



Tribunale Civile e Penale di Sciacca

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 4/2010 del R. Es. Imm.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Filippo MARASA'

DEBITORE ESECUTATO: Ditta [REDACTED]

DATA TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO: 23/04/2010.

DATA TRASCRIZIONE ATTO DI PIGNORAMENTO: 23/04/2010.

CREDITORE PROCEDENTE: IRFIS-Mediocredito della Sicilia S.p.A., Codice Fiscale 00257940825, (Gruppo Bancario CAPITALIA), con sede in Palermo, via Giovanni Bonanno, n. 47, rappresentato dall'Avv. Maurizio GRILLO, del Foro di Palermo e dall'Avv. Caterina SANTANGELO, con studio in Sciacca (Ag), Piazza Don Minzoni, n. 14, Tel.&Fax 0925/21157.

1° CREDITORE INTERVENUTO: SICILIA ACQUE S.P.A., Codice Fiscale 05216080829, con sede in Palermo, via G. Di Marzo, n. 35, rappresentata dall'Avv. Daniele Aurelio ARENA, con studio in Sciacca (Ag), Via G. Meli, n. 85, Tel.&Fax 0925/27662, Cell. 328/8715118, E-MAIL: aredan@inwind.it.

2° CREDITORE INTERVENUTO: RISCOSSIONE SICILIA S.p.A., con sede in Palermo, via E. Morselli n. 8, con domicilio presso l'Agente della Riscossione per la Provincia di Agrigento (Codice Fiscale 00833920150, Partita IVA 04739330829), Piazza Metello, 92100, Agrigento.

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Dott. Ing. Giuseppe SCORSONE, con studio in Calamonaci (Ag), via Francesco Crispi, n. 90. - Tel.&Fax 0925/66890 - Tel. cell. 320/2393667. - E-MAIL: vincenzo.scorsone@libero.it. - PEC: giuseppe.scorsone@ingpec.en.

Perizia tecnica d'Ufficio

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Cap. 1) Nomina e giuramento. - Mandato.

Cou l'atto di pignoramento depositato in data 11/02/2010 si è instaurato dinanzi al Tribunale di Sciacca, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, il procedimento u. 4/2010, promosso dal creditore IRFIS-Mediocredito della Sicilia S.p.A., rappresentato dall'Avv. Maurizio GRILLO, del Foro di Palermo e dall'Avv. Caterina SANTANGELO, con studio in Sciacca (Ag), Piazza Don Minzoni, n. 14, Tel.&Fax 0925/21157 nei confronti della Società [REDACTED]

Il pignoramento riguarda un lotto di terreno, sito in territorio di Ribera (Ag), località Donnavana, esteso mq 7.200, sul quale insiste uno stabilimento industriale comprendente un capannone di circa 2.060 mq, di cui 1.900 mq destinati alle attività produttive e 160 mq destinati ad uffici e servizi, con una sopraelevazione di mq 106 destinato ad Uffici direzionali e alloggio per il custode, il tutto annotato al Catasto Fabbricati al Foglio n. 84, particella n. 332, già Catasto Terreni, Foglio n. 84, particelle nn. 304, 306, 308, 310.

In data 16/04/2012, l'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Maria Cristina SALA, ha disposto la consulenza tecnica estimativa, convocando il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe SCORSONE, con studio in Calamonaci (Ag), via Francesco Crispi, n. 90, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Agrigento col n. 848 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sciacca dal 1994, per il giorno 10/05/2012, per il giuramento ed il conferimento dell'incarico.

Nell'udienza stabilita, prestato il giuramento di rito, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione ha conferito allo scrivente l'incarico di rispondere ai quesiti acclusi al verbale di udienza che qui si riportano testualmente:

«Il Giudice pone all'esperto il seguente quesito:

1) *provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:*

- a) *al controllo, prima di ogni altra attività, della completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, Cod. Proc. Civ., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;*
- b) *all'acquisizione di copia del titolo di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento nonché dei certificati delle trascrizioni effettuate tra la data di trascrizione di tale titolo e la data di trascrizione del pignoramento con esclusione del periodo già coperto dalla documentazione depositata agli atti dal creditore procedente, ai sensi dell'art. 567, Cod. Proc. Civ.;*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Giuseppe SCORSONE

Via Francesco Crispi, n. 90 - CAP 92010 - Calamonaci (Ag) - ☎ 0925/66800 - Tel. cell 3202393667 - 📠 0925/66890

✉ E-MAIL: vincenzo.scorsone@libero.it - PEC: giuseppe.scorsone@ingpec.eu

2



- c) *all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento comprensiva dei confini e dei dati catastali, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali indicando, altresì, gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla Legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- d) *alla descrizione dei beni pignorati e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita;*
- e) *alla individuazione dello stato di possesso dei beni con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- f) *all'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico o artistico;*
- g) *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità, ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/2003 e successive, dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;*
- 2) *rediga quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:*
- ✓ *l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;*
 - ✓ *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;*



- ✓ *lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunchè sino alla acquisizione dei 'suindicati elementi;*
- ✓ *i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- *domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);*

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese dell'aggiudicatario:

- *iscrizioni;*
- *pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli.*

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
 - *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
 - *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
 - *eventuali cause in corso;*
 - *la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;*
 - *l'indicazione di eventuali comproprietari dei beni come risultante dai pubblici registri immobiliari.*
- ✓ *La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità*



ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, n. 326/2003 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.

- ✓ La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "Descrizione analitica dell'immobile (appartamento, capannone ecc.)" e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- ✓ Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).
- ✓ La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.
- ✓ Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

3) Allegli il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno 2 interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione



necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore o dal curatore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; Alleghi altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali) e la prova dell'avvenuto invio alle parti, almeno 45 gg. prima dell'udienza, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., di copia della perizia.

- 4) Alleghi il perito n. 2 copie cartacee della bozza di ordinanza;
- 5) Depositi la perizia in numero di tre copie oltre l'originale, copie complete dei relativi allegati;
- 6) DEPOSITI altresì 1 cd - rom, contenente i seguenti files:
 - a. File contenente la perizia relativa al singolo lotto - (indicaz.: Perizia);
 - b. File contenente la planimetria relativa al singolo lotto - (indicaz.: Planim);
 - c. File contenente le fotografie del singolo lotto (ove possibile) - (indicaz. Foto);
 - d. File contenente la bozza della ordinanza di vendita - (Indicaz: Ordin).
- 7) Invi, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, a mezzo posta ordinaria ovvero posta elettronica - nel rispetto della normativa anche regolamentare concernente la sottoscrizione e la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici teletrasmessi - copia della perizia ai creditori procedenti ed intervenuti nonché al debitore, anche se non costituito, e alleghi all'originale della perizia la prova dell'avvenuto invio alle parti, ai sensi dell'art. 173 bis, disp. att. Cod. Proc. Civ.; nel caso in cui le parti abbiano provveduto ad inviare al perito, almeno quindici giorni prima dell'udienza, note alla relazione, lo stesso dovrà intervenire all'udienza per rendere i chiarimenti.
- 8) Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza;
- 9) Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;
- 10) Riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.
- 11) Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Il Giudice dell'Esecuzione concede termine sino a quarantacinque giorni prima dell'udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti (creditori procedenti o intervenuti e debitore, anche se non costituito). Si autorizza l'esperto ad avvalersi del mezzo proprio per l'espletamento dell'incarico».



Stante che il bene pignorato non risultava accessibile, con nota del 28/06/2012 lo scrivente CTU ha riferito tale circostanza all'On.le Tribunale di Sciacca.

Con ordinanza del 27/09/2012, l'On.le Tribunale di Sciacca ha invitato il sottoscritto CTU «.....alla restituzione dei fascicoli e della documentazione in suo possesso». acquisiti dallo scrivente in occasione del giuramento e conferimento dell'incarico.

In adempimento a tale ordinanza con nota del 04/10/2012 il sottoscritto CTU ha quindi restituito i fascicoli dei creditori precedenti e dei creditori intervenuti, comprensivi della documentazione acclusa in ciascuno di essi.

Con provvedimento del 07/02/2013, l'On.le Tribunale di Sciacca nomina custode giudiziario l'Avv. Fanny VACCARO, con studio in Sciacca, via Carlo Marx, n. 7, la quale con la relazione del 09/04/2013 comunicava che l'immobile era sottoposto a sequestro giudiziario, ai sensi dell'art. 252 C.P.P., da parte della Procura della Repubblica di Sciacca.

A seguito del dissequestro dell'immobile, il citato Custode Giudiziario, previa istanza ai sensi dell'art. 335 C.P.P., diretta alla Procura della Repubblica di Sciacca, alla presenza del legale rappresentante della società debitrice, odierna esecutata, Sig. [REDACTED], residente in [REDACTED], consentiva un sopralluogo ricognitivo nell'immobile pignorato.

A tale sopralluogo, previe intese telefoniche con il legale rappresentante, sono seguiti successivamente accessi, nei quali munito degli elaborati tecnici acquisiti presso lo Sportello Unico Attività Produttive del Comune di Ribera si sono effettuati verifiche, accertamenti, controlli e scattato un congruo numero di fotografie atte a magio descrivere l'immobile soggetto della presente relazione estimativa.

Nei capitoli che seguono, dopo aver descritto i beni pignorati e aver fornito informazioni sulla provenienza, si procederà a rispondere ai quesiti proposti corredando i richiesti riscontri dei documenti necessari.



Cap. 2) Premesse. - Attività peritali.

Dagli atti allegati alla procedura esecutiva di cui trattasi si ricava che l'IRFIS-Mediocredito della Sicilia S.p.A., del Gruppo Bancario CAPITALIA, Codice Fiscale 00257940825, con sede in Palermo, via Giovanni Bonanno, n. 47, in qualità di Gestore dei Fondi della Regione Siciliana di cui alla L.R. 05/08/1957, n. 51 e s.n.i., ha concesso, ai sensi dell'art. 11 della citata L.R. n. 51/1957, alla Società [REDACTED], con sede in [REDACTED]

un mutuo di €. 500.000,00 ad integrazione della spesa occorrente per la realizzazione di uno stabilimento industriale per la produzione di tessuti, filati, arredi (tabelle merceologiche IX°, X°, XII°, e XIV°, cat. C1, C2 e C5), nonché la trasformazione mediante stampaggio, confezionamento e lavorazione in genere, commercializzazione all'ingrosso ed al dettaglio di tali prodotti, da realizzare in Ribera (Ag), località Donnavanna, nonché per l'acquisto di macchinari ed impianti.

Il predetto finanziamento, erogato per il minore importo di €. 470.000,00, da rimborsare in 9 anni, 3 mesi e 24 giorni, è stato perfezionato con l'atto di mutuo Rep. n. 30.037 del 07/03/2006, reso avanti il notaio Letizia RUSSO, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo, il 07/03/2006, al n. 1807-1/T, trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento, Sezione Conservatoria dei RR.II., in data 09/03/2006, ai numeri 6890 del Registro Generale e 1758 del Registro Particolare - (ved. separata Appendice, Allegato n. 1.1).

Appare opportuno rilevare che al citato atto di mutuo è unito l'Allegato B, recante "Capitolato dei patti e delle condizioni che formano parte integrante dei contratti per finanziamenti concessi dall'IRFIS-Mediocredito della Sicilia S.p.A.", che all'art. XVII riporta la seguente clausola:

Art. XVII – Decadenza dal beneficio del termine e risoluzione del contratto di finanziamento.

«La Ditta finanziata incorrerà, con le conseguenze di cui infra, nella decadenza del beneficio del termine ai sensi dell'art. 1186 C.C. qualora sia divenuta insolvente o abbia diminuito per fatta proprio le garanzie che aveva prestate o non abbia prestato le garanzie promesse nonché nell'ipotesi prevista dall'art. 1819 del codice civile per il caso in cui non adempia l'obbligo del pagamento di una sola rata.

Oltre che nei casi già espressamente dichiarati nel presente Capitolato e nel contratto, l'Irfis S.p.A. avrà il diritto di invocare la predetta decadenza dal beneficio del termine e di procedere alla risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 C.C. con tutte le conseguenze previste dal contratto stesso e comunque con l'obbligo della Ditta finanziata di corrispondere, oltre al capitale finanziato, il rateo d'interessi maturato e quant'altro previsto dal contratto, anche nei seguenti casi:

..... OMISSIS

A fronte di una sorte capitale di €. 500.000,00, a garanzia del prestito, è stata iscritta ipoteca volontaria di primo grado a favore dell'IRFIS-Mediocredito della Sicilia S.p.A., con sede in Palermo, via Giovanni Bonanno, n. 47, per un montante di €. 1.000.000,00.

L'ipoteca grava sul lotto di terreno sito in Ribera (Ag), località Donna Vanna, di estensione pari a mq 7.200, snl quale è stato realizzato uno stabilimento industriale comprendente un capannone di circa 2060



mq, di cui mq. 1900 destinati alle attività produttive e mq. 160 destinati ad uffici e servizi, con una sopraelevazione di mq 106, destinato ad Uffici direzionali e alloggio per il custode.

Alla data del 10/11/2009, la Società [REDACTED] risultava esposta nei confronti dell'IRFIS per una somma complessiva di €. 497.917,66, derivante dalla somma della sorte capitale di €. 386.030,50, a cui devono aggiungersi il mancato pagamento delle rate semestrali aventi scadenza rispettivamente nel luglio 2007, gennaio 2008, luglio 2008, gennaio 2009, luglio 2009, oltre interessi, more e varie altre spese.

Con atto di precetto del 13/11/2009, notificato in data 18/11/2009, l'Istituto creditore IRFIS-Mediocredito della Sicilia S.p.A., comunicava formalmente di "avvalersi della decadenza del beneficio del termine" previsto in Capitolato ed intimava la Società [REDACTED] a voler provvedere al rimborso di €. 497.917,66, oltre gli interessi di mora ai tassi contrattualmente stabiliti con decorrenza dall'11/11/2009 e quant'altro dovuto, con espresso avvertimento che in mancanza del pagamento entro 10 gg., si sarebbe proceduto all'esecuzione forzata contro la debitrice. - (Cfr. separata Appendice, Allegato n. 1.2).

Poichè suddetto precetto non ha sortito effetto, in data 11/02/2010, il procuratore dell'istituto procedente, Avv. Caterina SANTANGELO, in nome e per conto dell'IRFIS-Mediocredito della Sicilia S.p.A., ha depositato presso la Cancelleria dell'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Sciacca, l'atto di pignoramento immobiliare, ex art. 556 C.P.C., in cui richiede di sottoporre ad espropriazione forzata, in danno della [REDACTED], il seguente cespite:

Cespite 1): quota 1000/1000:

«Lotto di terreno sito in Ribera (Ag) Contrada Donna Vanna e steso mq. 7.200, sul quale è stato realizzato uno stabilimento industriale comprendente un capannone di circa 2.060 mq di cui mq. 1.900 destinati alla produzione e mq. 160 ad uffici e servizi, con una sopraelevazione di mq. 106. Il tutto annotato oggi al Catasto Fabbricati al foglio 84, p.lla 332 - (già al Catasto Terreni al fg. 84, p.lle 304, 306, 308, 310).

Il superiore immobile è pervenuto alla Società [REDACTED] giusta Convenzione stipulata in data 17/06/2005, repertorio n. 3074, registrata a Sciacca il 27/06/2005 al n. 135, serie IV e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento il 05/08/2005, ai nn. 19916/12722 da potere del Comune di Ribera al quale apparteneva in forza di ordinanza dirigenziale n. 18/UTC del 18/03/2002 e conseguente verbale di immissione in possesso del 25/03/2002.»

L'atto di pignoramento è stato notificato alla [REDACTED], in persona del suo legale rappresentante pro-tempore, mediante consegna di racc. a.r., spedito dall'Ufficio Postale di Sciacca il 10/02/2010. - (Cfr. separata Appendice, Allegato n. 1.3.1).



In data 23/04/2010, l'atto di pignoramento è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento, Sezione Conservatoria dei Registri Immobiliari, ai nn. 7527 del Registro Particolare e 9809 del Registro Generale - (Cfr. separata Appendice, Allegato n. 1.3.2).

Con nota depositata presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Sciacca il 04/05/2010, il procuratore dell'istituto creditore procedente, ha avanzato istanza di vendita dei beni pignorati. - (Cfr. Allegato n. 1.4).

In data 27/08/2010, il procuratore dell'istituto procedente, ha depositato presso la Cancelleria dell'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Sciacca un fascicolo contenente la documentazione prescritta dall'art. 567, comma 2°, C.P.C., cioè:

- a) Relazione storica ventennale sul dominio della Società ██████████ resa dallo Studio di Consulenza Tecnico-Legale del Geom. Diego ARGENTO da Canicatti, datata 25/08/2010;
- b) n. 11 certificati ipotecari storici. - (Cfr. separata Appendice, Allegato n. 1.5).

Con atto di intervento depositato presso la Cancelleria dell'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Sciacca in data 12/09/2011, l'Avv. Daniele ARENA, in nome e per conto della Società SICILIACQUE S.p.A., con sede in Palermo, via G. Di Marzo, n. 35 (Codice Fiscale 05216080829), previa dichiarazione di voler intervenire nel procedimento di espropriazione immobiliare n. 4/2010, promosso da IRFIS-Mediocredito della Sicilia S.p.A., richiedeva di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dell'immobile pignorato, per l'importo di €. 15.143,76. - (Cfr. separata Appendice, Allegato n. 1.6).

Con atto di intervento datato 30/10/2014, la Società RISCOSSIONE SICILIA S.p.A., con sede in Palermo, via E. Morselli n. 8, con domicilio presso l'Agente della Riscossione per la Provincia di Agrigento (Codice Fiscale 00833920150, Partita IVA 04739330829), Piazza Metello, 92100, Agrigento, dichiarava di voler intervenire nel procedimento di espropriazione immobiliare n. 4/2010, promosso da IRFIS-Mediocredito della Sicilia S.p.A. e richiedeva di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dell'immobile pignorato, per la complessiva somma di €. 667.644,14. All'atto risultano allegati n. 65 estratti ruolo. - (Cfr. separata Appendice, Allegato n. 1.7.1).

Con successivo atto di intervento datato 29/04/2015, la Società RISCOSSIONE SICILIA S.p.A., con sede in Palermo, via E. Morselli n. 8, con domicilio presso l'Agente della Riscossione per la Provincia di Agrigento (Codice Fiscale 00833920150, Partita IVA 04739330829), Piazza Metello, 92100, Agrigento, dichiarava di voler intervenire nel procedimento di espropriazione immobiliare n. 4/2010, promosso da IRFIS-Mediocredito della Sicilia S.p.A. e richiedeva di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dell'immobile pignorato, per la complessiva somma di €. 23.748,51. All'atto risultano allegati n. 5 estratti ruolo. - (Cfr. separata Appendice, Allegato n. 1.7.2).

