capannone – per la massima parte non visibili dall'esterno, fatta eccezione per l'ampliamento del solaio interpiano, denunciato dalla presenza delle finestre sulle facciate nord ed est – ma considerato che, sulla base di quanto accertato con l'ausilio delle immagini storiche tratte da Google Earth e Google Street View (Allegato 22), il complesso industriale de quo già nel 2006 risultava edificato e completo dei volumi edilizi e delle sistemazioni esterne come attualmente rinvenuti, ne consegue che, vista la datazione degli interventi in parola, nonché la perdurante vigenza del P.R.G., gli stessi presentano i requisiti della doppia conformità.

Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione che, in caso di gratuità a norma di legge¹⁶, si calcola in misura pari a quella prevista dall'art. 7 della L.R. 16/2016.

Occorre, inoltre, conseguire, da parte del Genio Civile, il parere di sussistenza reso ai sensi dell'art. 21 della L. 64/74, con deposito del certificato di idoneità sismica.

A conclusione dell'iter procedurale per il conseguimento della sanatoria edilizia deve essere presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, integrato e modificato con D.lgs. 25.11.2016, n. 222.

L'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'immobile pignorato, comprensive di oblazione, compensi tecnici, costi per le certificazioni degli impianti¹⁷, diritti e spese accessorie, fatte salve ulteriori determinazioni da parte dei competenti uffici, può essere quantificato in circa Euro 20.000,00.

¹⁵ Secondo l'art. 26, comma 8 del Regolamento Edilizio del Comune di Monreale “*Non vengono computati nel calcolo dei volumi i cosiddetti volumi tecnici*”.

¹⁶ Al riguardo si precisa che, ai sensi dell'art. 8, comma 3, lettera a) della L.R. 16/2016, di recepimento con modifiche dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001, per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'**imprenditore agricolo** di cui all'articolo 2135 del Codice civile o dell'**imprenditore agricolo professionale (IAP)** di cui all' articolo 1, comma 1, del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 e successive modifiche ed integrazioni, il contributo di costruzione non è dovuto.

¹⁷ Gli impianti tecnologici, in atto non funzionanti e in buona parte danneggiati, necessitano di interventi di revisione e riparazione che comportano il rilascio delle certificazioni previste per legge.



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

L'opificio sito in Monreale, Contrada Fargione s.n.c., piano terra e piano primo, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 120, p.lla 1451 non è attualmente fruito dalla società esecutata ma risulta parzialmente occupato dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, nella qualità di Presidente della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, il quale utilizza a titolo gratuito alcune porzioni del capannone pignorato ad uso deposito e, segnatamente, gli ambienti del piano terra destinati alla produzione – esclusi i servizi igienici e il locale tecnico adibito a centrale termica –, il vano del piano superiore ubicato presso l'angolo nord-est, in cui sono attualmente collocate le centraline degli impianti antintrusione e di videosorveglianza, oltre vano d'ingresso, scala e disimpegni che distribuiscono i suddetti ambienti, nonché la corte pertinenziale per l'accesso, il transito veicolare e pedonale, la movimentazione merci e il parcheggio.

Visto l'attuale stato di possesso dell'immobile pignorato da parte di un soggetto terzo in assenza di titolo, il custode giudiziario ha chiesto alla sottoscritta di quantificare l'importo da versare alla custodia a titolo di indennità per l'occupazione del cespite staggito da parte del suddetto Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX. In riscontro alla predetta richiesta l'esperto, con relazione trasmessa a mezzo PEC del 16.11.2023 (Allegato 23), ha proceduto alla quantificazione della somma da richiedersi all'odierno occupante a titolo di indennità, tenendo conto, non di meno, del reddito ritraibile dai beni effettivamente fruiti dallo stesso e determinando l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione, con riferimento alla data del pignoramento, pari a Euro/anno 22.320,00, corrispondenti a 12 rate mensili di Euro 1.860,00.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

- In relazione al terreno sito in Monreale, Contrada Fargione, distinto in catasto al foglio 120, p.lle 1449-1447-1445, originatesi dal frazionamento delle p.lle 499 e 250 e dalla cui soppressione deriva parte dell'attuale p.lla 1451 del C.F. corrispondente all'immobile staggito, con atto di costituzione di vincolo in Notaio Francesco Allotta di Partinico del 20.05.2004, Rep. n. 15008/1768, trascritto in data 18.06.2004 ai nn. 29987/18808



(Allegato 24) è stato costituito in favore del Comune di Monreale vincolo di destinazione a parcheggio sull'area estesa mq 4.000, al fine di realizzare un fabbricato avente superficie coperta di mq 2.000 secondo il progetto per il quale il Gruppo di Lavoro del Comune di Monreale ha espresso parere favorevole nella seduta del 06.04.2004.

N.B. Il superiore vincolo viene costituito in conformità al menzionato progetto e alle vigenti disposizioni in materia urbanistica fino a quando nuove norme non consentiranno la revoca del vincolo o la riduzione della superficie vincolata.

- In relazione al terreno sito in Monreale, Contrada Fargione, distinto in catasto al foglio 120, p.lle 1450-1449-1445-1446-1447-1448, originatesi dal frazionamento delle p.lle 499 e 250 e dalla cui soppressione deriva l'attuale p.lla 1451 del C.F. corrispondente all'immobile staggito, con atto di costituzione di vincolo in Notaio Francesco Allotta di Partinico del 01.09.2004, Rep. n. 16042/1871, trascritto in data 07.09.2004 ai nn. 43411/27152 (Allegato 25), risulta costituito in favore del Comune di Monreale vincolo di inedificabilità assoluta sul terreno esteso circa Ha 2.00.00 (ettari due) al fine di realizzare quanto previsto nel progetto per il quale il Gruppo di Lavoro del Comune di Monreale ha espresso parere favorevole nella seduta del 06.04.2004.

N.B. Il superiore vincolo viene costituito in conformità al menzionato progetto e alle vigenti disposizioni in materia urbanistica fino a quando nuove norme non consentiranno la revoca del vincolo o la riduzione della superficie vincolata.

- Con atto di costituzione di vincolo di destinazione in Notaio Sergio Tripodo del 10.02.2010 Rep. n. 93748/11678, trascritto in data 03.03.2010 ai nn. 13934/8786 (Allegato 26), è stato rettificato il summenzionato atto di vincolo di destinazione a parcheggio in Notaio Francesco Allotta di Partinico del 20.05.2004, Rep. n. 15008/1768, dichiarando che l'esatta identificazione dell'area sulla quale deve essere posto il vincolo di destinazione a parcheggio è quella ricadente sulla p.lla 1451 del foglio 120 avente estensione di mq 10.000 e delimitata dalle lettere A-B-C-D-A nella planimetria dell'Allegato "A" del presente atto, conforme a quella allegata al progetto per il quale il Gruppo di Lavoro del Comune di Monreale ha espresso parere favorevole nella seduta del



06.04.2004, precisando che la suddetta area deve essere riservata esclusivamente a parcheggio ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 e dell'art. 12 della L. 246/05 e che la stessa non è gravata da vincoli pertinenziali con le unità abitative soprastanti.

N.B. Il suddetto vincolo rimarrà efficace con il permanere dell'immobile e pertanto cesserà di avere effetto qualora lo stesso dovesse venire demolito, previa autorizzazione dell'autorità comunale.

Non sono presenti ulteriori formalità, vincoli od oneri, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Si riportano le formalità pregiudizievoli nel ventennio relative all'immobile pignorato, come da certificazione notarile redatta dal Dott. Maurizio Lunetta, Notaio in San Giuseppe Jato (PA) depositata in data 29.09.2022, aggiornate dall'esperto con ispezione ipotecaria effettuata in data 09.01.2024 (Allegato 27).

➤ ISCRIZIONI

– Ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo fondiario in Notaio Francesco Allotta di Partinico del 13.04.2005, Rep. n 19187/2154, iscritta in data 19.04.2005 ai nn. 20028/5982, con montante di Euro 1.000.000,00, a garanzia di un capitale di Euro 500.000,00, a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA BANCA PER L'IMPRESA S.P.A., con sede in Firenze, C.F. 00816350482, contro XXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, sopra la piena proprietà dei seguenti immobili:

- terreno in Monreale foglio 120, p.lla 1450;
- terreno in Monreale foglio 120, p.lla 1449;
- terreno in Monreale foglio 120, p.lla 1445;
- terreno in Monreale foglio 120, p.lla 1446;
- terreno in Monreale foglio 120, p.lla 1447;
- terreno in Monreale foglio 120, p.lla 1448.

A margine della superiore formalità risulta la seguente annotazione:



- In data 20.06.2006 al n. 4691 di quietanza e conferma.
- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palermo, Sez. di Partinico in data 23.01.2007, Rep. n. 1006, iscritta in data 22.02.2007 ai nn. 13639/3664, a favore di ALLOTTA FRANCESCO, nato a Palermo il 10.07.1961, C.F. LLTFNC61L10G273Z, contro XXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXX, XX XXXXXXXXXXXX, sopra la piena proprietà del seguente immobile:
 - fabbricato industriale (D/7) sito in Monreale, foglio 120, p.lla 1451.
- Ipoteca legale nascente da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 del 16.07.2010, Rep. n. 91658/2009, iscritta in data 16.08.2010 ai nn. 47254/9973, con montante di Euro 659.950,00, a garanzia di un capitale di Euro 329.975,00, a favore di SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE, con sede in Palermo, C.F. 04739330829, contro XXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, sopra la piena proprietà del seguente immobile:
 - fabbricato industriale (D/7) sito in Monreale, foglio 120, p.lla 1451.
- TRASCRIZIONI
- Atto di pignoramento immobiliare del 08.07.2022, Rep. n. 3953, trascritto in data 29.07.2022 ai nn. 37860/29983, a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L., con sede in Roma, C.F. 14535321005, contro XXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, sopra la piena proprietà del seguente immobile:
 - fabbricato industriale (D/7) sito in Monreale, foglio 120, p.lla 1451.
- Per completezza si segnala la sussistenza di due pignoramenti relativi al medesimo cespite oggetto del presente giudizio e, precisamente, pignoramento del 22.08.2011, Rep. n. 2961/2011, trascritto il 23.09.2011 ai nn. 45486/32871 e pignoramento del 24.04.2017, Rep. n. 2091/2017, trascritto il 09.05.2017 ai nn. 16743/12703, entrambi iscritti a ruolo rispettivamente al N.R.G. XXXXX e al N.R.G. XXXXX, con la precisazione che le suddette procedure esecutive sono state dichiarate improseguibili.

Dall'ispezione ipotecaria richiesta dall'esperto, per il periodo compreso tra la data della relazione notarile in atti e l'epoca attuale, non risultano ulteriori formalità in capo alla società



esecutata e relative all'immobile pignorato.

- Difformità urbanistico-edilizie, i cui costi di regolarizzazione, quantificati in complessivi Euro 20.000,00, sono stati detratti ai fini della determinazione del prezzo base d'asta.
- Difformità catastali, i cui costi di regolarizzazione, quantificati in complessivi Euro 2.000,00, sono stati detratti ai fini della determinazione del prezzo base d'asta.