Ed ancora, con un ulteriore atto di intervento datato 18/04/2016, la Società RISCOSSIONE SICILIA S.p.A., con sede in Palermo, via E. Morselli n. 8, con domicilio presso l'Agente della Riscossione per la Provincia di Agrigento (Codice Fiscale 00833920150, Partita IVA 04739330829), Piazza Metello, 92100,



Agrigento, dichiarava di voler intervenire nel procedimento di espropriazione immobiliare n. 4/2010, promosso da IRFIS-Mediocredito della Sicilia S.p.A. e richiedeva di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dell'immobile pignorato, per la complessiva somma di €. 73.595,49. All'atto risultano allegati n. 13 estratti ruolo. - (Cfr. separata Appendice, Allegato n. 1.7.3).

Previo esame della su elencata documentazione il sottoscritto CTU ha avviato le opportune ricerche presso gli enti pubblici al fine di raccogliere tutte le informazioni relative agli immobili oggetto di perizia. In particolare,

- dalla Camera di Commercio di Agrigento ha ottenuto la visura camerale della società debitrice, odierna esecutata, datata 17/06/2012, successivamente aggiornata alla data del 11/04/2016;
- dall'Agenzia del Territorio, Sezione Catastale, di Agrigento, ha ottenuto le visure e le planimetrie catastali dei beni pignorati;
- dall'Agenzia del Territorio, Sezione Conservatoria dei Registri Immobiliari, di Agrigento ha ottenuto le visure ipotecarie, integrative di quelle già in atti;
- dal Comune di Ribera, Ufficio Tecnico Comunale e l'Ufficio SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive), ha ottenuto gli atti amministrativi connessi alla concessione del lotto edificabile in zona PIP, del progetto redatto dall'Arch. Matteo CANNATA e successive varianti, redatta dal Direttore dei Lavori, Ing. Vincenzo CARUANA, del capannone realizzato su suddetto lotto, nonché i relativi pareri preliminari sul progetto rilasciati di enti vari e permessi edilizi.

I documenti acquisiti di cui ha tenuto conto per redigere la presente relazione sono:

ALLEGATI NN. 2: *Documentazione inerente l'identificazione della odierna Società esecutata.*

- Atto costitutivo della Società Rep. n. 4616 del 06/10/1998, con relativi allegati - (Cfr. Allegato n. 2.1).
- Visura camerale Società [REDACTED] avente sede in [REDACTED], aggiornata al 07/06/2012 - (Cfr. separata Appendice, Allegato n. 2.2.1).
- Visura camerale Società [REDACTED] aggiornata al 11/04/2016 - (Cfr. separata Appendice, Allegato n. 2.2.2).

ALLEGATI NN. 3: *Documentazione necessaria per l'esame di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio anteriore al pignoramento.*

- Elenco sintetico formalità a carico della Società [REDACTED], in ordine cronologico dal 02/01/1975 al 06/07/2012 - (Cfr. separata Appendice, Allegato n. 3.1.1).
- Elenco sintetico formalità in ordine cronologico dal 02/01/1975 al 14/06/2016 - (Cfr. Allegato n. 3.1.2).
- Copia della concessione edilizia n. 31 del 27/08/20103, rilasciata dal Comune di Ribera in favore della Società [REDACTED] (Cfr. separata Appendice, Allegato n. 3.2.1).

Dott. Ing. Giuseppe SCORSONE

Via Francesco Crispi, n. 90 - CAP 92010 - Calataniaci (Ag) - ☎ (0925)66890 - Tel. cell. 320/2393667 - 📠 (0925)66890
 ✉ E-MAIL: vincenzo.scorsone@libero.it - PEC: giuseppe.scorsone@ingpcc.en

11



- Nota di trascrizione della concessione edilizia n. 31 del 27/08/2003, rilasciata dal Comune di Ribera in favore della Società [REDACTED], trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Agrigento il 29/08/2003, ai nn. 14.618 del Registro Particolare e 16.750 del Registro Generale - **(Cfr. separata Appendice, Allegato n. 3.2.2).**
- Copia decreto di espropriazione per pubblica utilità del 13/12/2004 emesso dal Comune di Ribera ai fini dell'attuazione del Piano di Insedimenti Produttivi (PIP) - **(Cfr. separata Appendice, Allegato n. 3.3.1).**
- Nota di trascrizione decreto di espropriazione per pubblica utilità del 13/12/2004 emesso dal Comune di Ribera ai fini dell'attuazione del Piano di Insedimenti Produttivi (PIP); trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento il 12/01/2005, ai nn. 600 del Registro Particolare e 858 del Registro Generale – [per la parte che interessa le particelle 304 (ex 30) e 308 (ex 295 ed ex 25), del Foglio di mappa n. 84, del Comune di Ribera, di proprietà dei coniugi [REDACTED] (Cfr. separata Appendice, Allegato n. 3.3.2).
- Nota di trascrizione decreto di espropriazione per pubblica utilità del 13/12/2004 emesso dal Comune di Ribera ai fini dell'attuazione del Piano di Insedimenti Produttivi (PIP); trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento il 12/01/2005, ai nn. 599 del Registro Particolare e 857 del Registro Generale – [per la parte che interessa la particella 306 (ex 149 ed ex 55), del Foglio di mappa n. 84, del Comune di Ribera, di proprietà dei coniugi [REDACTED] (Cfr. separata Appendice, Allegato n. 3.3.3).
- Nota di trascrizione decreto di espropriazione per pubblica utilità del 13/12/2004 emesso dal Comune di Ribera ai fini dell'attuazione del Piano di Insedimenti Produttivi (PIP); trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento il 12/01/2005, ai nn. 596 del Registro Particolare e 854 del Registro Generale – [per la parte che interessa la particella 310 (ex 302), del Foglio di mappa n. 84, del Comune di Ribera, di proprietà del Sig. [REDACTED], 03/09/1928] - **(Cfr. separata Appendice, Allegato n. 3.3.4).**
- Copia convenzione amministrativa Rep. n. 3074 del 17/06/2005, relativa alla concessione di aree da parte del Comune di Ribera di aree rientranti in zona P.I.P. - (Piano Insedimenti Produttivi), in favore della Società [REDACTED], ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 865/1971; registrata a Sciacca il 27/06/2005, al n. 135, serie IV - **(Cfr. separata Appendice, Allegato n. 3.4.1).**
- Nota di trascrizione della convenzione amministrativa stipulata dalla Società [REDACTED] con il Comune di Ribera in data 17/06/2005, Rep. n. 3074, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento il 05/08/2005, al n. 12721 del Registro Particolare e n. 19915 del Registro Generale. - **(Cfr. separata Appendice, Allegato n. 3.4.2).**
- Nota di trascrizione della cessioni di diritti reali a titolo oneroso stipulata dalla Società [REDACTED] S.r.l. con il Comune di Ribera in data 17/06/2005, Rep. n. 3074, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento il 05/08/2005, al n. 12722 del Registro Particolare e n. 19916 del Registro Generale. - **(Cfr. separata Appendice, Allegato n. 3.4.3).**
- Copia Atto di mutuo di €. 470.000,00, stipulato avanti il notaio Letizia RUSSO in data 07/03/2006, Rep. n. 30037/8406 - **(Cfr. separata Appendice, Allegato n. 3.5.1).**
- Nota di iscrizione ipoteca volontaria per l'importo di €. 1.000.000,00, da parte della Società [REDACTED] in favore della [REDACTED] garanzia del



mutuo di € 470.000,00, stipulato avanti il notaio Letizia RUSSO in data 07/03/2006, Rep. n. 30037/8406; trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Agrigento il 09/03/2006, ai nn. 1758 del Registro Particolare e 6890 del Registro Generale - **(Cfr. separata Appendice, Allegato n. 3.5.2).**

ALLEGATI NN. 4: *Documentazione inerente l'identificazione catastale dell'immobile pignorato.*

- Visura per immobile, Catasto Fabbricati, Foglio n. 84, particella n. 332 - **(Cfr. separata Appendice, Allegato n. 4.1).**
- Visura storica per immobile, Catasto Terreni, Foglio n. 84, particella n. 332 - **(Cfr. separata Appendice, Allegato n. 4.2).**
- Visura storica per immobile, Catasto Fabbricati, Foglio n. 84, particella n. 332 - **(Cfr. separata Appendice, Allegato n. 4.3).**
- Visura storica per immobile, Catasto Terreni, Foglio n. 84, particella n. 304 - **(Cfr. separata Appendice, Allegato n. 4.4).**
- Visura storica per immobile, Catasto Terreni, Foglio n. 84, particella n. 308 - **(Cfr. separata Appendice, Allegato n. 4.5).**
- Visura storica per immobile, Catasto Terreni, Foglio n. 84, particella n. 306 - **(Cfr. separata Appendice, Allegato n. 4.6).**
- Visura storica per immobile, Catasto Terreni, Foglio n. 84, particella n. 310 - **(Cfr. separata Appendice, Allegato n. 4.7).**
- Stralcio foglio di mappa catastale n. 84, con individuazione particella n. 332 - **(Cfr. separata Appendice, Allegato n. 4.8).**
- Scheda catastale unità immobiliare urbana, ricadente sul Foglio n. 84, particella n. 332 - **(Cfr. separata Appendice, Allegato n. 4.9).**
- Pratica relativa all'accatastamento dell'u.i.u., ricadente sul Foglio n. 84, particella n. 332 - **(Cfr. separata Appendice, Allegato n. 4.10).**

ALLEGATI NN. 5: *Documentazione inerente l'identificazione urbanistica del lotto assegnato alla Società esecutata.*

- Copia regolamento per l'assegnazione e/o la concessione dei lotti e/o rustici industriali, di proprietà comunale approvato con deliberazione di c.c. n. 50 del 23.09.2005, approvato con delibera della Giunta Municipale di Ribera, n. 47 del 06/03/2003 - **(Cfr. separata Appendice, Allegato n. 5.1).**
- Copia delibera G.M. di Ribera n. 47 del 06/03/2003 - **(Cfr. separata Appendice, Allegato n. 5.2).**
- Stralcio Tavola n. 2.1.1 del P.I.P. - **(Cfr. separata Appendice, Allegato n. 5.3.1).**
- Stralcio Tavola n. 2.2 del P.I.P.: Estratto P.R.G. - **(Cfr. separata Appendice, Allegato n. 5.3.2).**
- Certificato di destinazione urbanistica del 2012 - **(Cfr. separata Appendice, Allegati nn. n. 5.4).**
- Certificato di destinazione urbanistica del 2016 - **(Cfr. separata Appendice, Allegati nn. 5.5).**



ALLEGATI NN. 6: *Documentazione inerente la pratica edilizia per la realizzazione del capannone.*

- Copia Provvedimento conclusivo n. 8/2003, relativo al procedimento unico 21/03, prot. n. 14.079 del 29/08/2003, rilasciato dallo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Ribera. - (Cfr. separata Appendice, Allegato n. 6.1.1).
- Copia parere di conformità igienico-sanitario reso dall'AUSL n. 1 di Agrigento, con nota prot. n. 153 del 23/05/2003. - (Cfr. separata Appendice, Allegato n. 6.1.2).
- Copia autorizzazione sismica, ai sensi dell'art. 18 della Legge 02/02/1974, n. 64, prot. n. 4.132/2003, rilasciata dall'Ing. Capo del Genio Civile di Agrigento, assunta al prot. del Comune di Ribera col n. 10.755 del 09/07/2003. - (Cfr. separata Appendice, Allegato n. 6.1.3).
- Copia Provvedimento conclusivo n. 6/2004, relativo al procedimento unico 21/var., prot. n. 18.809 del 15/12/2004, rilasciato dallo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Ribera. - (Cfr. separata Appendice, Allegato n. 6.2.1).
- Copia approvazione variante in corso d'opera 9/04 del 04/11/2004, dell'Ufficio Tecnico Comunale, Sezione Edilizia Privata, riguardante il progetto redatto dall'Arch. Matteo CANNATA. - (Cfr. separata Appendice, Allegato n. 6.2.2).
- Copia parere igienico-sanitario reso dall'AUSL n. 1 di Agrigento, con nota prot. n. 1085 del 26/10/2004. - (Cfr. separata Appendice, Allegato n. 6.2.3).
- Copia Certificato di Collaudo Statico delle Opere in Acciaio ed in Cemento Armato, datato 15/11/2004, a firma dell'Ing. Ersilia DI LEO, depositato ai sensi dell'art. 7 della Legge n. 1086/1971 presso l'Ufficio del Genio Civile di Agrigento. - (Cfr. separata Appendice, Allegato n. 6.3).
- Copia Certificato di Conformità, a norma dell'art. 28 della Legge n. 64/1974, rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Agrigento, con nota prot. n. 18.847 del 23/12/2004. - (Cfr. separata Appendice, Allegato n. 6.4).
- Copia di "Variante Architettonica non sostanziale", redatta ai sensi dell'art. 15 della Legge 28/02/1985, n. 47, datata 21/08/2007, a firma dell'Ing. Leonardo VACCARO, da Ribera. - (Cfr. separata Appendice, Allegato n. 6.5).
- Copia di "Agibilità provvisoria n. 01, Proc. n. 21/08", prot. n. 5.542 del 01/04/2008, rilasciato dallo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Ribera. - (Cfr. separata Appendice, Allegato n. 6.6.1).
- Copia perizia giurata redatta dall'Ing. Leonardo VACCARO, da Ribera datata 26/02/2008. - (Cfr. separata Appendice, Allegato n. 6.6.2).

ALLEGATI NN. 7: *Documentazione correlata con l'attività peritale.*

- Copia verbale di giuramento CTU - (Cfr. separata Appendice, Allegato n. 7.1).
- Originale verbale di accesso - (Cfr. separata Appendice, Allegato n. 7.2).
- Copia istanza del sottoscritto CTU - (Cfr. separata Appendice, Allegato n. 7.3).
- Copia delibera della G.M. di Ribera n. 191 del 2011. - (Cfr. separata Appendice, Allegato n. 7.2).



Concluse tali operazioni preliminari, onde procedere alla stima immobiliare, con lettera raccomandata del 28/06/2012, ha convocato il Sig. [REDACTED] n.q. di ex Amministratore Unico della [REDACTED] diurna eseguita a presentarsi il giorno 07/07/2012, alle ore 10,00, in corrispondenza della località Donna Vanna, zona PIP, in territorio di Ribera (Ag), davanti l'ingresso del capannone oggetto di pignoramento immobiliare, al fine di favorire il sopralluogo all'interno dello stesso.

Nella giorno ed ora stabilita, però, non si è presentato nessuno per conto dell'[REDACTED] e la cartolina di ricevimento associata alla lettera raccomandata è ritornata al mittente del sottoscritto CTU.

In ossequio al punto 9) del mandato, con nota depositata presso al Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni del Tribunale di Sciacca in data 28/06/2012, lo scrivente CTU ha pertanto comunicato l'impossibilità di accedere nell'immobile pignorato.

Con Ordinanza del 27/09/2012, l'On.le Tribunale di Sciacca ha invitato il sottoscritto CTU «.....alla restituzione dei fascicoli e della documentazione in suo possesso». acquisiti dallo scrivente in occasione del giuramento e conferimento dell'incarico.

In adempimento all'ordinanza che precede, con nota del 04/10/2012, ha depositato i fascicoli dei creditori precedenti e dei ereditori intervenuti, comprensivi della documentazione acclusa in ciascuno di essi.

Con Ordinanza del 07/02/2013, l'On.le Tribunale di Sciacca ha nominato l'Avv. Fanny VACCARO, con studio in via Carlo Marx n. 7, Sciacca (Ag), Custode Giudiziario di tutti i beni pignorati, che nell'ambito dell'attività di competenza ha preliminarmente messo in luce che l'immobile pignorato, attualmente, è sottoposto a sequestro probatorio ex art. 252, C.P.P..

Con Ordinanza del 21/05/2014, l'On.le Tribunale di Sciacca ha autorizzato il nominato Custode Giudiziario ad intraprendere gli opportuni contatti con la Procura della Repubblica di Sciacca per avanzare istanza ex art. 261, C.P.P., per consentire l'accesso sull'immobile al sottoscritto CTU e permettere le operazioni di stima immobiliare.

Previ ripetuti colloqui con il citato Custode Giudiziario e successivi differimenti, finalmente, in data 06/03/2015, alla presenza dello stesso Avv. VACCARO e del [REDACTED] (Ag), nella qualità di nuovo Amministratore Unico, lo scrivente CTU ha effettuato l'accesso nell'immobile pignorato eseguendo un'ispezione generale dei luoghi.

In quella occasione è stato stilato un verbale che risulta accluso in copia nell'appendice alla presente relazione. – (Cfr. Allegato 7.21 della separata appendice alla presente relazione).



In giorni successivi previe intese con il [REDACTED], ha eseguito ulteriori accessi, in ognuno dei quali preso in esame le caratteristiche del cespite, scattando un congruo numero di fotografie utili a meglio descrivere il compendio immobiliare di cui trattasi e stilando all'uopo dei verbali che sono stati allegati in appendice alla presente relazione.

Ai fini dell'espletamento dell'incarico, infine, ha eseguito una accurata indagine di mercato attraverso consultazione di operatori del settore immobiliare (cd. senzali) e liberi professionisti che svolgono la loro attività nel territorio di Ribera, al fine di assumere tutte quelle informazioni sui prezzi di scambio, supposti o storicamente già avvenuti, per beni immobili simili a quelli oggetto di analisi, site nelle zone considerate che possiedono caratteristiche similari a quelli in analisi, ricevendo tuttavia alcune informazioni da vagliare con attenzione in quanto non tutte verificabili.

Le informazioni ottenute infatti sono state poste a confronto con i valori medi di stima, per il per il Comune di Ribera, rinvenibili presso il sito web del Ministero delle Finanze, Agenzia del Territorio, Osservatorio Immobiliare.

I risultati di dette indagini, le considerazioni tecnico-economiche, i conteggi estimativi, nonché le conclusioni alle quali sono giunto vengono di seguito riportati.

Oggi, ultimata le operazioni peritali mi pregio di rassegnare all'On.le Tribunale, la presente relazione, che in ossequio al numero 5) del mandato viene depositata in originale per l'Ufficio, completa di un'appendice in cui sono riportati i suddetti allegati, nonché un cd-rom, contenente i relativi file.pdf e la bozza dell'ordinanza di vendita nonché, il progetto originario che si compone dei seguenti elaborati:

RELAZIONI:

- A) Relazione tecnica generale.
- B) Relazione tecnica impianto elettrico.
- C) Progetto di prevenzione incendi: scheda informativa generale. – Dimensionamento rete idrica antincendio.
- D) Relazione tecnica previsione d'impatto acustico e schede macchine.
- E) Documentazione: copia Atto costitutivo [REDACTED] copia certificato Camera di Commercio; copia delibera assegnazione terreno; copia decreto di finanziamento.
- F) Relazione geologica.

ELABORATI GRAFICI:

- 1.ar) Planimetria Generale P.I.P. – Scala 1/1000.
- 2.ar) Planimetria Generale. – Scala 1/200.
- 3.ar) Piante. – Prospetti. – Sezioni. – Scala 1/100.
- 4.l) Layout di produzione. – Scala 1/100.



- 5.f) Schema fognature acque bianche e nere. – Scala 1/200.
- 6.ia) Impianti: idrico antineendio. - Scala 1/100.
- 7.e) Impianto elettrico: schema unifilare linea di messa a terra.
- 8.e) Impianto elettrico: schema unifilare illuminazione interna ed esterna.



e variante che si compone dei seguenti elaborati:

RELAZIONI:

- A.V) Relazione tecnica di variante.

ELABORATI GRAFICI:

- 2.ar) Planimetria Generale. – Stato di Fatto. – Scala 1/200.
- 2.ar.V) Planimetria Generale. - Stato Futuro. – Scala 1/200.
- 3.ar) Piante. – Prospetti. – Sezioni. – Stato di Fatto. - Scala 1/100.
- 3.ar.V) Piante. – Prospetti. – Sezioni. – Stato Futuro. - Scala 1/100.
- 4.l) Layout di produzione. – Stato di Fatto. - Scala 1/100.
- 4.l.V) Layout di produzione. – Stato Futuro. - Scala 1/100.
- 5.f) Schema fognature acque bianche e nere. - Stato di Fatto – Scala 1/200.
- 5.f.V) Schema fognature acque bianche e nere. - Stato Futuro – Scala 1/200.

sia in formato cartaceo che in formato digitale.



Dott. Ing. Giuseppe SCORSONE

Via Francesco Crispi. n. 90 - CAP 92010 - Calamonaci (Ag) - ☎ 0925/66890 - Tel. cell. 3202393667 - 📠 0925/66890

✉ E-MAIL: vincenzo.scorsonone@libero.it - PEC: giuseppe.scorsonone@ingpec.eu

17



Cap. 3) Risposte ai quesiti proposti.**Cap. 3.1) Identificazione dei beni oggetto di pignoramento - (Art. 2826 C.C.).**

La procedura esecutiva n. 4/2010 a carico della ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] è stata promossa dalla IRFIS-Mediocredito della Sicilia S.p.A., Codice Fiscale 00257940825, del Gruppo Bancario CAPITALIA, con sede in Palermo, via Giovanni Bonanno, n. 47, rappresentata dall'Avv. Maurizio GRILLO, del Foro di Palermo e dall'Avv. Caterina SANTANGELO, con studio in Sciacca (Ag), Piazza Don Minzoni, n. 14, Tel.&Fax 0925/21157, a cui si sono aggiunti in qualità di creditori intervenuti:

- 1) la Società Sicilia Acque S.p.A., Codice Fiscale 05216080829, con sede in Palermo, via G. Di Marzo, n. 35, rappresentata dall'Avv. Daniele Aurelio ARENA, con studio in Sciacca (Ag), Via G. Meli, n. 85, Tel.&Fax 0925/27662, Cell. 328/8715118, E-MAIL: aredan@inwind.it,
- 2) la Società RISCOSSIONE SICILIA S.p.A., con sede in Palermo, via E. Morselli n. 8, con domicilio presso l'Agente della Riscossione per la Provincia di Agrigento (Codice Fiscale 00833920150, Partita IVA 04739330829), Piazza Metello, 92100, Agrigento.

La società esecutata non risulta invece rappresentata da alcun legale.

L'esecuzione immobiliare ha per oggetto i suoli che comprendono i lotti nn. 30, 31, 34 e 35 del PIP di località Donna Vanna, nel territorio di Ribera (Ag), in prossimità della Strada Provinciale n. 57 che collega il centro abitato di Ribera con la Frazione di Borgo Bonsignore, a circa 4 km di distanza dal centro abitato di Ribera ed a circa 1,5 km dalla Strada Statale n. 115 (Siracusa-Trapani).

Il luogo risulta ben collegato alle reti di trasporto ed è dotato di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nelle immediate vicinanze sono presenti complessi industriali ed artigianali di vario tipo.

A seguito di rilascio di concessione edilizia sui citati lotto è edificato un epannone industriale di circa 1900 mq con attigua struttura destinata a locali servizi/uffici di circa 160 mq con una sopraelevazione di mq 106 destinato ad Uffici direzionali e alloggio per il custode.

Cap. 3.2) Dati catastali.

I beni pignorati risultano essere intestati alla Ditta [REDACTED]



Dott. Ing. Giuseppe SCORSONE

Via Francesco Crispi, n. 90 - CAP 92010 - Calamonaci (Ag) - ☎ 0925/66890 - Tel. cell 320/2393667 - 📠 0925/66890

✉ E-MAIL: vincenzo.scorsone@libero.it - PEC: giuseppe.scorsone@irepec.eu

18'



Catasto Fabbricati									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Comune	Foglio	Mappale	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Ribera	84	332			D/7 ¹				€ 21.594 ²

Tabella 1 – Beni censiti al Catasto Fabbricati.

Il mappale è stato generato a seguito di frazionamento del 18/07/2006, n. 1084 in atti dal 18/04/2006 (protocollo n. AG0057104).

Catasto Terreni									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Rendita domenicale	Rendita agrarla
					Ha	Arc	Ca		
Ribera	84	304	Seminativo	3	00.	25.	21	€ 11,07	€ 2,60
Ribera	84	306	Pereto	1	00.	19.	60	€ 45,55	€ 20,25
Ribera	84	308	Seminativo	1	00.	16.	40	€ 12,70	€ 2,54
Ribera	84	310	Seminativo	1	00.	15.	80	€ 3,26	€ 0,82
					00.	77.	01		

Tabella 2 – Beni censiti al Catasto Terreni.

I dati riportati nelle Tabelle 1 e 2 sono quelli desunti dalla situazione catastale attuale. Le proprietà risultano regolarmente censite e la consistenza effettiva delle unità immobiliari visionate corrisponde alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento notificato agli interessati il 10/02/2010 e quelli della relativa nota di trascrizione del 23/04/2010, ai nn. 9809 del Registro Generale e 7527 del Registro Particolare della Conservatoria dei RR.II. di Agrigento, sono corrispondenti con quelli indicati nel certificato storico per immobile in atti. - (Cfr. separata Appendice, Allegato n. 4.3).

In appendice sono allegate visure, mappe, planimetrie catastali.

Confini mappali:

- a nord: ragioni di cui ai mappali n. 305 e 309;
a est: ragioni di cui ai mappali n. 309 e 328;

¹ - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
² La costituzione dell'unità immobiliare nel Catasto Fabbricati è stata attribuita d'ufficio dall'Agenzia del Territorio in data 22/06/2006.

a sud: ragioni di cui al mappale n. 330;

a ovest: ragioni di cui ai mappali n. 305 e 326;



Frazionamenti e accatastamenti.

Non vi è necessità di procedere a frazionamenti ed accatastamenti, perché l'unità è già registrata in Catasto; inoltre l'effettivo stato dei luoghi è conforme alla consistenza catastale.

Scheda catastale.

L'immobile è stato accatastato al N.C.E.U. dall'Arch. Salvatore TRIASSI, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della provincia di Agrigento col n. 693, con mod. D1, prot. AG 0057104 del 18/04/2006, come da planimetria allegata in appendice alla presente relazione. – (Cfr. separata Appendice, Allegato n. 4.9).



Dott. Ing. Giuseppe SCORSONE

Via Francesco Crispi, n. 90 - CAP 92010 - Calamonaci (Ag) - ☎ 0925/66890 - Tel. cell 320/2393667 - 📠 0925/66890

✉ E-MAIL: vincenzo.scorsone@libero.it - PEC: giuseppe.scorsone@ingpec.eu

20



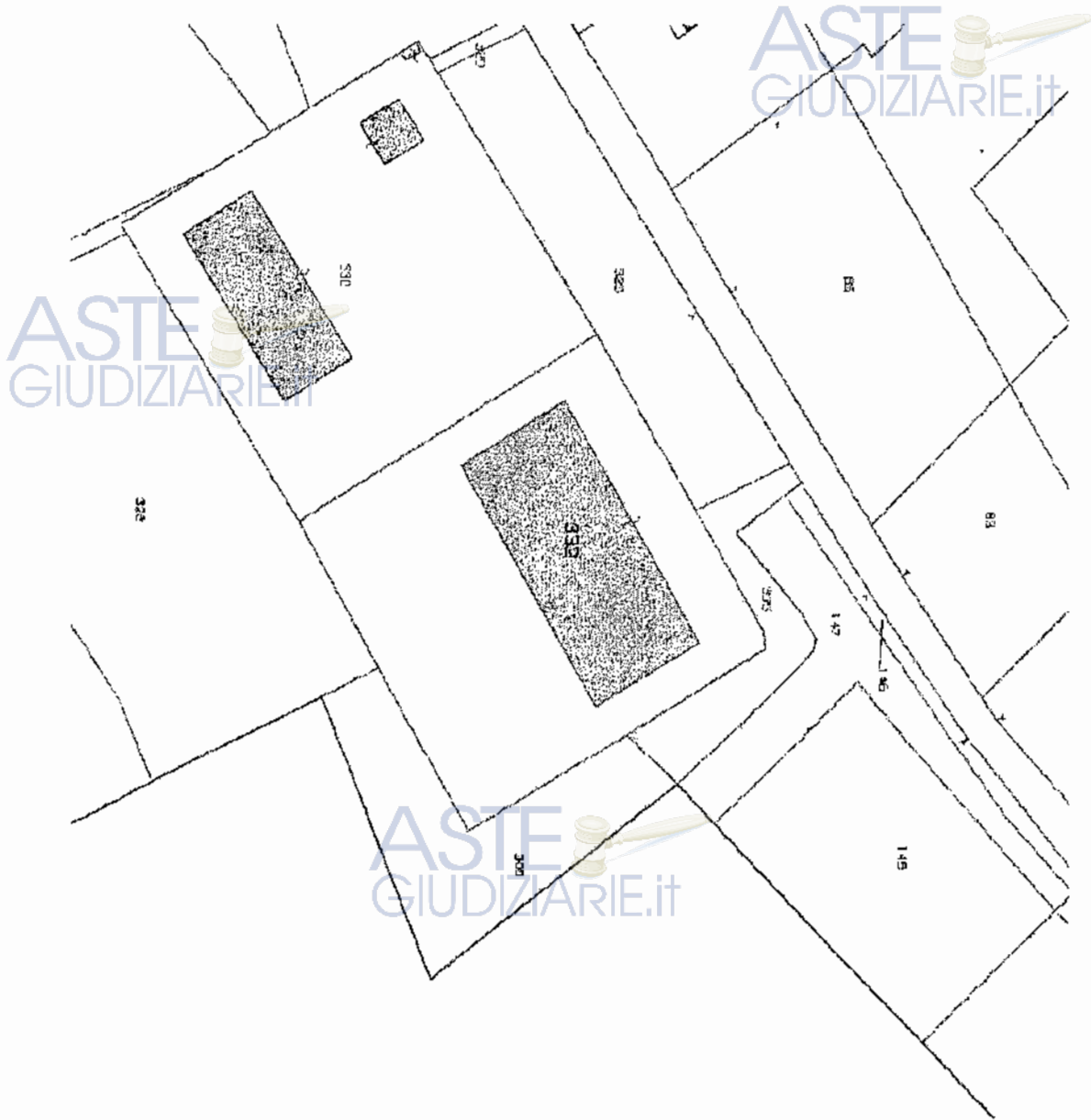


Figura 1 - Stralcio del Foglio di mappa catastale n. 84.



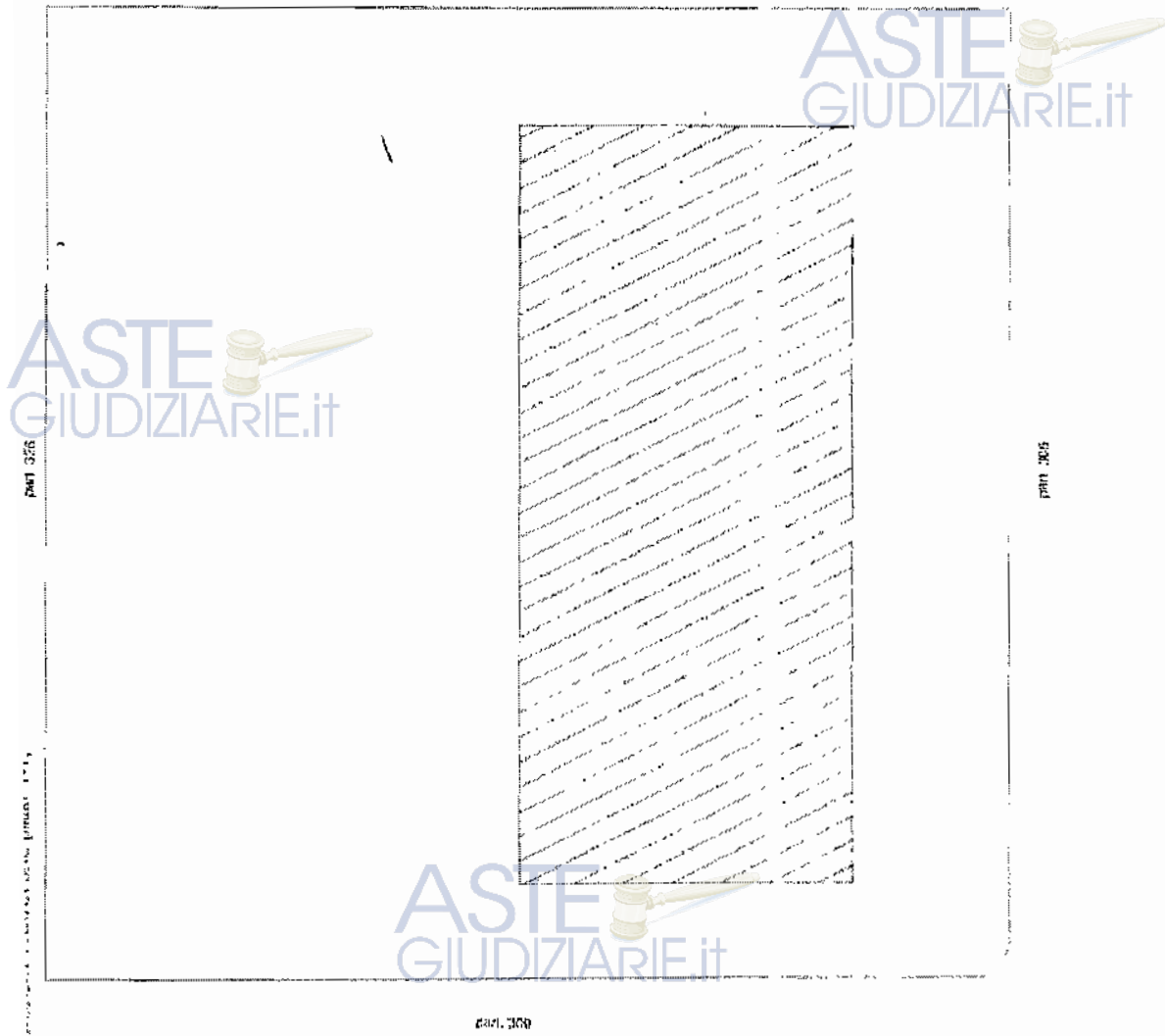


Figura 2 – Planimetria lotto mappale n. 332, con ubicazione capannone.

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Giuseppe SCORSONE

Via Francesco Crispi, n. 90 - CAP 92010 - Calamonaci (Ag.) - ☎ 0925/668890 - Tel. cell. 320/2393667 - 📠 0925/668890

✉ E-MAIL: vincenzo.scorsone@libero.it - PEC: giuseppe.scorsone@ingpec.eu





Figura 3 – Planimetria capannone.



Cap. 3.3) Verifica dati riportati nell'atto di pignoramento.

Il pignoramento dell'unità negoziale deriva da atto giudiziario di pignoramento immobiliare Rep. n. 4/2010 del 23/04/2010, richiesto dall'Avv. Caterina SANTANGELO, a favore del creditore IRFIS-Mediocredito della Sicilia S.p.A., Codice Fiscale 00257940825 (Gruppo Bancario CAPITALIA); trascritto ai RR.II. del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Agrigento ai nn. 7527 del Registro Particolare e 9809 del Registro Generale contro la ditta [REDACTED], con sede in [REDACTED].

Il pignoramento è stato richiesto per il totale dei crediti vantati dal creditore, a quella data, di € 497.917,66.

Nel quadro B – Immobili della nota è indicato che il pignoramento riguarda:

Unità negoziale n. 1Immobile n. 1

Comune:	H 269 – RIBERA (AG)			
Catasto:	FABBRICATI			
Sezione urbana	Foglio 84	Particella	332	Subalterno -
Natura:	1 – OPIFICIO INDUSTRIALE	Consistenza	-	
Indirizzo:	C.DA DONNAVANNA	N. civico	-	

Nel quadro D – Ulteriori Informazioni, della nota è indicato che il pignoramento riguarda «..... un lotto di terreno, sito in Ribera (Ag), località Donna Vanna, esteso mq 7200, sul quale è stato realizzato uno stabilimento industriale comprendente un capannone di circa 2.060 mq, di cui mq 1.900 destinati alla produzione e mq. 160 ad uffici e servizi, con una sopraelevazione di mq 106. Il tutto oggi annotato al Catasto Fabbricati al foglio 84, p.lla n. 332 (già al Catasto Terreni al fg. 84, p.lle 304, 306, 308, 310). L'immobile sopra descritto deve intendersi pignorato con tutto quanto vin insiste ed attiene, con ogni accessione, diritti reali e quant'altro vi sia stato trasportato e/o comunque ritenuto immobile, con tutto incluso e nulla escluso». - (Cfr. separata Appendice, Allegato n. 1.3.2).