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

Il compendio immobiliare pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

Sulla base di quanto riportato nell'atto di provenienza e delle risultanze catastali, l'immobile oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o uso civico e i diritti vantati sul bene dalla società esecutata risultano di proprietà e non derivanti da alcuno dei suddetti titoli.

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

Trattandosi di un complesso immobiliare indipendente con aree scoperte pertinenziali ad uso esclusivo, non sono presenti quote in comproprietà o spazi comuni di alcun genere.

Non si rileva, altresì, la pendenza di procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni

Si procederà, adesso, a determinare il valore di mercato del fabbricato industriale in parola, a cui si perviene per mezzo della valutazione tra la domanda e l'offerta di beni analoghi. Occorre, pertanto, stimare il più probabile valore di mercato, ossia la previsione della probabile quantità di moneta con cui potrebbe essere scambiato l'immobile in argomento in un determinato luogo e periodo storico.

Per la determinazione del valore di un complesso immobiliare siffatto bisogna tenere conto di



alcuni presupposti:

- il carattere di non ordinarietà dell'immobile in rapporto alla densità di sfruttamento dell'edificabilità della zona in cui ricade;
- il difficile reperimento dei dati comparativi per l'applicazione del metodo del confronto di valori unitari, atteso che, nel territorio in cui è ubicato il bene, il mercato immobiliare a destinazione "produttiva" si presenta poco dinamico e, pertanto, i prezzi noti a cui fare riferimento risultano meno disponibili rispetto a quelli relativi ad altre tipologie edilizie;
- le condizioni di *fungibilità* del bene da stimare, ossia la sua capacità di essere utilizzato in maniera più o meno concreta per una determinata attività produttiva.

Le metodologie utilizzate per la determinazione del valore di mercato di un bene sono essenzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, attuata mediante procedimenti sintetici, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che a esso possono ricondursi;
- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici e utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta.

Atteso che le ricerche di mercato condotte, stante la particolare congiuntura economica e date le caratteristiche dell'immobile e la sua localizzazione, non hanno consentito di individuare un numero di beni comparabili a quello oggetto di stima tale da consentire unicamente l'applicazione della metodologia diretta sintetico-comparativa, la valutazione dell'opificio de quo è stata condotta mediante il procedimento indiretto del valore di ricostruzione deprezzato, che consiste nella determinazione del valore del bene dato dalla somma tra il costo complessivo dell'area e il costo di ricostruzione del fabbricato ivi insistente, diminuito di un'aliquota che tenga conto della vetustà e dell'obsolescenza funzionale ed economica del compendio immobiliare alla data della stima.

Si è, inoltre, proceduto ad un'ulteriore verifica mediante l'applicazione del metodo diretto del valore di mercato, basato sulla comparazione dei prezzi di mercato di fabbricati analoghi desunti dall'attuale mercato immobiliare e riferiti ad un preciso parametro unitario di uso



corrente nelle libere contrattazioni di compravendita (ovvero il metro quadrato di superficie commerciale), in cui si tenga conto, tuttavia, delle condizioni intrinseche ed estrinseche del cespite oggetto di stima.

Accertata la congruità dei valori così determinati, si è quindi individuato il più probabile valore di mercato del cespite pignorato.

Analisi del mercato immobiliare

Prima di procedere alla elaborazione del giudizio di stima è opportuno soffermarsi sull'andamento del mercato immobiliare dell'ultimo periodo. Secondo il Rapporto immobiliare 2023 dell'Agenzia delle Entrate, dopo il rallentamento registrato nel 2018 e nel 2019, con tassi di espansione dei volumi compravenduti inferiori all'1%, l'inevitabile calo del 2020 (-12,1%) e la consistente ripresa rilevata nel 2021, il mercato del settore produttivo nel 2022 ha continuato a crescere, seppur in maniera meno accentuata, raggiungendo una variazione nel numero di transazioni del +6,9% rispetto all'anno precedente. Lo scenario economico in cui ci troviamo, caratterizzato da una crescita debole (+0,8% la crescita attesa del Pil per l'anno in corso) e dall'inflazione ancora elevata, con il conseguente rialzo dei tassi di interesse, ha inciso anche sulle compravendite degli immobili per l'impresa. Nel secondo trimestre del 2023 si registra un calo di scambi su immobili a destinazione produttiva e depositi. I dati diramati dall'Agenzia delle Entrate, riferiti al secondo trimestre 2023 ed elaborati dall'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa, hanno registrato una diminuzione del -3,7% per il settore produttivo, la cui motivazione può attribuirsi alle difficoltà che sta vivendo negli ultimi mesi il comparto industriale, il quale ha fatto i conti con un credito più costoso e con un generale calo di fiducia delle imprese, meno propense ad acquistare, soprattutto in assenza capitale proprio. Inoltre, quello dei capannoni è un segmento che sta sperimentando, già da tempo, la mancanza di offerta di prodotto, soprattutto di nuova costruzione.

Alla luce dei fattori esogeni che caratterizzano il mercato immobiliare si delinea, pertanto, uno scenario previsionale per il 2024 caratterizzato da compravendite in diminuzione e prezzi tendenzialmente stabili [fonte: Kroll; Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa].



Stima del fabbricato industriale con il metodo del valore di ricostruzione deprezzato

Si procederà adesso al calcolo del valore di ricostruzione di un insediamento produttivo analogo a quello in esame ma con tecniche e prezzi attuali. Tale costo sarà quindi opportunamente deprezzato per tenere conto della vetustà e per adeguarlo allo stato di conservazione, di manutenzione e di obsolescenza del complesso immobiliare in oggetto.