Sulla scorta della verifica effettuata, dei documenti in atti prodotti dal creditore procedente e di quelli raccolti dal sottoscritto perito, la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, C.P.C.³, può ritenersi completa.

L'atto di pignoramento riportato in copia nell'appendice della presente relazione - (Cfr. Allegato n. 1.3.1) è stato regolarmente trascritto - (ved. separata Appendice, Allegato n. 1.3.2).

³ L'art. 567, 2° comma, C.P.C. prescrive che all'istanza di vendita debbano essere allegati «.....l'estratto del catasto e delle mappe censuarie, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18, legge 28.02.1985 n. 47, di data non anteriore a tre mesi dal deposito del ricorso, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato».



Cap. 3.4) Verifica della sussistenza di altre procedure esecutive sugli stessi immobili.

Non si è rilevata comunque la sussistenza di ulteriori procedure esecutive a carico degli stessi immobili.

Cap. 3.5) Provenienza dei beni dei debitori eseguiti e relativa quota di proprietà. - Precedenti proprietari. – Stato di possesso del bene.

Cap. 3.5.1) Attuale proprietà (dal 17/06/2005).

Gli immobili oggetto di esecuzione, comprendenti i lotti nn. 30, 31, 34 e 35, ricadenti nel Piano degli Insediamenti Produttivi (PIP) del Comune di Ribera, sono pervenuti all'esecuzione giusto atto di convenzione ai sensi dell'art. 27, Legge n. 865/1971, stipulato nella sede del Comune di Ribera, il 17/06/2005, Rep. n. 3074, registrata a Seiacca il 27/06/2005, al n. 135, serie IV - (Cfr. Allegato n. 3.4.1); trascritta all'Agenzia del Territorio, Sezione Conservatoria dei Registri Immobiliari, il 05/08/2005, al n. 12.722 del Reg. Part. e 19.916 del Reg. Gen. - (Cfr. separata Appendice, Allegato n. 3.4.3).

Tali aree sono individuate catastalmente nel foglio di mappa n. 84, particelle nn. 304, 306, 308, e 310.

In forza di concessione edilizia n. 31 del 27/08/2003, trascritta all'Agenzia del Territorio, Sezione Conservatoria dei Registri Immobiliari, il 29/08/2003, al n. 14.618 del Reg. Part. e 16.750 del Reg. Gen., su tale lotto, la ██████████ realizzata un compendio immobiliare composto da un capannone della superficie coperta di mq. 2.060,40 ed una adiacente palazzina uffici di n. 2 piani fuori terra. - (Cfr. separata Appendice, Allegato n. 3.2.1).

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale anteriore il pignoramento dei titoli di proprietà.

Cap. 3.5.2) Titolari della proprietà dal 13/12/2004 al 17/06/2005.

Nel periodo di tempo in titolo, le particelle catastali nn. 304, 308, 306 e 310, ricadenti nel foglio di mappa n. 84 del Comune di Ribera, appartenevano al Comune di Ribera, in forza di provvedimento espropriazione per pubblica utilità del 13/12/2004 - (cfr. Ordinanza del Dirigente del 3° Dipartimento: Disciplina e Gestione del Territorio – Ufficio Patrimonio ed Espropriazioni, n. 49 del 13/12/2004 e G.U.R.S., Parte II, n. 1 del 07/01/2005, riportate nella separate appendice: Cfr. separata Appendice, Allegato n. 3.3.1) emesso dal Comune di Ribera ai fini dell'attuazione del Piano di Insediamenti Produttivi (PIP).



In particolare, dall'esame della documentazione acquisita emerge che con frazionamento n. 117.385 del 14/06/2005 - (ved. separata Appendice, documento accluso al quello di cui al n. 3.4.1), si è determinata la seguente situazione:

Ditta	Foglio	Mappale	Superficie (mq)	Frazionamento 117.385 del 14/06/2005	Mappale	Superficie (mq)	Estremi titolo passaggio proprietà
[REDACTED]	84	30	8650	30/a	303	6129	Ordinanza n. 49 del 13/12/2004 trascritta alla Conservatoria dei RR.II. Ag. n. 600 Reg. Part. n. 859 Reg. Gen. (Cfr. All. 3.3.2)
				30/b	304	2521	
	295	4677	295/a	307	3037		
			295/b	308	1640		
[REDACTED]	84	149	3331	149/a	305	1371	Ordinanza n. 49 del 13/12/2004 trascritta alla Conservatoria dei RR.II. Ag. n. 399 Reg. Part. n. 857 Reg. Gen. (Cfr. All. 3.3.3)
				149/b	306	1960	
[REDACTED]	85	208	4178	302/a	309	2890	Ordinanza n. 49 del 13/12/2004 trascritta alla Conservatoria dei RR.II. Ag. n. 396 Reg. Part. n. 854 Reg. Gen. (Cfr. All. 3.3.3)
				302/b	310	1590	

Tabella 3 – Titolari della proprietà dal 13/12/2004 al 17/06/2005.

Cap. 3.5.3) Titolari della proprietà prima del 13/12/2004.

Come anzidetto, al Comune di Ribera, il lotto sopra formato, era pervenuto per espropriazione per pubblica utilità di tre distinti cespiti.

Ditta espropriata dal Comune di Ribera	Foglio	Mappale	Superficie (mq)	Precedente proprietari	Estremi titolo passaggio proprietà
[REDACTED]	84	30	8650	[REDACTED]	atto del 16/02/1984, Rep. n. 514, stipulato dal notaio Giuseppe ARTESI; trascritto alla Conservatoria RR.II. Ag. il 25/02/1984, al nn. 4344/3879,
[REDACTED]	84	149	3331	[REDACTED]	atto del 05/09/1975, stipulato dal notaio Giovanni LEOTTA; trascritto alla Conservatoria RR.II. di Ag. il 10/09/1975, al nn. 12506/11100
[REDACTED]	85	208	4478	[REDACTED]	atto del 26/09/1965, Rep. n. 000, stipulato dal notaio Elio STALTERI; trascritto alla Conservatoria RR.II. Ag. il 13/10/1965, al nn. 19390/17896

Tabella 4 – Titolari della proprietà prima del 13/12/2004.



Cap. 3.6) Vincoli ed oneri giuridici che gravano sugli immobili.**Cap. 3.6.1) Formalità da cancellare.**

[Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento immobiliare: (23/04/1990)÷(23/04/2010)].

Al fine di dare riscontro al quesito n. 1), lett. f), del mandato ricevuto lo scrivente perito, oltre a prendere in esame la documentazione in atti ha richiesto ed ottenuto dall'Agenda del Territorio, Ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, l'elenco sintetico delle formalità relative ai seguenti soggetti:

1) Società

debitrice esecutata.

L'analisi si estende al periodo (02/01/1975)÷(06/07/2012) – (cfr. separata **Appendice, Allegato n. 3.1.1**) ed aggiornata al periodo (02/01/1975)÷(13/06/2016) – (cfr. separata **Appendice, Allegato n. 3.1.2**)

Con la scorta di tali elenchi, lo scrivente perito ha quindi verificato, relativamente al ventennio anteriore dalla trascrizione del pignoramento immobiliare (23/04/2010), cioè a partire dal (23/04/1990), se risultano o meno trascritte eventuali trascrizioni e/o iscrizioni ipotecarie sui beni pignorati, provvedendo a richiedere le relative certificazioni ipotecarie.

In particolare, l'analisi è stata eseguita, prendendo, in primo luogo, in esame la certificazione rilasciata dallo studio di consulenza tecnico-legale del Geom. Diego ARGENTO, da Canicattì (Ag), prodotta dal procuratore del ereditore precedente, da cui si evince che le verifiche sono state effettuate fino al giorno 23/04/2010 in cui si è trascritto l'atto di pignoramento (23/04/2010) - (Cfr. **separata Appendice, Allegato n. 1.5**).

Al fine di completare la documentazione prescritta dalla legge, il sottoscritto perito ha provveduto ad integrare le note di trascrizione e le note di iscrizione non accluse, relative a ciascun cespite che forma il lotto oggetto di pignoramento immobiliare richiedendo alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento l'elenco delle formalità a carico della odierna Società esecutata dal quale rilevare le note di iscrizione e trascrizione e gli atti di provenienza ultraventennali ed agli Uffici Catastali le visure catastali aggiornate e l'estratto del foglio di mappa. – (Cfr. **separata Appendice, Allegati nn. 3 e 4**).

A questo punto, per i fini che riguardano la presente procedura esecutiva, appare opportuno rilevare quanto statuisce l'art. 25, D.P.R. 08/06/2001, n. 327 e s.m.i, recante "Testo unico sulle espropriazioni per pubblica utilità".



Da quest'ultimo si ricava che, l'espropriazione per pubblica utilità comporta l'estinzione, oltre che del diritto di proprietà, di tutti altri eventuali diritti, reali o personali che gravano sul bene espropriato⁴.

Ciò significa che se il bene espropriato è gravato da un'ipoteca costituita a garanzia di un credito nei confronti dell'espropriato, questa si estingue e si trasforma in una garanzia che può essere fatta valere unicamente sull'indennità.

A fronte di quanto precede, né consegue che l'indagine relativa al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento immobiliare (23/04/2010), può circoscriversi al periodo (12/01/2005)+(23/04/2010), risultando estinte, per legge, le ipoteche che gravano sul bene nel periodo antecedente la trascrizione del decreto di espropriazione per pubblica utilità - (12/01/2005).

Così operando le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli che a tutt'oggi gravano sul bene pignorato sono le seguenti:

Trascrizioni:

- **Pignoramento immobiliare**, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento, in data **23/04/2010**, al n. 7.527 del Registro Particolare ed al n. 9.809 del Registro Generale, a favore di IRFIS-Medio Credito della Sicilia, S.p.A., (società sottoposta all'attività di direzione e coordinamento di UniCredit S.p.A.), Codice Fiscale 00257940825, con sede in Palermo, Via Giovanni Bonanno, n. 47, che vanta un credito di €. 497.9917,66. - (Cfr. separata Appendice, Allegato n. 1.3.2).

Il gravame si riferisce al bene pignorato.

Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria per la somma di €. 1.000.000,000**, a garanzia di un mutuo di €. 500.000,00, emesso in favore della Società [REDACTED] rogiti del notaio Letizia RUSSO, del 07/06/2006, Rep. n. 30037, iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento il **09/03/2006**, al n. 1758 del Registro Particolare ed al n. 6890 del Registro Generale, a favore di IRFIS-Medio Credito della Sicilia, S.p.A., (società sottoposta all'attività di direzione e coordinamento di UniCredit S.p.A.), Codice Fiscale 00257940825, con sede in Palermo, Via Giovanni Bonanno, n. 47, per una somma complessiva di €. 1.000.000,00. - (Cfr. separata Appendice, Allegato n. 3.5).

Insiste sui suoli, siti in territorio di Ribera, località Donna Vanna, distinti in Catasto al foglio n. 84:

- particella n. 304 di Ha 00.25.21;
- particella n. 306 di Ha 00.19.60;

⁴ Art. 25, D.P.R. n. 327/2001 e s.m.l. - Effetti dell'espropriazione per i terzi.

[1] - «L'espropriazione del diritto di proprietà comporta l'estinzione automatica di tutti gli altri diritti, reali o personali, gravanti sul bene espropriato, salvo quelli compatibili con i fini cui l'espropriazione è preordinata». (L.)

[2] - «Le azioni reali e personali esperibili sul bene espropriando non incidono sul procedimento espropriativo e sugli effetti del decreto di esproprio». (L.)

[3] - «Dopo la trascrizione del decreto di esproprio, tutti i diritti relativi al bene espropriato possono essere fatti valere unicamente sull'indennità». (L.)

[4] - «A seguito dell'esecuzione del decreto di esproprio, il Prefetto convoca tempestivamente, e comunque non oltre illecì giorni dalla richiesta, il soggetto proponente e i soggetti gestori di servizi pubblici titolari del potere di autorizzazione e di concessione di attraversamento, per la definizione degli spostamenti concernenti i servizi interferenti e delle relative modalità tecniche. Il soggetto proponente, qualora i lavori di modifica non siano stati avviati entro sessanta giorni, può provvedervi direttamente, attenendosi alle modalità tecniche eventualmente definite ai sensi del presente comma». (L.)



- particella n. 308 di Ha 00.16.40;
- particella n. 310 di Ha 00.15.80;

Sui detti suoli è in corso di realizzazione uno stabilimento industriale comprendente un capannone di circa mq 2060 di cui mq 1900 sono destinati alla produzione e mq 160 ad Uffici e Servizi, con una sopraelevazione di mq 106.

Cap. 3.6.2) Pesì ed oneri contenuti nella convenzione Rep. n. 3074 del 17/06/2005, stipulata dalla [redacted] dierna eseguita) con il Comune di Ribera.

Le aree comprese nel Piano di Insediamenti Produttivi (PIP) del Comune di Ribera sono state acquisite da parte del Comune di Ribera con provvedimento di espropriazione per pubblica utilità del 13/12/2004, ex art. 27, Legge 22/10/1971, n. 865, ai fini di una specifica finalità di interesse pubblico che è quella diretta alla realizzazione di un'area destinata all'insediamento di impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico.

All'uopo, con successivo provvedimento (delibera di Giunta Municipale n. 47 del 06/03/2003), i lotti nn. 30, 30, 31, 34 e 35 del PIP di Ribera (Ag), sono stati assegnati alla odierna società eseguita al prezzo di €. 2,56/mq.

Il PIP, dunque, oltre ad essere uno strumento di pianificazione urbanistica volto alla corretta gestione del territorio nel senso tradizionale è anche uno strumento di politica economica volto ad incentivare le Imprese che, queste siano in possesso di determinati requisiti, offre loro, ad un prezzo cd. "politico", previa espropriazione ed urbanizzazione, le aree occorrenti per i loro impianti. - (v. Consiglio di Stato, Sez. IV, sentenza 05/07/1665, n. 539).

Detto ciò, appare opportuno definire la condizione giuridica di pignorabilità dei suoli ricompresi nei piani di insediamenti produttivi, che in quanto assoggettati a procedura di espropriazione di pubblica utilità, ai sensi dell'art. 35, comma 3, della citata Legge n. 865/1971, entrano a far parte del patrimonio indisponibile del Comune, per i quali vige il disposto dell'art. 830 C.C., comma 2, secondo cui tali beni "non possono essere sottratti alla loro destinazione, se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano".

All'uopo, con delibera del Consiglio Comunale n. 50 del 23/09/2005, il Comune di Ribera ha modificato il "Regolamento per l'assegnazione e/o la concessione dei lotti e/o rustici industriali di proprietà comunale". - (Cfr. separata Appendice, Allegato n. 6.1).

Per gli aspetti che incidono sul presente procedimento esecutivo si riportano alcuni articoli del citato regolamento:



Art. 14

«Il corrispettivo della concessione del diritto di proprietà dei terreni viene determinato ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della L.R. n. 1/1984.

..... OMISSIS».

Art. 21

«L'immobile deve essere utilizzato esclusivamente dal concessionario salvi i casi espressamente previsti nella convenzione. E' tassativamente vietato il reo trasferimento a terzi del diritto di proprietà, anche si riferito a tutto o in parte alle aree rimaste inedificate.

In caso di accertata violazione degli obblighi di cui al precedente comma, la convenzione s'intende immediatamente decaduta per colpa e in danno del concessionario».

Art. 22

«In caso di cessazione dell'attività lavorativa, già iniziata da almeno tre anni, la cessione degli immobili realizzati a cura e spese del concessionario a favore di terzi che abbiano i requisiti per insediarsi nell'area artigianale, dovrà essere autorizzata dal comune, il quale curerà, altresì, avvalendosi della consulenza dell'ufficio tecnico erariale, del proprio ufficio tecnico o di tecnici all'uopo incaricati, la determinazione del relativo valore di cessione.

Gli oneri per la determinazione del valore delle opere da cedere saranno a carico del concessionario e verranno versati al comune con le stesse procedure previste per il pagamento degli oneri per le concessioni edilizie.

In ogni caso, vengono fatte salve eventuali clausole contenute in atti relativi a mutui o contributi concessi per la realizzazione degli immobili.

Nella determinazione del costo di cessione delle opere realizzate dal concessionario non si terrà conto del valore dell'area di sedime, delle urbanizzazioni e delle infrastrutture realizzate dal comune».

Art. 24

«Oltre che nei casi previsti dai precedenti articoli, e fatti salvi i casi in cui il fatto assume più grave rilevanza penale, si ha la decadenza della convenzione per colpa e in danno del concessionaria qualora:

- 1)- OMISSIS;
- 2)- OMISSIS;
- 3)- OMISSIS;
- 4)- sia notificata al comune, a mezzo di ufficiale giudiziario e su istanza dell'istituto di eredità che ho concesso all'impresa un mutuo ipotecario per il finanziamento delle costruzioni, l'inadempienza dell'impresa medesima nel pagamento dell'equivalente di almeno due semestralità consecutive del mutuo.
- 5)- il concessionario non porti a termine il progetto d'impresa e non assicuri gli standards di cui ai punti 1, 2 e 3 dell'art. 8 con una tolleranza del 30% per almeno 3 anni riferita al punto 1».

Per gli aspetti che incidono sul presente procedimento esecutivo si riportano altresì alcune importanti clausole inserite nella convenzione ex art. 35 legge 865/1971, Rep. n. 3074 del 17/06/2005, stipulata dalla odierna Società esecutata [REDACTED] con il Comune di Ribera.

Art. 5 – Corrispettivo del diritto di proprietà.

«Il corrispettivo della concessione del diritto di proprietà è stata determinato con riferimento ai costi delle aree industriali ASI vigenti fissati dall'Assessorato Regionale per la provincia di Agrigento dal Decreto Assessorato Industria n. 260 (GURS n. 38 del 27.07.2001) nella misura di €. 2,59/mq.

..... OMISSIS».

Art. 10 – Ipotecabilità dei beni.

«I manufatti realizzati dal concessionario potranno essere ipotecati soltanto a favore di enti pubblici o di diritto pubblico, di istituti bancari di interesse nazionale e di soggetti abilitati alla concessione di mutui ipotecari alle imprese artigiane o industriali».



Art. 12 – Richiamo della presente convenzione.

«Il concessionario si obbliga, in caso di vendita degli immobili, di allegare ai rogiti di vendita degli immobili copia della presente convenzione ovvero a farne espressa menzione di questa ultima previa dichiarazione di scienza da parte dell'acquirente».

Art. 13 – Sanzioni.

«..... OMISSIS

L'immobile deve essere utilizzato esclusivamente dal concessionario.

E' tassativamente vietato il reale trasferimento a terzi del diritto di proprietà, senza la previa autorizzazione comunale, anche se riferito a tutto o in parte alle aree rimaste inedificate.

In caso di accertata violazione degli abblighi di cui al precedente comma, la convenzione si intende immediatamente decaduta per colpa e in danno del concessionario.

Qualora cessi l'attività lavorativa, già iniziata da almeno tre anni, la cessione degli immobili realizzati a cura e spese del concessionario a favore di terzi, che abbiano i requisiti per insediarsi nell'area artigianale, dovrà essere autorizzata dal comune,

Oltre che nei casi previsti dai precedenti commi, e fatti salvi i casi in cui il fatto assume più grave rilevanza penale, si ha la decadenza della convenzione per colpa e in danno del concessionario qualora:

a) OMISSIS;

.....

d) sia notificata al comune, a mezzo di ufficiale giudiziario e su istanza dell'istituto di eredità che ha concesso all'impresa un mutuo ipotecario per il finanziamento delle costruzioni, l'inadempienza dell'impresa medesima nel pagamento dell'equivalente di almeno due semestralità consecutive del mutuo;

e) il concessionario non porti a termine il progetto d'impresa e non assicuri gli standards di cui ai punti 1, 2 e 3 dell'art. 8 del Regolamento, con una tolleranza del 30% per almeno 3 anni riferita al punto 1».

Art. 14 – Alienabilità dei beni concessi.

«In caso di cessazione dell'attività lavorativa, la cessione degli immobili realizzati a cura e spese del concessionario a favore di terzi che abbiano i requisiti per insediarsi nell'area degli insediamenti produttivi, dovrà essere autorizzata dal Comune

OMISSIS

In ogni caso, vengono fotte salve eventuali clausole contenute in atti relativi a mutui o contributi concessi per la realizzazione degli immobili.

OMISSIS».

In base a quanto sopra esibito, pertanto, la vendita del bene pignorato necessita della preliminare acquisizione dell'autorizzazione comunale che nel relativo provvedimento potrà definire i requisiti che dovranno essere posseduti dall'aggiudicatario per il rinnovo della convenzione.

A tale proposito, appare opportuno evidenziare che in un analogo procedura concorsuale (Fall. n. 4/2010), con Delibera della Giunta Municipale n. 191 del 10/06/2011, il Comune di Ribera, ha autorizzato la vendita dell'impianto produttivo realizzato sul lotto n. 53 dell'area PIP, a condizione che venga stipulata apposita convenzione con l'eventuale ditta aggiudicataria che deve possedere i requisiti per insediarsi nell'area artigianale PIP. - (Ved. Allegato n. 7.4 separata appendice della presente relazione).



Cap. 4) Descrizione dei beni pignorati. – Formazione dei lotti.**Cap. 4.1) Descrizione sommaria.**

Come anzidetto, l'immobile oggetto di esecuzione costa di un capannone capannone di circa 2.060 mq, di cui mq 1.900 destinati alla produzione e mq. 160 ad uffici e servizi, con una sopraelevazione di mq 106, destinato ad Uffici direzionali e alloggio per il custode.

**Cap. 4.2) Descrizione della località. – Accessibilità.**

I beni oggetto di pignoramento immobiliare sono siti in territorio di Ribera (Ag), località Donna Vanna, sulla Strada Provinciale n. 57 che collega il centro abitato di Ribera con la frazione di Borgo Bonsignore, a circa 4 km di distanza dal centro abitato di Ribera e circa 1,5 km dalla Strada Statale n. 115, che collega Siracusa con Trapani.

Il luogo risulta ben collegato alle reti di trasporto ed è dotato di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nelle immediate vicinanze sono presenti complessi industriali ed artigianali di vario tipo.

Nella planimetria che segue è individuata anche la zona PIP in riferimento al centro urbano di Ribera.



Figura n. 4 – Individuazione territoriale.



La Figura che segue mostra che la zona PIP di Ribera è in costeggia la strada provinciale n. 57, Ribera-Borgo Bonsignore ed è ben collegata alla S.S. n. 115.



L'accessibilità al complesso deve quindi essere considerata molto buona.

In particolare, i beni ricadono sui lotti nn. 30, 31, 34 e 35 del PIP di Ribera (Ag), assegnati alla odierna società esecutata con delibera di Giunta Municipale n. 47 del 06/03/2003.

Tali lotti globalmente formano il lotto n. 332, esteso 7701 mq, all'interno del quale è stato edificato uno stabilimento industriale comprendente dei locali uffici e servizi, il tutto coerentemente al progetto approvato di cui si dirà infra.

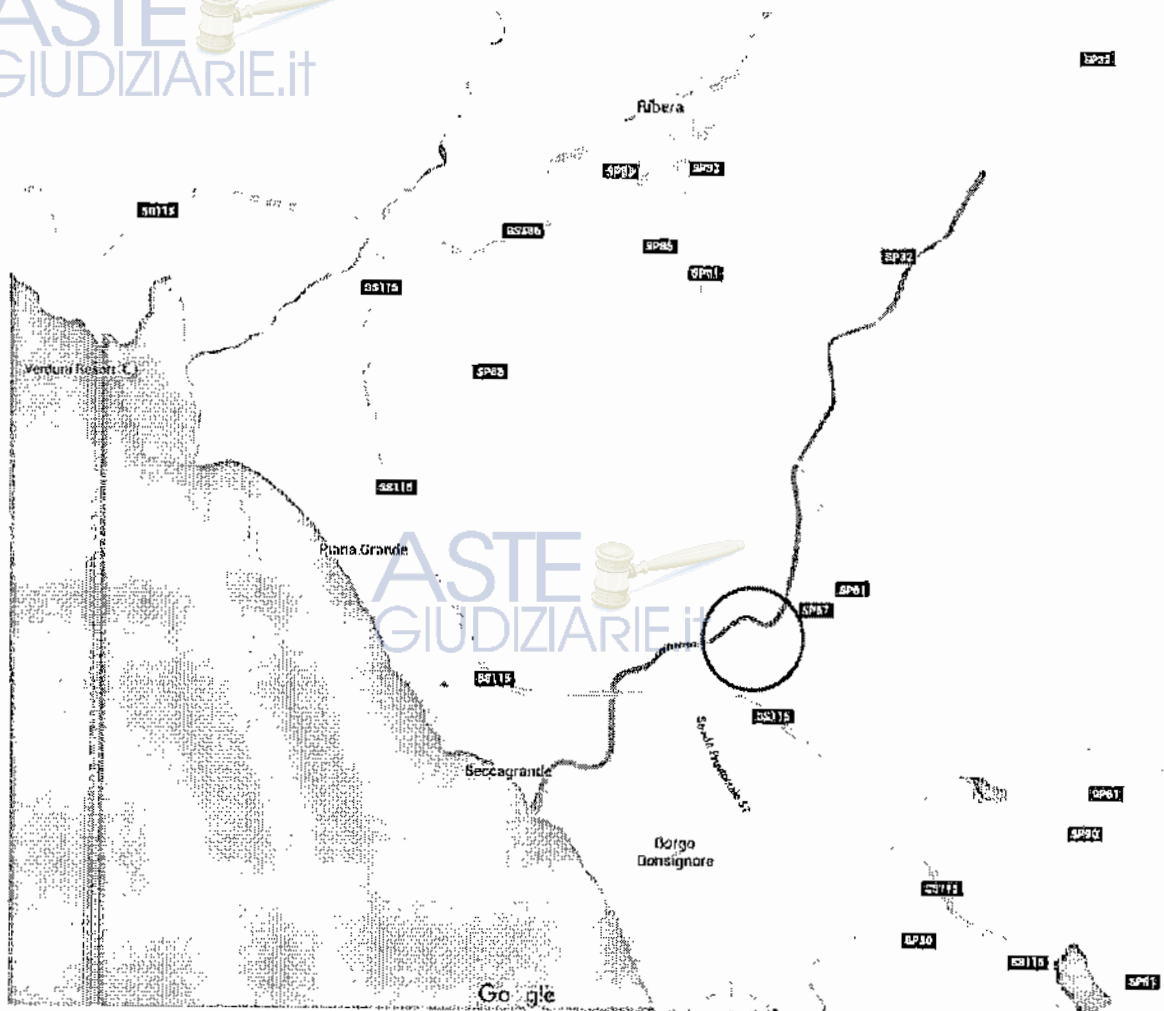


Figura 5 – Individuazione territoriale. Da Google Maps.





Figura 6 – Corografia della zona, con individuazione dell'area ove è sito l'immobile pignorato.



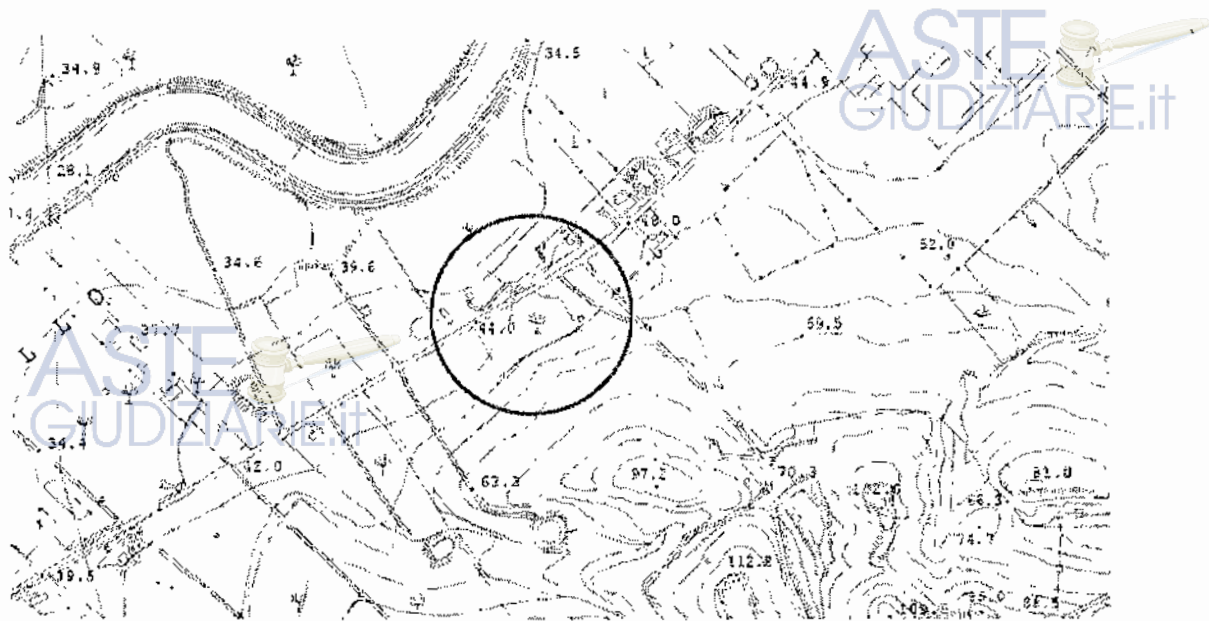


Figura 7 – Stralcio Carta Tecnica Regionale 628.120.
Ubicazione del compendio industriale in relazione al centro abitato di Ribera.

Le aereofotografie (da Google Maps) che seguono, in scale gradualmente crescenti, identificano la posizione del fondo in riferimento al contesto ambientale circostante e permettono di apprezzare la consistenza del complesso edilizio.



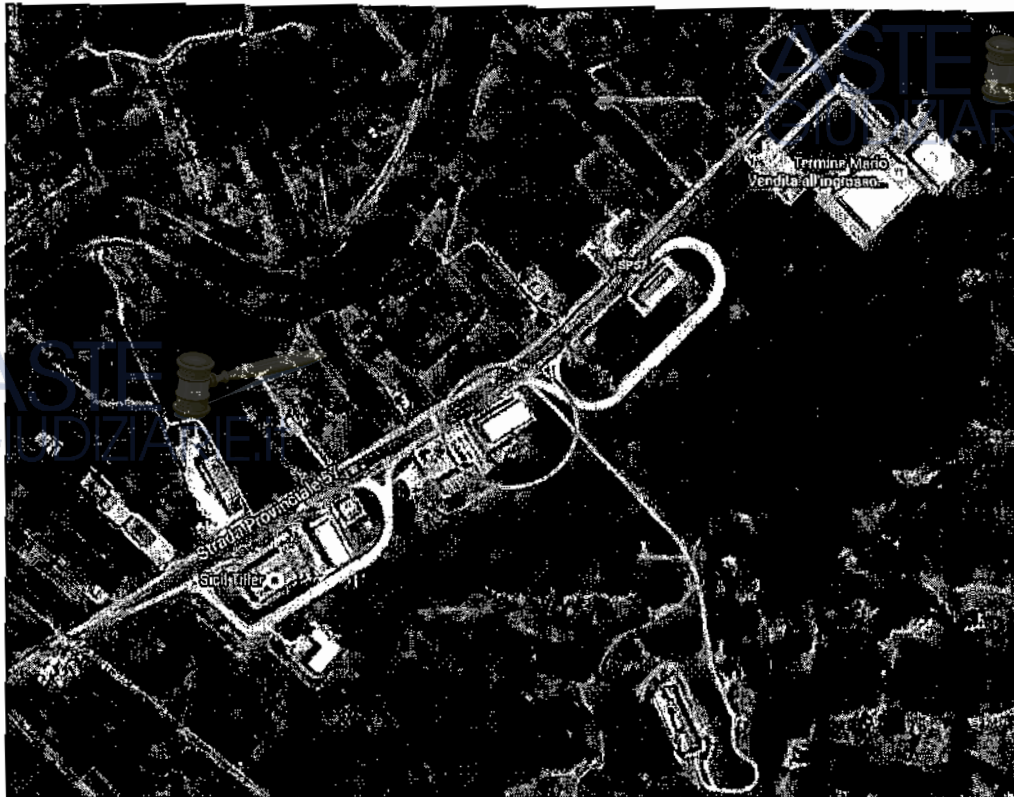


Figure 8 - Aereofoto.

8



Cap. 4.3) Descrizione del compendio immobiliare.

Dalla relazione del progetto principale a firma dell'Arch. Matteo CANNATA, da Ribera, si ricava che la ██████████, avvalendosi di un finanziamento di €. 2.563.867,65, concesso con decreto del Ministero dell'Industria, del Commercio e dell'Artigianato, n. 91.835 del 09/04/2001, ha realizzato uno stabilimento industriale per la produzione di trapunte, lenzuola, copriletti, copri-materasso, ecc., nell'Area PIP, del Comune di Ribera, lotti n. 30, 31, 34 e 35, per una superficie catastale complessiva di mq 7701, all'interno dei quali ricadono il capannone con struttura portante in acciaio, che contiene la palazzina Uffici, con struttura portante in cemento armato, i piazzali esterni, la cabina elettrica, e le riserve idriche in cemento armato prefabbricato, un deposito per gli attrezzi in lamiera.

Il capannone ha forma rettangolare con dimensioni in pianta, riferite all'esterno dei pannelli di compagnatura, di m. 68,00 x 30,30 = 2.060,40 mq, per un'altezza alla catena di 7 mt., pari a 14.422,80 mc.

All'interno del capannone è inserita la palazzina Uffici che impegna una superficie di:

$$6,30 \times 30,30 = 190,89 \text{ mq};$$

La superficie del capannone destinata alla produzione è pertanto pari a:

$$(68,00 \times 30,30) - (6,30 \times 30,30) = 2.060,40 - 190,89 = 1.869,51 \text{ mq};$$

Le strutture del capannone sono costituite da fondazioni in c.a. eseguite in opera, con reticolo di travi rovesce nelle quali sono stati annessi i tirafondi in acciaio per l'alloggiamento delle piastre di ancoraggio delle colonne in acciaio.

Per la sua realizzazione si è effettuato uno scavo di sbancamento per 1,00 mt. di profondità, su cui, previo livellamento, si è realizzata una piattaforma di calcestruzzo di 15 cm di spessore dosato con 2 q.li di cemento.

Le strutture in elevazione sono costituite da pilastri e travi in carpenteria metallica strutturale formata sostanzialmente da pilastri di sezione HEA 280; HEB 220, HEB 280 e da travi perimetrali con sezione resistente pari a HEA 240. La copertura in lamiera grecata preverniciata.

Il capannone monopiano ha altezza al colmo travi di m. 9,10 e sottotrave di m. 7,00 ed è tamponato lateralmente e coperto con pannelli in lamiera zincata coibentati, giuntati e verniciati internamente ed esternamente. I tamponamenti esterni sono poggiati su un muricco di laterizi di 1,00 mt.

Per l'illuminazione del capannone si è prevista una finestratura traslucida per tutto il perimetro, di altezza 1,50 mt.



Dot. Ing. Giuseppe SCORSONE

Via Francesco Crispi, n. 90 - CAP 92010 - Calamonaci (Ag.) - ☎ 0925/66890 - Tel. cell. 320/2393667 - 📠 0925/66890
 ✉ E-MAIL: vincenzo.scorsone@libero.it - PEC: giuseppe.scorsone@ingpec.eu

37



Il pavimento del capannone è in cemento preconfezionato con polvere di quarzo, completo di giunti di dilatazione.

Nel capannone sono presenti n. 2 aperture di dimensioni mt. 4,00 x 5,00, adeguati ad assicurare l'ingresso a mezzi di trasporto e n. 3 uscite di sicurezza, sufficienti per garantire la fuoriuscita di persone dotate di maniglioni antipanico.

Lo stabilimento, destinato alla produzione è suddiviso nei seguenti reparti:

- 1) magazzino materie prime;
- 2) area lavorazione taglio, trapuntatura, stiratura;
- 3) area cueitura prodotti;
- 4) area confezionamento prodotti finiti;
- 5) magazzino prodotti finiti;
- 6) zona di spedizione;
- 7) magazzino minuteria-mensa-uffici-sala esposizione.

Nella tabella a lato sono riportati nel dettaglio i dati relativi alle diversi tipologie di superfici dell'area del capannone:

Destinazione	Superficie lorda
Attività produttiva coperta:	1.869,51 mq
Palazzina Uffici	190,89 mq
Pensilina su prospetto principale (68,00 x 5,00) =	340,00 mq
Pensilina su prospetto posteriore (16,30 x 5,00) =	81,50 mq
Pensilina su prospetto laterale (15,30 x 5,00) =	76,50 mq

Tabella 5 – Destinazione superfici capannone.