Pertanto, il più probabile valore di mercato dipenderà dal valore dell'area sulla quale sorge l'immobile e dal costo di ricostruzione del fabbricato ivi insistente, comprese le opere di sistemazione del suolo, opportunamente deprezzato, espresso in formula come segue:

$$V_M = (C_A + C_C + O_F + U_P) - D \quad \text{dove}$$

C_A = Costi dell'area diretti e indiretti (costo dell'area e oneri accessori)

C_C = Costi di costruzione diretti e indiretti (costo di costruzione delle superfici coperte e di sistemazione delle aree esterne, oneri concessori, onorari professionali, costi per allacciamenti ai servizi pubblici, spese generali)

O_F = Oneri finanziari

U_P = Utile del promotore

D = Deprezzamento (per deterioramento fisico, per obsolescenza funzionale, per obsolescenza economica)

Ai fini della determinazione del costo di riproduzione del fabbricato in parola, si ipotizza un processo produttivo edilizio articolato nelle seguenti fasi:

| TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE | |
|---|---|
| Analisi di fattibilità e acquisto dell'area | Momento iniziale |
| Progettazione, durata del procedimento autorizzativo e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori di costruzione all'impresa | $n_1 = \text{mesi } 18$ |
| Durata dei lavori fino alla consegna | $n_2 = \text{mesi } 12$ |
| Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile (si ipotizza che l'opera sia realizzata su specifica commissione) ¹⁸ | $n_3 = \text{mesi } 0$ |
| Durata totale dell'operazione | $n = n_1 + n_2 + n_3 = \text{mesi } 30$ |

¹⁸ Nel caso in esame, trattandosi di edificio con destinazione poco presente nel mercato locale e, per altro verso, non suscettibile di trasformazione, l'opera stessa va considerata commissionata e quindi i costi di promozione commerciale non vengono conteggiati.



Tale tempistica si riferisce ad un imprenditore ordinario e, pertanto, poiché si tratta di una operazione con tempi ipotetici di realizzazione, sarà possibile individuare un momento virtuale di erogazione dei costi rispetto al quale effettuare le operazioni di attualizzazione finanziaria.

▪ **Costi dell'area diretti e indiretti (C_A)**

L'area si valuta ordinariamente in funzione dell'appetibilità commerciale determinata dalle condizioni morfologiche del territorio, dalle infrastrutture esistenti nella zona, dalla prevalente caratterizzazione dei luoghi e dalla destinazione prevista dal P.R.G.

Alla formazione del valore da attribuire all'area concorrono sia il costo della stessa, derivante da indagini di mercato, sia gli oneri accessori.

Sono stati, innanzitutto, analizzati i valori medi riscontrabili sul territorio comunale limitrofo e desunti da opportune indagini di mercato, che oscillano, in proporzione all'estensione delle aree, da un minimo di €/mq 4,00 ad un massimo di €/mq 10,00.

Tenendo conto di fattori specifici quali la posizione (ubicazione del lotto in un'area vocata alla produzione agricola), la morfologia, l'accessibilità, la vicinanza alle principali direttrici e l'estensione, all'area può attribuirsi un valore unitario medio pari ad €/mq 7,00:

$$\text{Costo area} = \text{€/mq } 7,00 \times \text{mq } 20.000,00 = \text{Euro } 140.000,00$$

Gli oneri accessori comprendono gli oneri fiscali, unitamente alle spese di registrazione e notarili e alle spese accessorie, calcolati complessivamente nella misura del 12% sul costo dell'area:

$$\text{€ } 140.000,00 \times 12\% = \text{Euro } 16.800,00$$

Il valore dell'area sarà dunque pari alla somma del costo della stessa (costi diretti) più gli oneri accessori (costi indiretti):

$$\text{C}_A = 140.000,00 + 16.800,00 = \text{Euro } 156.800,00$$

▪ **Costo di costruzione (C_C)**

Alla formazione del costo di costruzione concorrono sia il costo di ricostruzione del fabbricato, comprese le opere di sistemazione esterna della corte pertinenziale, sia gli oneri concessori, gli onorari professionali, i costi per allacciamenti ai servizi pubblici e le spese



generali.

Il costo di costruzione a nuovo è stato dedotto sulla base dell'analisi di mercato relativa a tipologie edilizie destinate o assimilabili ad insediamenti produttivi in funzione delle caratteristiche costruttive, del grado di finitura, della dotazione impiantistica, oltre che dal confronto con i valori unitari per tipologie edilizie riportati nella pubblicazione Prezzi Tipologie Edilizie 2024, DEI - Tipografia del Genio Civile¹⁹, opportunamente omogeneizzati per renderli confrontabili con il fabbricato oggetto di valutazione.

Per la determinazione dei costi complessivi del capannone si è eseguita una stima parametrica con riferimento alla tipologia E4 (capannone classe 1600, copertura doppia pendenza, h 6,50), il cui costo viene di seguito ragguagliato mediante coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'intervento edilizio ipotizzato.

| Fonte | CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO | | | | | COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE | | | | COSTO UNITARIO RAGGUAGLIATO €/mq (in c.t.) |
|--------|--|--|------|---------------|---------------------|----------------------------------|-------------|---------------------|---------------------|--|
| | Oggetto | Luogo | Data | Superficie mq | Costo unitario €/mq | Ubicazione e contesto | Consistenza | Livello qualitativo | Coefficiente finale | |
| DEI E4 | Capannone classe 1600, copertura doppia pendenza | Nord Italia, accessibilità normale, terreno pianeggiante | 2024 | 1.688 | 439,00 | 1,00 | 1,10 | 1,20 | 1,32 | 580,00 |