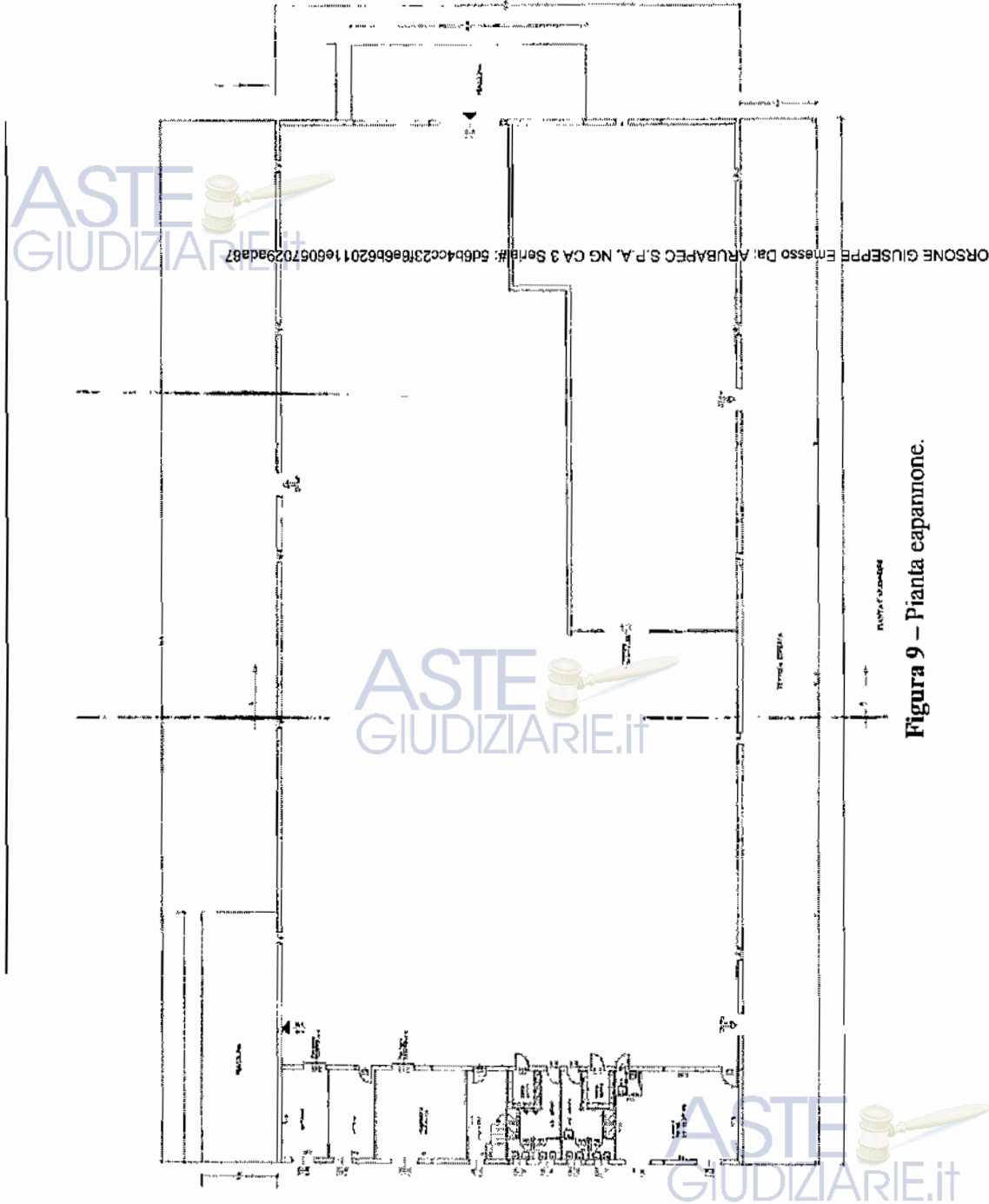


Figura 9 – Pianta capannone.

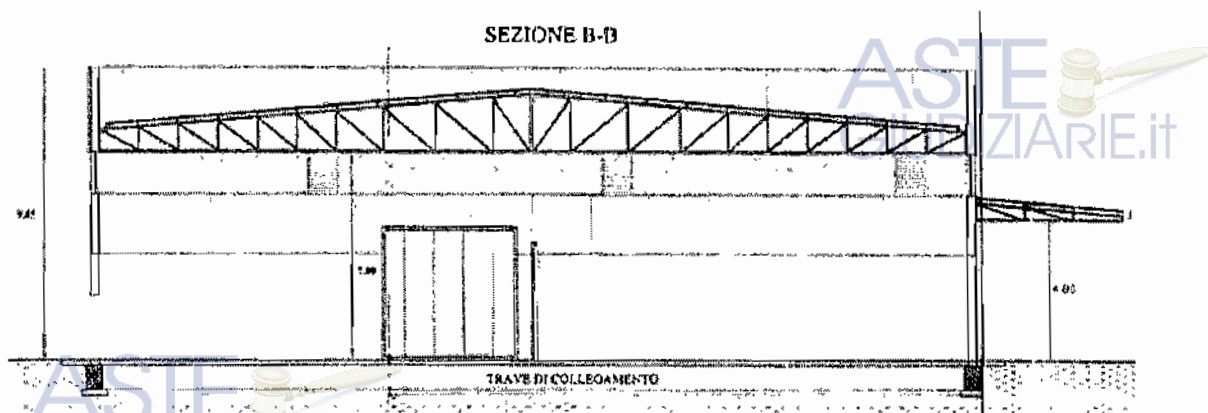


Figura 10 – Sezione trasversale capannone in corrispondenza dell'area destinata alla produzione.

Come anzidetto all'interno dello stabilimento è inserita una palazzina, anch'essa con struttura portante intelaiata in acciaio, poggiata su travi di fondazione in cemento armato, orizzontamenti con travetti in c.a.p. e pignatte in cemento pomice, compagni in laterizi forati murati con malta cementizia, che si sviluppa per due livelli.

La palazzina, al piano terra presenta la seguente distribuzione di locali:

- Servizi igienici per uomini:* vi si accede direttamente dall'area produttiva dello stabilimento. Sono dotati di tutti i servizi igienico-sanitari e cioè: n. 2 wc, n. 3 lavabo, n. 2 piatto doccia, n. 2 orinatoi uomini. Le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica sino all'altezza di mt. 2,20, la restante altezza ed il soffitto sono rivestite con intonaco civile rifinito con tonachina; il pavimento è in piastrelle di clinker antiscivolo, le porte in legno verniciato e così le finestre. Le apparecchiature igieniche sono del tipo medio. Rubinetteria predisposta per l'erogazione sia dell'acqua calda che dell'acqua fredda.
- Servizi igienici per donne:* vi si accede direttamente dall'area produttiva dello stabilimento. Sono dotati di tutti i servizi come sopra.
- Wc per disabili:* vi si accede direttamente dall'area produttiva dello stabilimento. È dotato di n. 1 wc, n. 1 lavabo. Le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica sino all'altezza di mt. 2,20, la restante altezza ed il soffitto sono rivestite con intonaco civile rifinito con tonachina; il pavimento è in piastrelle di clinker antiscivolo, le porte in legno verniciato. Le apparecchiature igieniche sono del tipo medio. Rubinetteria predisposta per l'erogazione sia dell'acqua calda che dell'acqua fredda. Risulta arcato a mezzo estrattore d'aria a funzionamento di cellula di presenza.



- Spogliatoi per uomini* vi si accede direttamente dall'area produttiva dello stabilimento. Il pavimento è in piastrelle di ceramica, le pareti sono rivestite con intonaco civile rifinito con tonachina, la porta in legno verniciato. Risulta areato a mezzo estrattore d'aria a funzionamento di cellula di presenza.
- Spogliatoi per donne* come sopra.
- Locale mensa:* vi si accede direttamente dall'area produttiva dello stabilimento. Le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica sino all'altezza di mt. 2,20, la restante altezza ed il soffitto sono rivestite con intonaco civile rifinito con tonachina; il pavimento è in piastrelle di clinker antiscivolo, le porte in legno verniciato. Risulta areato da una finestra collegata con l'esterno.
- Magazzino minuterie* vi si accede direttamente dall'area produttiva dello stabilimento. Il pavimento è cemento liscio, le pareti sono rivestite con intonaco civile rifinito con tonachina, la porta in legno verniciato. Risulta areato da una finestra collegata con l'esterno.
- Locale officina* come sopra.
- ufficio spedizione* come sopra.
- Al primo piano si accede da una scala interna. La distribuzione dei locali al primo piano è la seguente:
- Alloggio custode:* vi si accede dalla reception che si trova a primo piano, salendo dalla scala interna. Comprende un locale adibito a cucina, n. 2 camere da letto ed un bagno. Le pareti sono rivestite con intonaco civile rifinito con tonachina; il pavimento è in piastrelle di ceramica, le porte sono in legno verniciato, le finestre in alluminio verniciato. Le apparecchiature igieniche del bagno sono del tipo medio. Rubinetteria predisposta per l'erogazione sia dell'acqua calda che dell'acqua fredda. I locali sono ben illuminati ed areati.
- Uffici direzionali:* vi si accede dalla reception che si trova a primo piano, salendo dalla scala interna. Comprende un locale adibito a sala ricezione, una sala di amministrazione, una sala riunioni con annesso un bagno. Le pareti sono rivestite con intonaco civile rifinito con tonachina; il pavimento è in piastrelle di ceramica, le porte sono in legno verniciato, le finestre in alluminio verniciato. Le apparecchiature igieniche del bagno sono del tipo medio. I locali sono ben illuminati ed areati.



Nelle tabelle che seguono sono riportati nel dettaglio i dati relativi alle diverse tipologie di superfici della palazzina servizi:

Destinazione Piano terra	Misure	Superficie calpestabile [mq]
-----------------------------	--------	------------------------------------

Magazzini, Officina, Spedizioni, Spogliatoi, Wc e Mensa.

Officina:	5,70 x 3,00	17,10
Ufficio:	5,70 x 3,00	17,10
Magazzino minuterie:	5,70 x 5,90	33,63
Ingresso-Vano scala:	5,70 x 2,50	14,25
Spogliatoi uomini:	5,70 x 3,50	19,95
Spogliatoi donne:	5,70 x 3,50	19,95
Wc disabili:	1,50 x 1,50	2,25
Locale mensa:	(5,70 x 7,90) - (1,60 x 1,60)	42,47
Totale		166,70

Tabella 6 – Superfici calpestabili palazzina Uffici.

Destinazione Primo piano	Misure	Superficie calpestabile [mq]
-----------------------------	--------	------------------------------------

Uffici Direzionali

Reception:	5,70x2,60	14,82
Archivio:	2,00x1,30	2,60
Disimpegno:	2,25x3,80	8,55
Amministrazione:	5,70x9,40	53,58
Wc	3,35x1,20	4,02
Sala riunioni:	5,70x4,00	22,80
Sommario:		106,37

Alloggio custode:

Cucina-Pranzo	5,70x3,50	19,95
Disimpegno	(3,20x1,10)+(1,20x1,20)	4,96
Bagno	1,30 x 2,80	3,64
Letto matrim.	4,30x3,20 - (1,30x1,30)	12,07
Letto singolo:	4,30 x 2,80	12,04
Sommario:		52,66

In totale **159,03**

All'esterno del capannone sono posizionati 2 prefabbricati. In uno sono installate le elettropompe a servizio dell'impianto idrico ed antincendio, nell'altro è installato un generatore elettrico di 24KW.

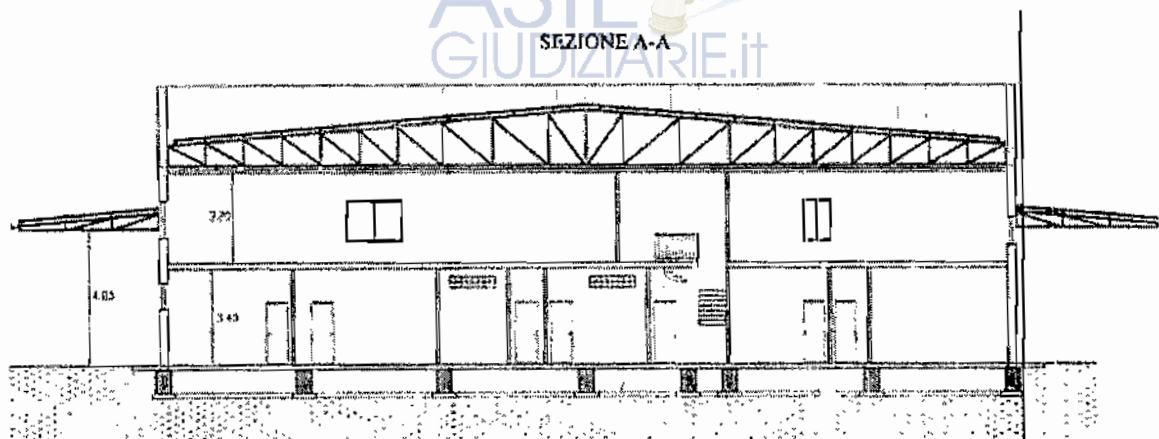
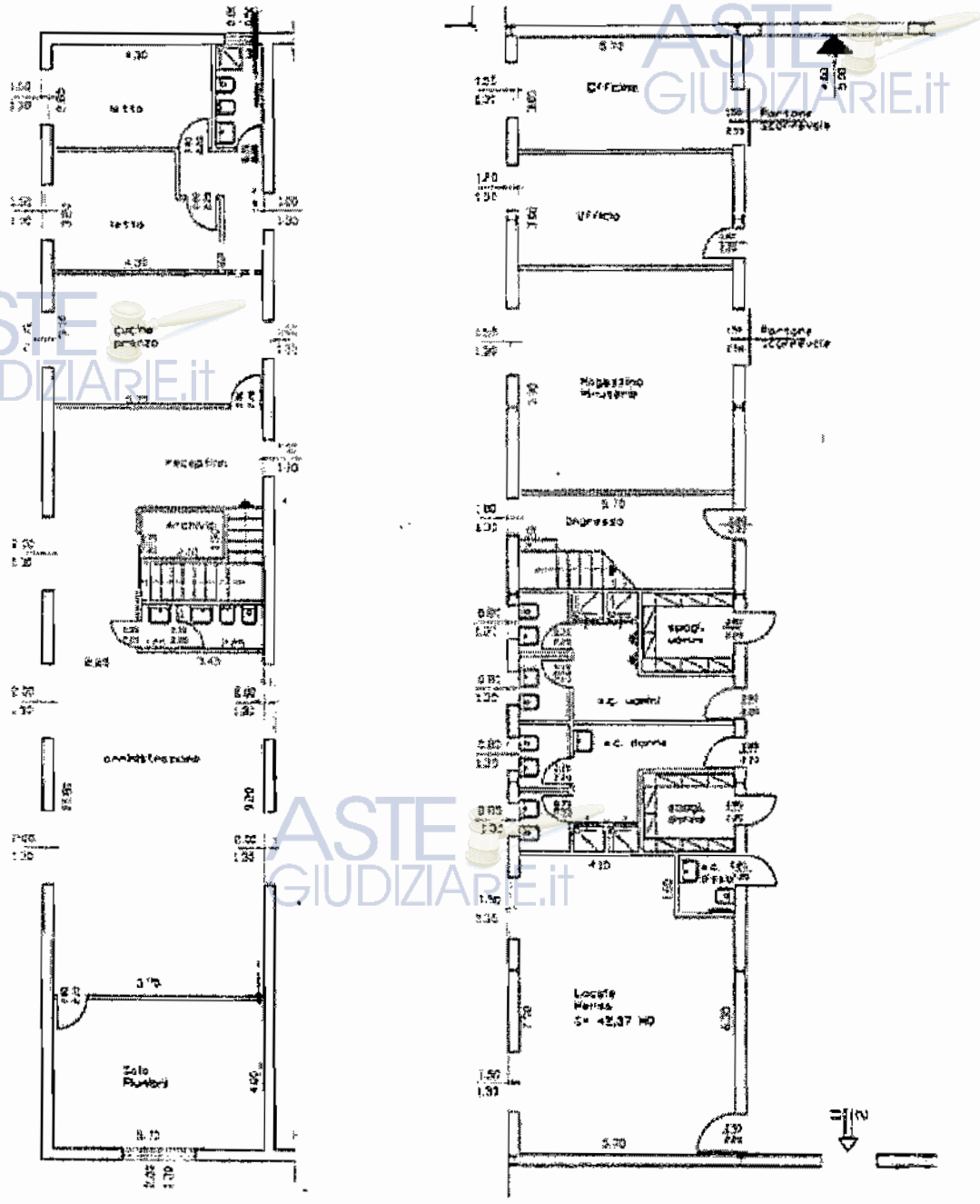


Figura 11 – Sezione trasversale del capannone in corrispondenza della palazzina Uffici.





Pianta 1° piano.

Pianta piano terra.

Figura 12 – Pianta palazzina Uffici.



Dott. Ing. Giuseppe SCORSONE

Via Francesco Crispi, n. 90 - CAP 92010 - Calamonaci (Ag) - ☎ 0925/66890 - Tel. cell. 320/2393667 - 📠 0925/66890

✉ E-MAIL: vincenzo.scorsone@libero.it - PEC: giuseppe.scorsone@ingpec.eu



Il compendio immobiliare comprende le seguenti dotazioni impiantistiche:

Impianto elettrico.

L'impianto elettrico nella zona capannone consta di canaline metalliche a parete ed a soffitto con calate dotate di prese antinfortunistiche 220 V e 380 V.

L'impianto di illuminazione è formato da una serie di lampade appese a soffitto.

Nella zona uffici è stato realizzato impianto illuminazione e telefonico, impianto citofonico e di apertura elettrica degli accessi carrai.

L'impianto elettrico risulta munito della dichiarazione di conformità alle regole dell'arte, rilasciata ai sensi dell'art. 9, L. 05/03/1990, n. 46 e D.M. 20/02/1992, rilasciata dal Geom. Umberto Barone, per conto della Ditta Tecno-Impianti da Ribera - (cfr. Allegato n.

In occasione dell'accesso nel compendio in esame si sono riscontrati danneggiamenti provocati da atti vandalici sia ai quadri elettrici, posti all'interno del capannone che all'impianto elettrico di trasformazione dell'energia elettrica.

In particolare si sono accertati danneggiamenti ai componenti dei quadri elettrici, mentre nella cabina elettrica, da cui si dipartono i cavi elettrici di collegamento ai quadri elettrici ubicati nel capannone si è riscontrato l'assenza dei cavi elettrici di collegamento, il danneggiamento del trasformatore da 200 KVA e danneggiamenti dei quadri di media tensione.