Assunto, dunque, un costo unitario di costruzione pari a €/mq 580,00, data la superficie coperta lorda del fabbricato si ha:

$$\text{€/mq } 580,00 \times \text{mq } 2.329,00 = \text{Euro } 1.350.820,00$$

Costo di costruzione fabbricato

Euro 1.350.820,00

Opere di sistemazione esterna

L'intervento prevede la modellazione del terreno, la realizzazione della rampa di accesso da uno dei cancelli, la creazione di percorsi, piazzali, parcheggi e di basamenti cementizi, le opere di pavimentazione esterna, la sistemazione delle aree a verde, la realizzazione di muretti

¹⁹ A partire dal 2021, a seguito della ripresa post pandemica e del conflitto Russia-Ucraina, si è registrato un considerevole aumento dei costi dell'energia e delle materie prime che hanno alimentato l'inflazione, con apprezzabili ricadute su tutti i costi delle costruzioni, sebbene nel corso del 2023 si sia verificato un parziale raffreddamento dei prezzi. I dati di riferimento utilizzati tengono conto dell'indicizzazione di tutti i costi mediante l'applicazione dell'indice ufficiale ISTAT.



in calcestruzzo, della rete fognaria, dei cavidotti e dei pozzetti d'ispezione, delle recinzioni e dei cancelli, dei volumi tecnici, dei serbatoi idrici e dell'illuminazione. Per dette opere può assumersi un costo di costruzione a corpo pari a:

Euro 160.000,00

Totale costo tecnico di costruzione

Euro 1.510.820,00

Con riferimento agli oneri concessori, nell'ipotesi che il committente sia un imprenditore agricolo e trattandosi di un insediamento da realizzare in zona agricola, quindi ricadente nei casi di concessione gratuita, l'incidenza degli stessi non viene considerata.

Gli onorari professionali per un intervento edilizio siffatto si assumono pari all'8% del costo tecnico di costruzione:

€ 1.510.820,00 × 0,08 = Euro 120.865,60

Le spese per allacciamenti incidono in misura pari al 2% del costo tecnico di costruzione:

€ 1.510.820,00 × 0,02 = Euro 30.216,40

Le spese generali vengono sommariamente determinate in misura pari all'1% del costo tecnico di costruzione e dei costi di gestione prima determinati:

€ (1.510.820,00 + 120.865,60 + 30.216,40) × 0,01 = Euro 16.619,02

Il costo di costruzione complessivo, dato dalla somma dei costi di costruzione diretti e indiretti, è pari a:

$C_C = (1.510.820,00 + 120.865,60 + 30.216,40 + 16.619,02) =$ **Euro 1.678.521,02**

▪ **Oneri finanziari (O_F)**

Gli oneri finanziari coincidono con il costo degli interessi sostenuti dall'imprenditore per finanziare l'intera operazione e sono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore nei confronti del sistema creditizio, ipotizzando, nella fattispecie, un rapporto di indebitamento dell'imprenditore pari al 50% del capitale totale. Vista la non rilevante durata complessiva dell'operazione immobiliare, nel caso in esame si prevede l'erogazione del credito in due soluzioni, delle quali una iniziale per l'acquisto dell'area e l'altra a metà dell'operazione.

Gli oneri finanziari sui costi dell'area e sui costi dell'edificio si calcolano applicando la formula dell'interesse composto:



$$O_F = C \times d \times [(1 + r)^n - 1] \quad \text{dove:}$$

C = capitale investito

d = quota d'indebitamento

r = tasso d'interesse sul debito

n = tempo di maturazione dei fattori economici

Trattandosi di un'operazione di durata superiore a un anno, in linea con l'attuale tasso interbancario di riferimento utilizzato come parametro d'indicizzazione dei mutui ipotecari a tasso fisso, si ritiene congruo quantificare gli oneri finanziari assumendo quale tasso di riferimento l'EURIRS, aumentato dello spread medio atto a remunerare costi, rischi e guadagni dell'intermediario. Ciò premesso, in via prudenziale si applica un tasso d'interesse sul debito pari al 3,60% e, pertanto, gli oneri finanziari ammontano a:

| ONERI FINANZIARI | | Costi | Tasso | Tempi (anni) | Quota di debito | Oneri finanziari (€) |
|---|--|----------------|-------|--------------|-----------------|----------------------|
| Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti dell'area | $O_{FA} = C \times d \times [(1 + r)^n - 1]$ | € 156.800,00 | 3,60% | 2,5 | 50% | 7.247,64 |
| Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti del fabbricato | $O_{FC} = C \times d \times [(1 + r)^n - 1]$ | € 1.678.521,02 | 3,60% | 1,25 | 50% | 37.935,16 |
| ONERI FINANZIARI ($O_{FA} + O_{FC}$) | | | | | | 45.182,80 |

▪ Utile del promotore (U_P)

L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo ritraibile dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito. Avendo ipotizzato, nel caso in esame, la figura di un committente che affida a terzi l'organizzazione dei fattori produttivi necessari a realizzare l'opera, si azzera in sostanza il rischio relativo alla vendita e, quindi, si riduce in maniera significativa il margine di profitto dell'imprenditore. Fatte le superiori premesse, tenuto conto delle condizioni economiche generali, del settore d'intervento, della tipologia del complesso immobiliare, l'utile viene calcolato nella misura del 10% sui costi diretti e indiretti di costruzione e dei relativi oneri finanziari:

$$U_P = € (156.800,00 + 1.678.521,02 + 45.182,80) \times 0,10 = \quad \text{Euro} \quad \mathbf{188.050,38}$$



Il valore di riproduzione a nuovo del complesso industriale in parola risulta quindi:

| VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO | COSTO (€) |
|--|---------------------|
| Costi dell'area diretti e indiretti (C _A) | 156.800,00 |
| Costi di costruzione diretti e indiretti (C _C) | 1.678.521,02 |
| Oneri finanziari (O _F) | 45.182,80 |
| Utile del promotore (U _P) | 188.050,38 |
| TOTALE COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO | 2.068.554,20 |

▪ **Deprezzamento (D)**

Dal valore relativo al costo di costruzione a nuovo come sopra determinato, occorre apportare opportune detrazioni per tenere conto del deterioramento fisico, dell'obsolescenza funzionale e dell'obsolescenza economica.

Il deterioramento fisico (D_F) è la quota parte di deprezzamento del bene dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture e impianti) per effetto del tempo e dell'usura (vetustà).

L'obsolescenza funzionale (D_{FU}) rappresenta la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua incapacità di assolvere alle proprie funzioni per effetto di una modifica dei requisiti attesi da parte dei fruitori o di variazioni degli standard realizzativi, delle tecnologie, delle norme tecniche di riferimento.

L'obsolescenza economica (D_E) deriva da cause esogene all'immobile e relative alla localizzazione o alle condizioni del mercato al momento della stima.

• Deterioramento fisico (D_F)

Il deterioramento fisico si determina tramite la seguente formula U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili), la quale calcola il deprezzamento complessivo dell'immobile, durante la sua vita utile, sommando i deprezzamenti relativi a ciascuna categoria o componente dell'immobile:

$$D_F = \sum_i [(A_i + 20)^2 / 140 - 2,86] \times Y_i \times V_n \quad \text{dove:}$$

$$A_i = (t_i / n_i) \times 100$$



t_i = età apparente della i -esima categoria di opere del fabbricato (intesa come età legata alle condizioni manutentive effettive e non al numero di anni compreso tra l'epoca di realizzazione e l'epoca di valutazione);

n_i = vita utile economica della i -esima categoria di opere del fabbricato (intesa non come vita fisica, ma come il tempo durante il quale gli interventi di miglioramento e di manutenzione contribuiscono a mantenerne o ad aumentarne il valore);

Y_i = incidenza percentuale del costo della i -esima categoria di opere sul costo di costruzione a nuovo. A tale scopo si ricavano, mediante le tabelle delle incidenze percentuali delle varie categorie di opere edilizie assunte a riferimento per i costi di costruzione (edilizia industriale), le incidenze complessive per le seguenti macrocategorie: strutture, finiture, impianti;

V_n = valore di mercato a nuovo del solo fabbricato, esclusa l'area.

Con riferimento al prezzario DEI 2024, si determinano le incidenze complessive per le macrocategorie analizzate (strutture, finiture e impianti) in relazione al capannone:

| Componente | Incidenza per categorie di opere (Y_i) |
|------------|--|
| Strutture | 43,10% |
| Finiture | 26,00% |
| Impianti | 30,90% |

La durata della vita utile, da intendersi come il numero di anni necessario perché le opere edilizie di ciascuna macrocategoria necessitino di integrale rifacimento, si fissa convenzionalmente come segue:

| Macrocategorie | Strutture | Finiture | Impianti |
|----------------|-------------|----------|----------|
| Vita utile | 80÷100 anni | 30 anni | 20 anni |

Si precisa che, generalmente, si assume un periodo di 100 anni per i fabbricati di tipo terziario/direzionale/ricettivo e di 80 anni per quelli di tipo industriale (capannoni e simili). Atteso che il capannone de quo non è stato oggetto di interventi manutentivi dall'epoca della sua costruzione (anno 2005) e considerato lo stato manutentivo e conservativo riscontrato in relazione alle strutture, alle finiture e agli impianti, si procederà a determinare il coefficiente



di deprezzamento dovuto a deterioramento fisico da applicare ai costi di costruzione diretti e indiretti del fabbricato.

| Deprezzamento | | Età apparente t (anni) | Vita utile n (anni) | Incidenza Y (%) | Quota (%) |
|---|------------------------------------|---------------------------|------------------------|--------------------|---------------|
| Strutture | $[(A_S+20)^2/140-2,86] \times Y_S$ | 20 | 80 | 45,10% | 5,23% |
| Finiture | $[(A_F+20)^2/140-2,86] \times Y_F$ | 20 | 30 | 24,00% | 12,19% |
| Impianti | $[(A_I+20)^2/140-2,86] \times Y_I$ | 16 | 20 | 30,90% | 21,18% |
| COEFFICIENTE DI DEPREZZAMENTO FISICO | | | | | 38,60% |

Conseguentemente, il deprezzamento per deterioramento fisico del fabbricato corrisponde a:

$$D_F = \text{€ } 1.678.521,02 \times 38,60\% = \text{Euro } 647.909,11$$

- Obsolescenza funzionale (D_{FU})

Il coefficiente di obsolescenza funzionale sintetizza il minor apprezzamento del mercato dovuto alla ridotta funzionalità di un bene rispetto a un immobile costruito all'attualità secondo standards edilizi ed esigenze di mercato più evoluti.