Impianto idrico-sanitario:

Sono presenti servizi igienici sia nel capannone nella zona destinata alla produzione ehc nella zona Uffici.

In particolare, a servizio della zona destinata alla produzione del capannone sono presenti due locali destinati rispettivamente a bagni uomini e donne, in ciascuno dei quali sono presenti due bagni muniti di wc a lavabo e due docce, con antibagno regolarmente pavimentati e rivestiti in ceramica per un'altezza di circa cm. 200 da pavimento, dotati di lavabo.

E' presente altresì un servizio igienico per disabili.

Impianto antincendio.

L'impianto antincendio è dotato di riserve idriche della capacità di 50.000 litri, attacco dei VV.F. UNI 70, posto all'esterno del capannone agevolmente accessibile alle autopompe dei VV.F.

Il capannone è circoscritto da un anello idraulico formato con tubazioni in acciaio di 63 mm di diametro, interrate alla profondità di 1,00 mt, disposte esternamente al capannone per uno sviluppo di circa 200 metri a cui sono collegati n. 8 idranti UNI 45 in grado di erogare 120 lt./min. ciascuno, derivati dall'anello con tronchetti di adeguata lunghezza.

Nell'anello sono state disposte 2 saracinesche che hanno funzioni di sezionamento, formanti 2 distinti rami.

L'impianto è stato dimensionato con le seguenti caratteristiche. Idranti UNI 45 dotati di manichetta di 20 ml. di lunghezza, lancia con bocchello di diametro \varnothing 12, pressione di esercizio 2,5 atm., portata 25 lt./min..

Portata pari a 240 litri/min = 4 lt./sec, con n. 2 idranti che operano contemporaneamente per 30 min.



Impianto di riscaldamento:

A decorrere dal 01/01/2012, in base alle disposizioni contenute nell'art. 13, D.Lgs 13/03/2011, n. 28 prima di staggire il bene a parere dello scrivente, occorre predisporre per la palazzina Uffici l'attestato di certificazione energetica⁵.

Per quanto attiene il locale destinato alla produzione non risulta soggetto all'applicazione, ai sensi dell'art. 3, comma 3, lett. c), D.Lgs. 19/08/2005, n. 192 e s.m.i.

Impianto antintrusione:

Non presente.

Al compendio immobiliare si accede attraverso una cancellata in ferro ad asse scorrevole montata su un telaio in scatolari metallici.

Dalla relazione allegata al progetto originario si ricava che della superficie complessiva del lotto assegnato alla società esecutata ██████████ una parte estesa mq 2.484,00 verrà adibita a piazzali e viabilità interna per la manovra dei mezzi meccanici gommati, mentre una parte estesa 3.046,00 verrà destinata a verde.

Dalla citata relazione si ricava altresì che la parte destinata a piazzali e viabilità verrà realizzata previo scavo di sbancamento dello spessore 20 cm, successivamente riempito con misto granulometrico e coperto da una pavimentazione in conglomerato bituminoso (binder e tappetino di usura), dotati anche della necessaria illuminazione.

Tale superficie, oggi, si presenta delimitata da una recinzione che nella parte anteriore e nel lato sinistro è composta da muretti in calcestruzzo di altezza 100 cm e spessore 20 cm. su essi è montata una inferriata in ferro, per un'altezza complessiva di m. 2,00, mentre nella parte posteriore ed in quella laterale destra si presenta delimitata da una rete metallica sorretta da pali metallici che sono sorretti da uno zoccolo di calcestruzzo di altezza circa 20÷30 cm.

⁵ [2/ter] - «Nei contratti di compravendita o di locazione di edifici o di singole unità immobiliari è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici. Nel caso di locazione, la disposizione si applica solo agli edifici e alle unità immobiliari già dotate di attestato di certificazione energetica ai sensi dei commi 1, 1/bis, 1/ter e 1/quater».

[comma 2/quater] - «Nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, a decorrere dal 1° gennaio 2012 gli annunci commerciali di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione "energetica».



Cap. 4.5) Fotografie.

Di seguito sono un congruo numero di fotografie dello stabilimento industriale oggetto di pignoramento immobiliare.



Fotografie nn. 1 e n. 2 --Strada interna della zona PIP di Ribera.





Fotografia nn. 3 e 4 – Vista della recinzione sul fronte principale (lato Est).





Fotografia n. 5 – Cancellata dell'ingresso principale.



Fotografia n. 6 – Vista prospetto principale (lato Est).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

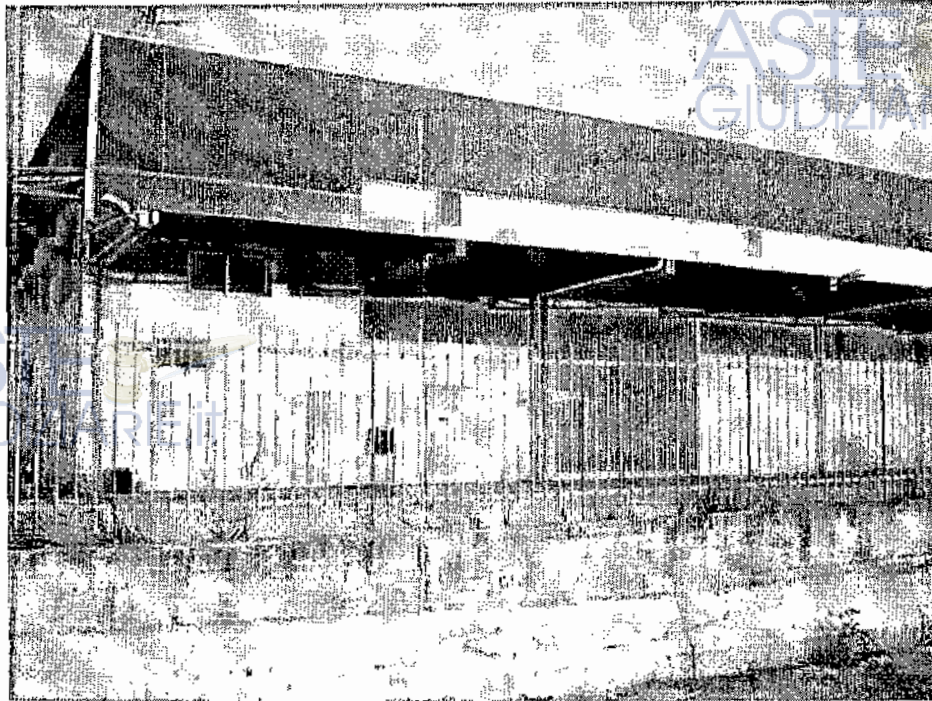
Dott. Ing. Giuseppe SCORSONE

Via Francesco Crispi n. 90 - CAP 92010 - Calamonaci (Ag) - ☎ 0925/66890 - Tel. cell. 320/2393667 - 📠 0925/66890

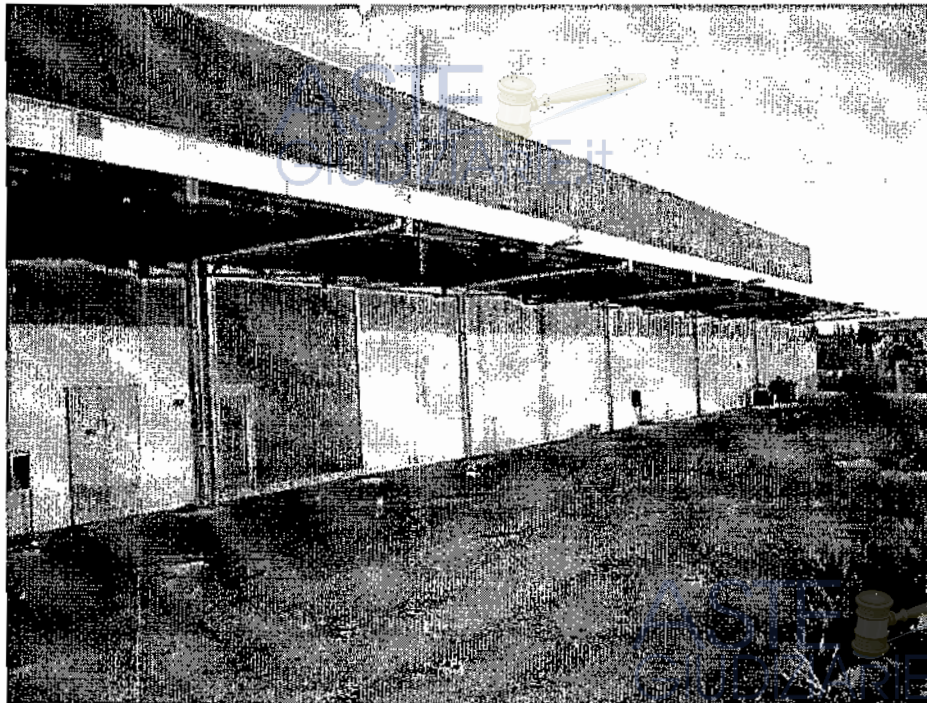
✉ E-MAIL: vincenzo.scorsone@libero.it - PEC: giuseppe.scorsone@ingpec.eu

48



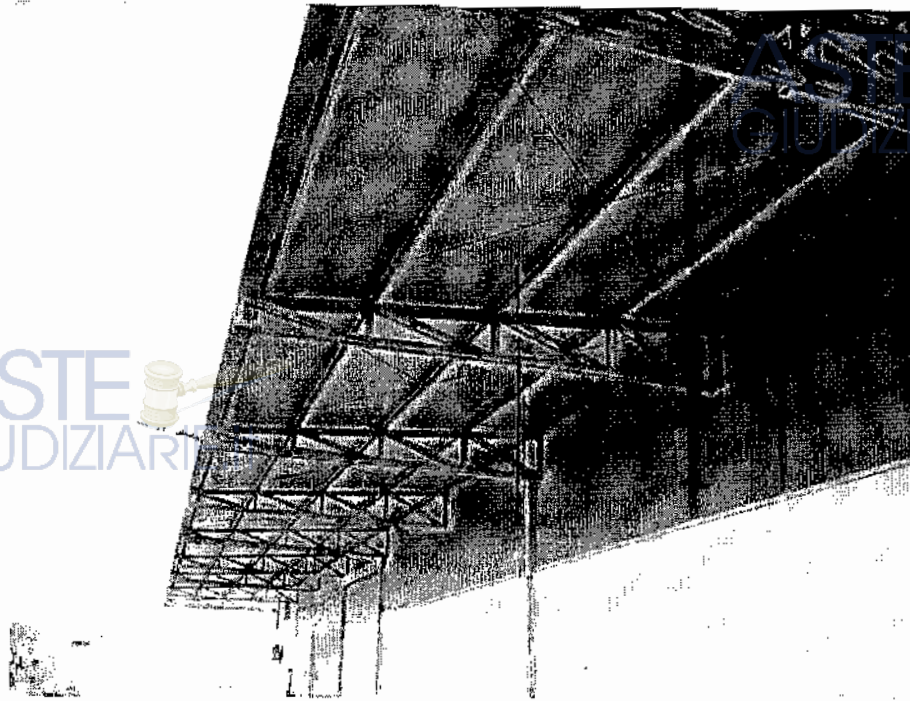


Fotografia n. 7 – Prospetto principale (lato Est), parte sinistra.

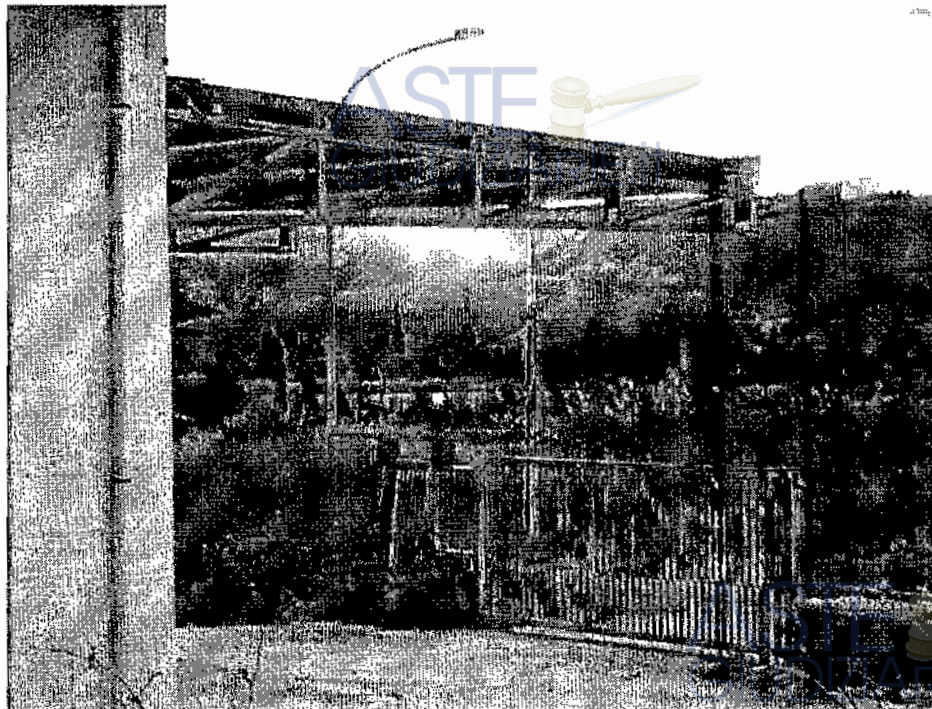


Fotografia n. 8 – Prospetto principale (lato Est), parte destra.





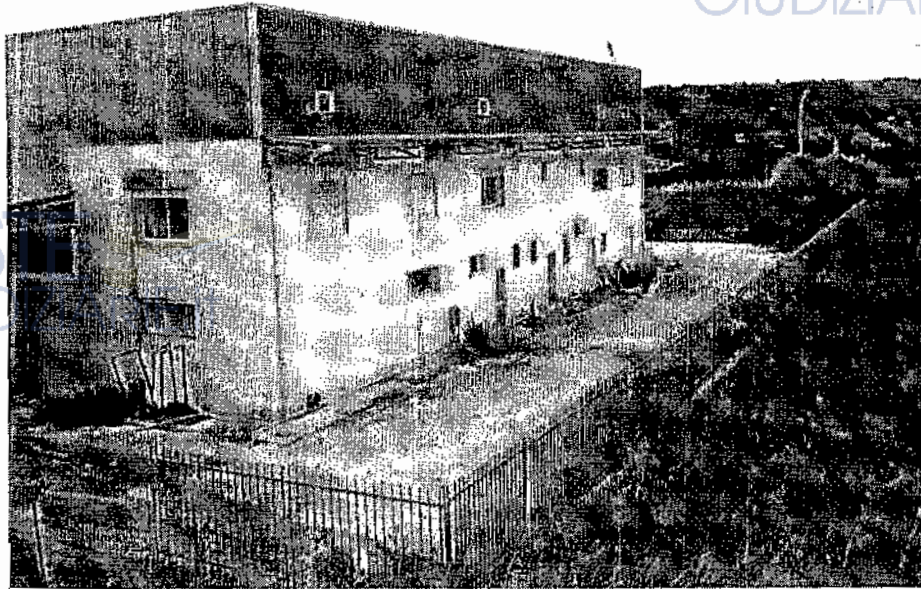
Fotografia n. 9 – Particolare pensilina prospetto Est.



Fotografia n. 10 – Particolare pensilina prospetto Est.



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Fotografia n. 11 – Vista piazzali e prospetto dal lato Nord (palazzina Uffici).



Fotografia n. 12 – Particolare pensilina lato Nord.

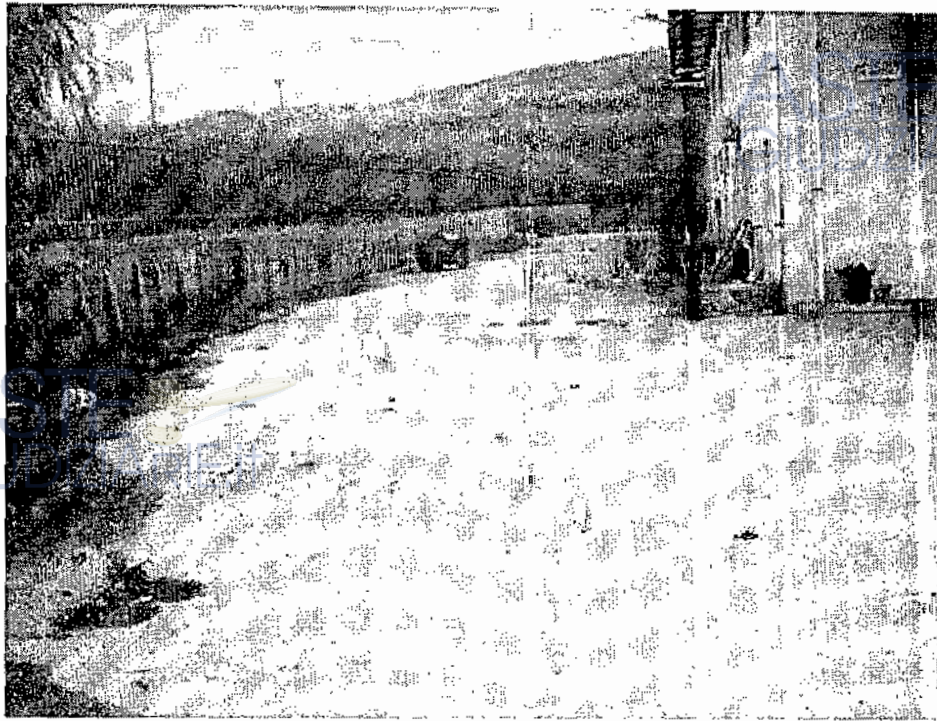
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dot. Ing. Giuseppe SCORSONE

Via Francesco Crispi, n. 90 - CAP 92010 - Calamonaci (Ag) - ☎ 0925/66890 - Tel. cell. 320/2393667 - 📠 0925/66890
✉ E-MAIL: vincenzo.scorsone@libero.it - PEC: giuseppe.scorsone@ingpcc.eu

51





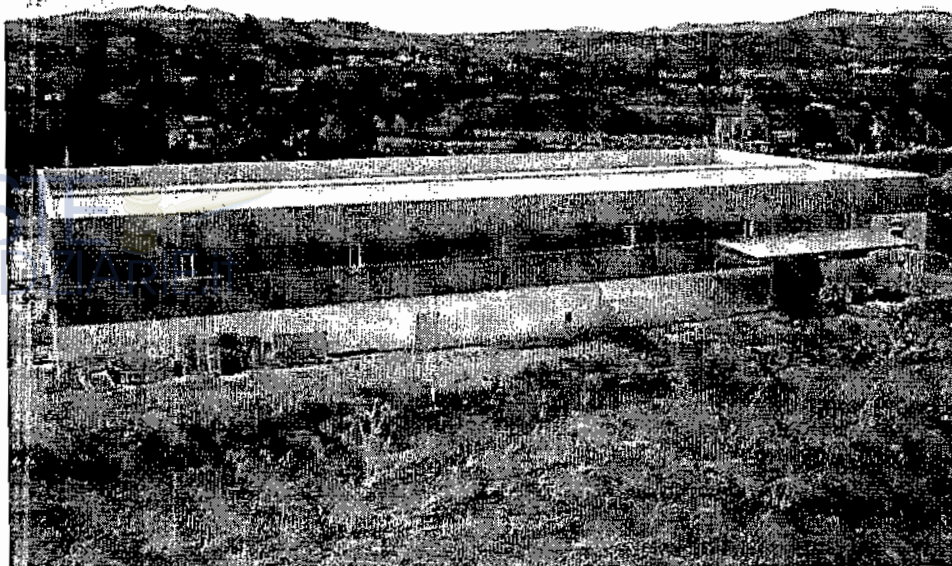
Fotografia n. 13 – Vista piazzali esterni lato Nord.