Va premesso che il grado di obsolescenza varia in rapporto alla destinazione d'uso dell'immobile e che, nel caso di fabbricati produttivi, incide in minor misura rispetto ad altri immobili a destinazione speciale (centri commerciali, alberghi, etc.). Nel caso in esame, date la tipologia e le caratteristiche intrinseche del cespite, che risulta idoneo ad assolvere la funzione cui è destinato e sufficientemente adeguato alle attuali esigenze di mercato, si assume pari a zero il deprezzamento per obsolescenza funzionale:

$$D_{FU} = 0\%$$

- Obsolescenza economica (D_E)

Come prima affermato, l'obsolescenza economica deriva da cause esterne all'immobile inerenti alla localizzazione o alla situazione del mercato e, per sua natura, può coinvolgere anche l'area in cui è contestualizzato il bene, contrariamente agli altri tipi di deprezzamento, che riguardano invece solo l'edificio.

L'opificio in oggetto è localizzato in una zona vocata alla produzione agricola, connotata da insediamenti edilizi prevalentemente connessi agli usi agrari, alcuni dei quali a destinazione produttiva. Proprio in considerazione della specificità di utilizzo ai fini produttivi del



fabbricato de quo, strettamente connessa alla sua collocazione territoriale, nonché dell'attuale situazione del mercato immobiliare come in precedenza esposta, si ritiene di potere prudenzialmente assumere un deprezzamento per obsolescenza economica pari al 15% dei costi di costruzione diretti e indiretti:

$$D_E = \text{€ } 1.678.521,02 \times 15\% = \text{Euro } 251.778,15$$

| Deprezzamento | Valore (€) |
|----------------------------------|-------------------|
| Deterioramento fisico D_F | 647.909,11 |
| Obsolescenza funzionale D_{FU} | 0,00 |
| Obsolescenza economica D_E | 251.778,15 |
| TOTALE DEPREZZAMENTO D | 899.687,26 |

Valore di mercato a costo di ricostruzione deprezzato (V_M)

Il valore di mercato del complesso immobiliare, dato dal valore del terreno e del fabbricato ivi ubicato, opportunamente deprezzato, è quindi:

$$V_M = (C_A + C_C + O_f + U_p) - D \quad \text{ossia}$$

$$V_M = 2.068.554,20 - 899.687,26 = \text{Euro } \mathbf{1.168.866,94}$$

Stima del fabbricato industriale con il metodo sintetico-comparativo

Ad ulteriore verifica del valore di mercato ottenuto mediante l'applicazione del metodo del costo di ricostruzione deprezzato, si procede alla stima del complesso immobiliare con il metodo sintetico-comparativo, benché, come già in precedenza affermato, il mercato immobiliare locale risulti poco dinamico in relazione al segmento specifico del bene oggetto di stima (immobili produttivi). Atteso che le indagini di mercato riguardanti la tipologia produttiva non hanno restituito dati rilevanti in ordine alle transazioni effettuate nell'ambito comunale e che, per altro verso, le quotazioni immobiliari OMI relative alle zone extraurbane di Monreale – oltre che della vicina Camporeale – sono riferite soltanto a laboratori e magazzini, si è effettuato un confronto con i prezzi di immobili comparabili²⁰ correntemente offerti tratti dai siti web degli operatori del settore, estendendo la ricerca anche ad immobili

²⁰ Trattasi di fabbricati industriali di cat. D/7, con destinazione produttiva prevalentemente connessa alla trasformazione di prodotti agricoli, con annessi terreni pertinenziali.



aventi la medesima destinazione ubicati in zone omogenee equiparabili a quella in esame (Allegato 28). In tal modo, sono stati individuati valori al metro quadrato differenziati in base alle caratteristiche intrinseche dei beni quali tipologia costruttiva, dotazione impiantistica, stato d'uso, estensione delle aree scoperte, etc., da cui discende un prezzo medio di vendita pari a circa €/mq 330,00.

Inoltre, con riferimento alle ultime quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferite alle tipologie "laboratori" e "magazzini", si riscontrano i seguenti valori in cui più probabilmente ricade il valore medio di unità immobiliari in condizioni ordinarie (cfr. Allegato 29):

- **O.M.I.** – Zona: Extraurbana – Zone rurali
Tipologia: Magazzini – Min €/mq 225 – Max €/mq 305
- **O.M.I.** – Zona: Suburbana – Frazione di Grisi
Tipologia: Laboratori – Min €/mq 260 – Max €/mq 345

Occorre, tuttavia, parametrare i valori sopra indicati alla tipologia propria dell'immobile da stimare, tenendo conto, altresì, della sua effettiva localizzazione. In tale ottica si assume quale valore minimo il prezzo minimo attribuito alla tipologia magazzini, che è riferito alla medesima zona, ma incrementato mediante un moltiplicatore pari a 1,30, e quale valore massimo il suddetto valore minimo ragguagliato, ulteriormente incrementato mediante il coefficiente 1,30²¹, come calcolato nella seguente tabella:

| Tipologia | Stato | Valore | |
|----------------------|---------|----------|----------|
| | | Min €/mq | Max €/mq |
| Capannoni produttivi | Normale | 290,00 | 380,00 |

Sulla base dei prezzi di vendita desunti dal mercato immobiliare – in relazione ai quali si tiene comunque conto della normale diminuzione che gli stessi subiscono nel corso della contrattazione tra le parti, oltre che in ragione della peculiare incidenza del trend economico in atto –, nonché dei valori discendenti dalle quotazioni anzidette, si individua il seguente valore medio, riferito ad unità immobiliari in condizioni ordinarie:

²¹ Coefficiente ottenuto dividendo il valore massimo dello stato normale per il valore minimo dello stato normale.



– capannoni produttivi: €/mq 330,00.

Tale valore deve, tuttavia, essere adeguato mediante coefficienti che esprimano nel particolare le caratteristiche proprie del cespite da stimare. Al fine di ottenere il valore commerciale dell'intera area aziendale (fabbricato + aree scoperte) occorre, a questo punto, classificare e determinare dei coefficienti correttivi che adattino la reale situazione del complesso immobiliare alle condizioni di mercato oggettive. Detti coefficienti sono relativi sia alla zona (coefficiente k_1), la quale esprime dei valori generici di appetibilità commerciale, sia alle caratteristiche proprie del fabbricato (coefficiente k_2), quali vetustà, stato di conservazione, altezza, dotazione impiantistica e tipologia strutturale.

Il coefficiente relativo alla zona k_1 indica la potenzialità della stessa di offrire, attraverso le sue dotazioni urbanistiche, maggiore o minore capacità produttiva e tiene conto, altresì, delle caratteristiche posizionali (centralità rispetto alla rete infrastrutturale, vicinanza ad aree produttive), funzionali (dotazione di urbanizzazione e di servizi) e ambientali e ad esso si attribuisce il seguente valore:

$$k_1 = 1,05$$

Il coefficiente relativo al fabbricato k_2 si basa fundamentalmente su criteri di valutazione suddivisibili in cinque categorie: *vetustà*, *conservazione*, *altezza*, *dotazione impiantistica* e *tipologia strutturale*, a cui corrisponde il seguente valore:

$$k_2 = 0,75$$

Considerati i coefficienti correttivi relativi alla zona e al fabbricato, il coefficiente correttivo complessivo K sarà:

$$K = k_1 \times k_2 = 1,05 \times 0,75 = 0,79$$

Il valore unitario relativo al complesso immobiliare oggetto di stima sarà dato dalla formula:

$$V_u = V_m \times K \quad \text{dove} \quad \begin{aligned} V_u &= \text{Valore unitario} \\ V_m &= \text{Valore commerciale medio} \\ K &= \text{Coefficiente correttivo complessivo} \end{aligned}$$

Dato il valore ordinario medio per la zona pari ad €/mq 330,00, il valore unitario del complesso immobiliare risulta quindi:



$$V_u = \text{€}/\text{mq } 330,00 \times 0,79 = \text{Euro } 260,70$$

Considerata la superficie commerciale pari a mq 4.132,00, il valore di mercato del complesso industriale risulta:

$$V = \text{mq } 4.132,00 \times \text{€}/\text{mq } 260,70 = \text{Euro } \mathbf{1.077.212,40}$$

Media dei valori stimati

Verificata la congruità delle valutazioni discendenti dalle due metodologie estimative applicate, il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare può essere ricavato dalla media dei valori ottenuti sulla base del costo di riproduzione deprezzato e del metodo sintetico-comparativo:

$$\text{€ } (1.168.866,94 + 1.077.212,40) / 2 = \text{Euro } \mathbf{1.123.039,67}$$

Adeguamenti e correzioni della stima

Dal valore stimato, a cui sono state apportate le opportune correzioni in relazione allo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile mediante l'applicazione del coefficiente correttivo k_2 , vanno adesso detratti i costi di regolarizzazione come in precedenza quantificati e di seguito indicati:

| | |
|---|-----------------------|
| - regolarizzazione catastale | Euro 2.000,00 |
| - regolarizzazione urbanistico-edilizia | <u>Euro 20.000,00</u> |
| pari ad un importo complessivo di | Euro 22.000,00 |

Il valore del cespite pignorato, al netto dei costi da portare in detrazione, risulta pari a:

$$\text{€ } (1.123.039,67 - 22.000,00) = \text{Euro } 1.101.039,67$$

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si applica una riduzione del valore di mercato come sopra determinato nella misura del 15%²², in ragione dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità derivante dalla vendita forzata:

$$\text{€ } 1.101.039,67 - (1.101.039,67 \times 0,15) = \text{Euro } 935.883,72$$

PREZZO BASE LOTTO UNICO (in c.t.): **Euro 935.800,00**

²² Percentuale di riduzione applicata in conformità al Quesito n. 12 dell'incarico.



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

L'immobile in oggetto risulta pignorato per intero e la società esecutata è l'unica titolare di diritti reali in capo al cespite staggito.

CONCLUSIONI

In ossequio al mandato conferito, la sottoscritta rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento che dovesse rendersi necessario.

Palermo, 24 gennaio 2024

L'Esperto
Arch. Valentina Giardina



ELENCO ALLEGATI

1. Comunicazioni inizio operazioni peritali
2. Documentazione catastale
3. Comunicazione prosecuzione attività peritali
4. Verbale delle operazioni
5. Inquadramento fotografico generale
6. Documentazione fotografica
7. Planimetrie dello stato di fatto dell'immobile
8. Autorizzazione provvisoria allo scarico
9. Dichiarazione di conformità impianto elettrico
10. Attestato di Prestazione Energetica
11. Planimetrie con difformità catastali
12. Atto di vendita del 15.01.2003, Rep. n. 9450
13. Certificato di destinazione urbanistica e stralcio N.T.A. - P.R.G.
14. Istanza di accesso agli atti SUE Monreale
15. Trasmissione progetto di variante e fine lavori
16. Istanza di accesso agli atti Genio Civile
17. Concessione edilizia, atti e progetto
18. Trascrizione concessione edilizia
19. Certificato di agibilità e atti allegati
20. Autorizzazione edilizia per modifica vincolo a parcheggio
21. Planimetrie con difformità rispetto al progetto
22. Immagini storiche dell'opificio
23. Quantificazione dell'indennità di occupazione
24. Atto di vincolo a parcheggio
25. Atto di vincolo di inedificabilità assoluta
26. Atto di rettifica di vincolo a parcheggio
27. Ispezione ipotecaria



28. Offerte immobiliari

29. Quotazioni immobiliari OMI