Fotografia n. 14 – Vista recinzione sul lato Nord.



ASTE
GIUDIZIARIE.it



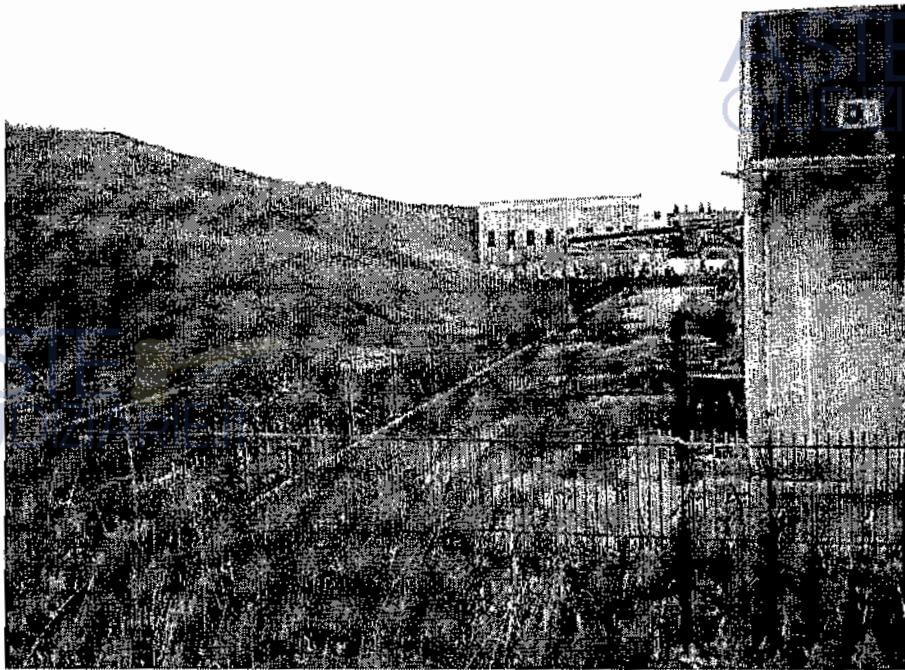
Fotografia n. 15 – Prospetto retrostante (lato Ovest)



Fotografia n. 16 – Particolare pensilina lato Ovest.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



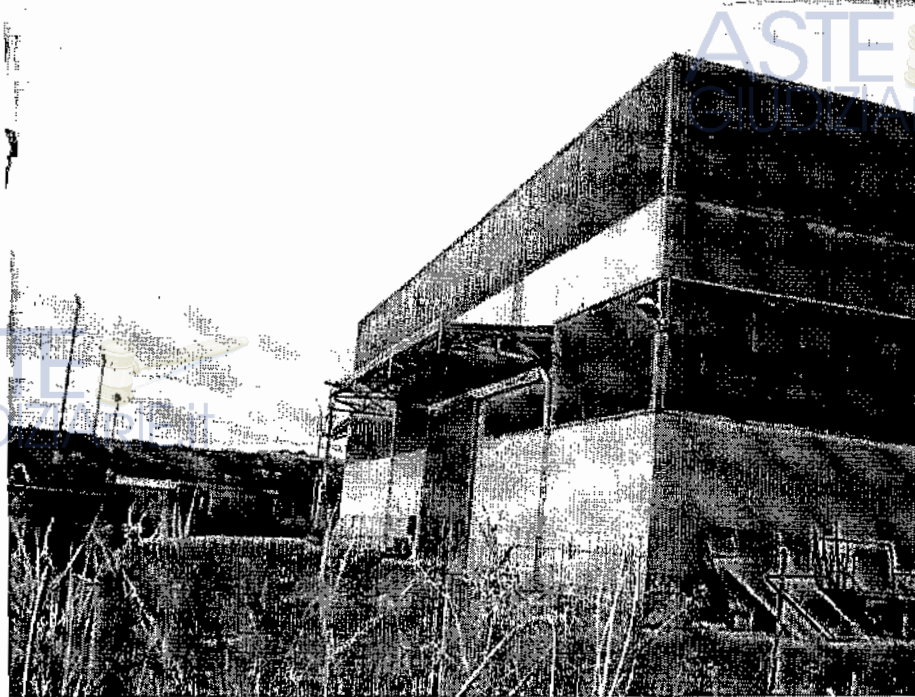


Fotografia n. 17 – Vista piazzali della parte retrostante. - Prospetto Ovest.

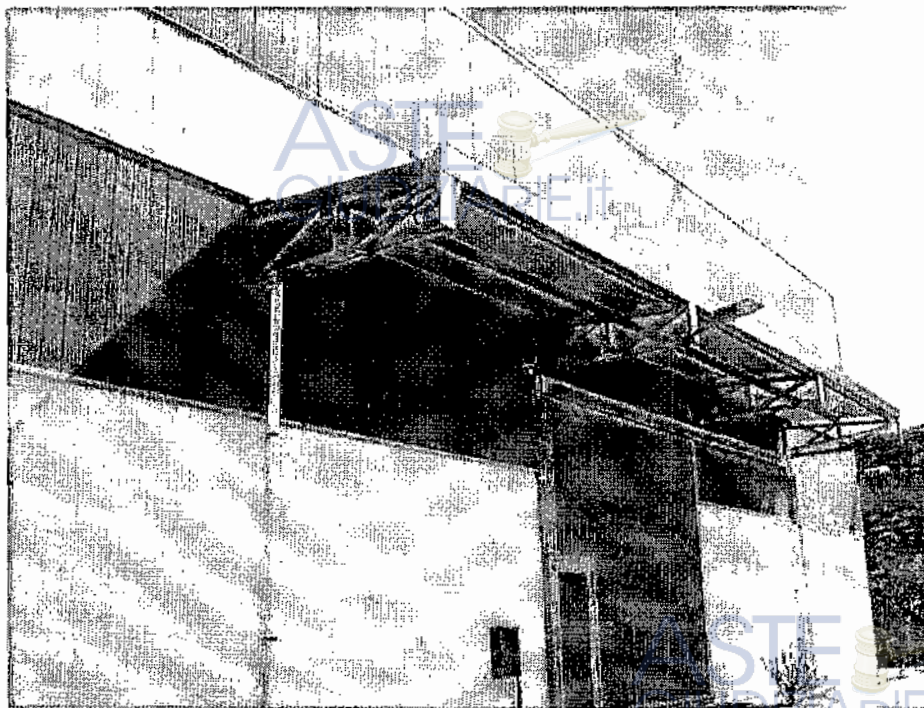


Fotografia n. 18 – Vista recinzione lato Ovest.





Fotografia n. 19 – Vista prospetto lato Sud.



Fotografia n. 20 – Particolare tettoia lato Sud.





Fotografia n. 21 – Vista piazzali lato Sud.



Fotografia n. 22 – Particolare recinzione lato Sud.



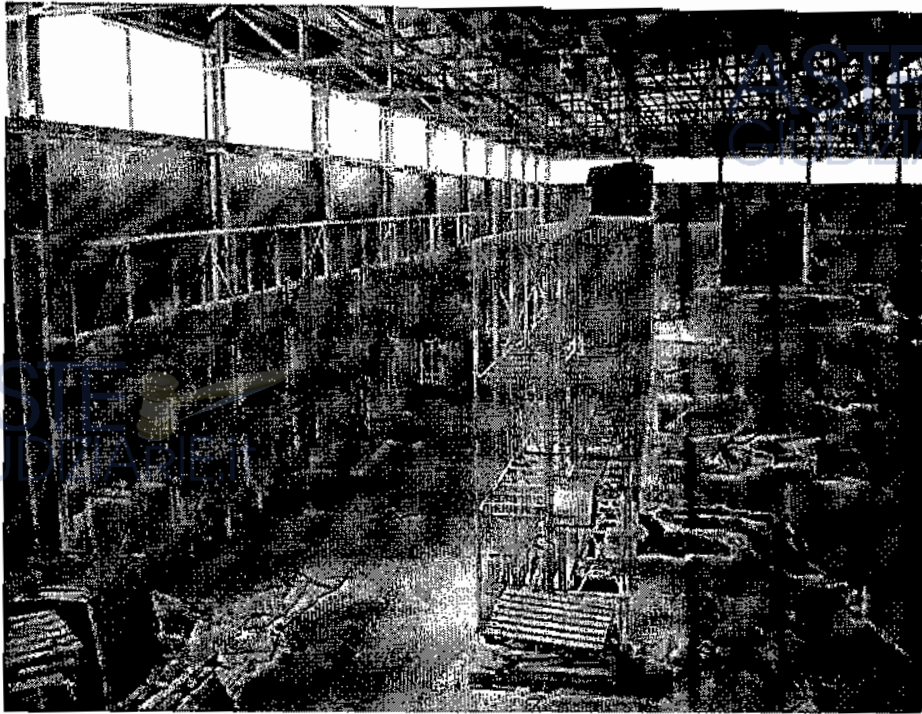


Fotografia n. 23 – Vista interno capannone.

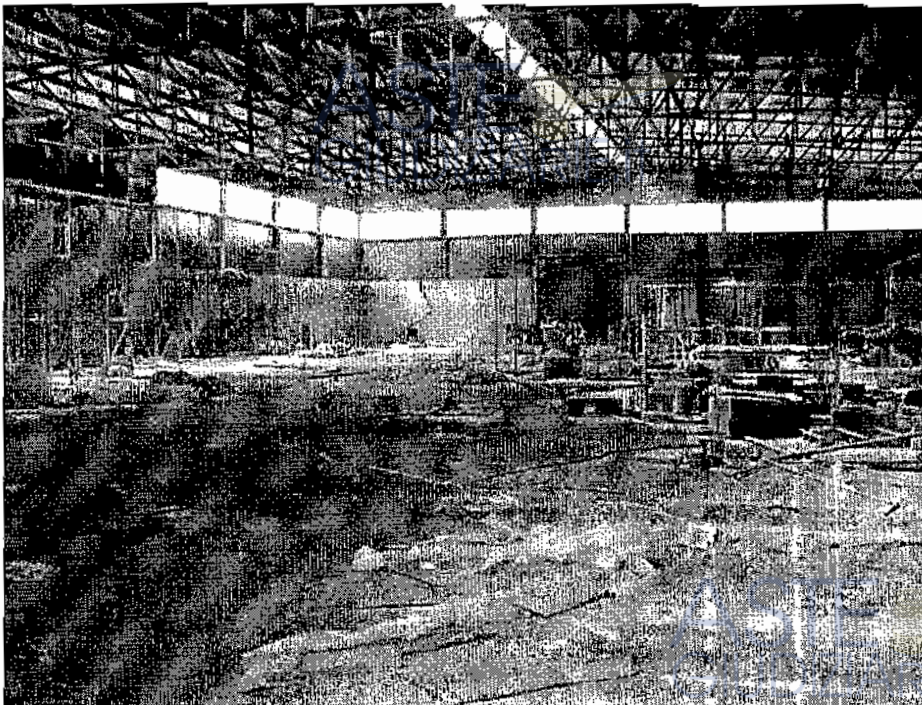


Fotografia n. 24 – Vista interno capannone..



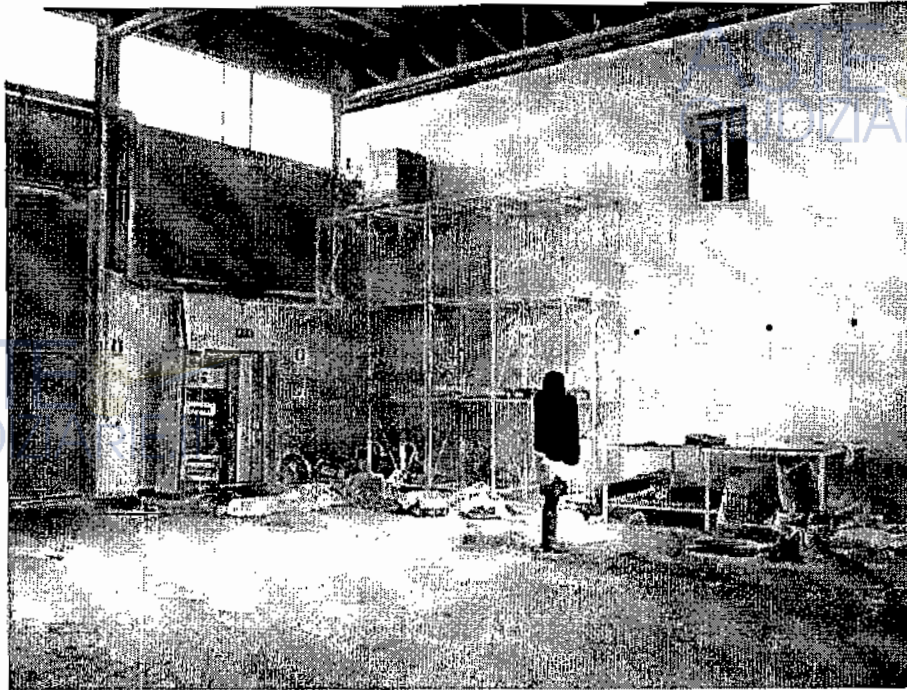


Fotografia n. 25 – Vista interno del capannone, in direzione Ovest.



Fotografia n. 26 – Vista interno del capannone, in direzione Ovest.



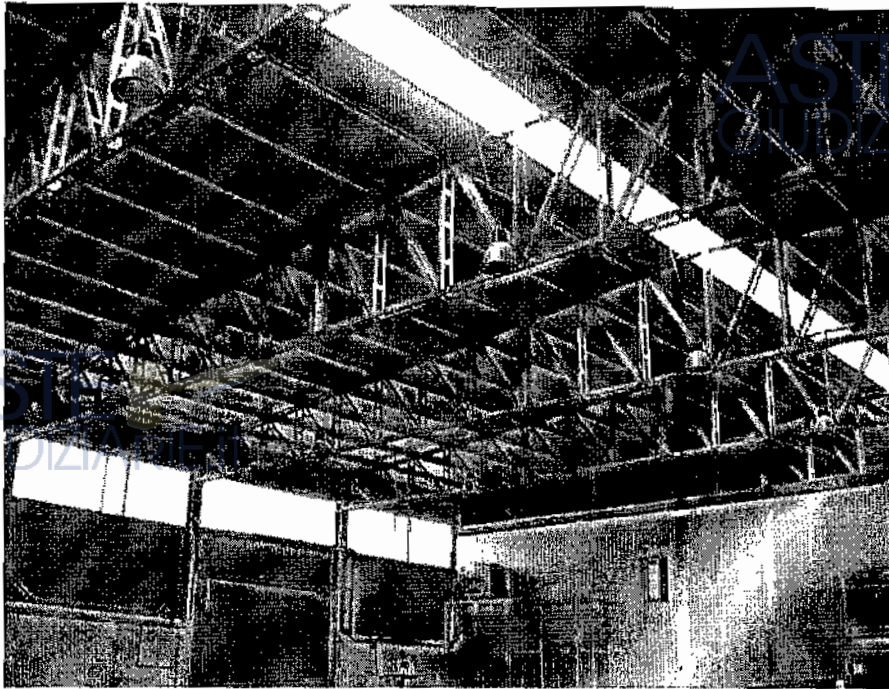


Fotografia n. 27 – Interno del capannone con vista verso la palazzina Uffici.

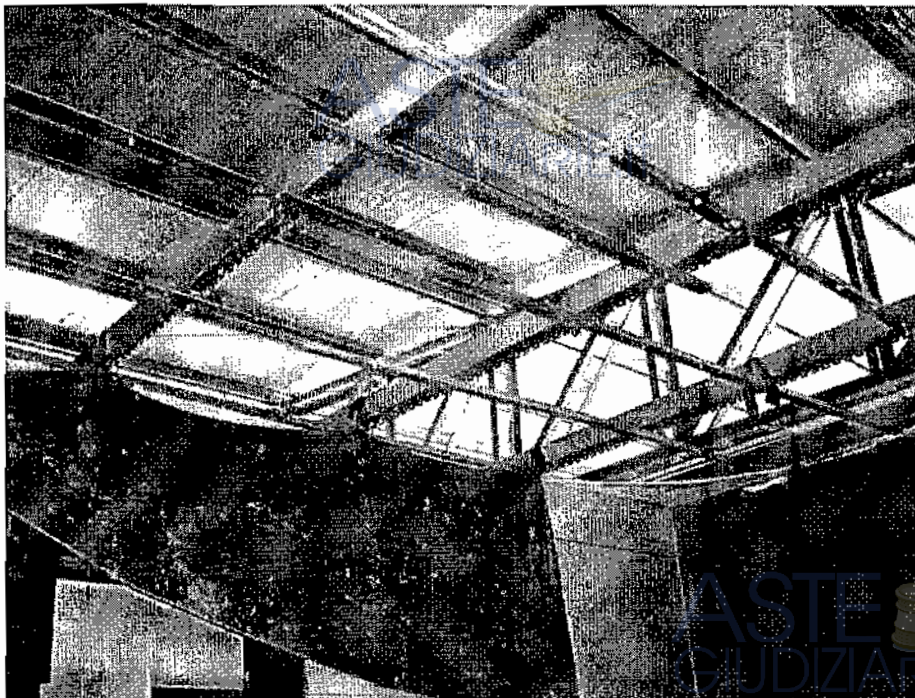


Fotografia n. 28 – Particolare quadro elettrico all'interno del capannone.



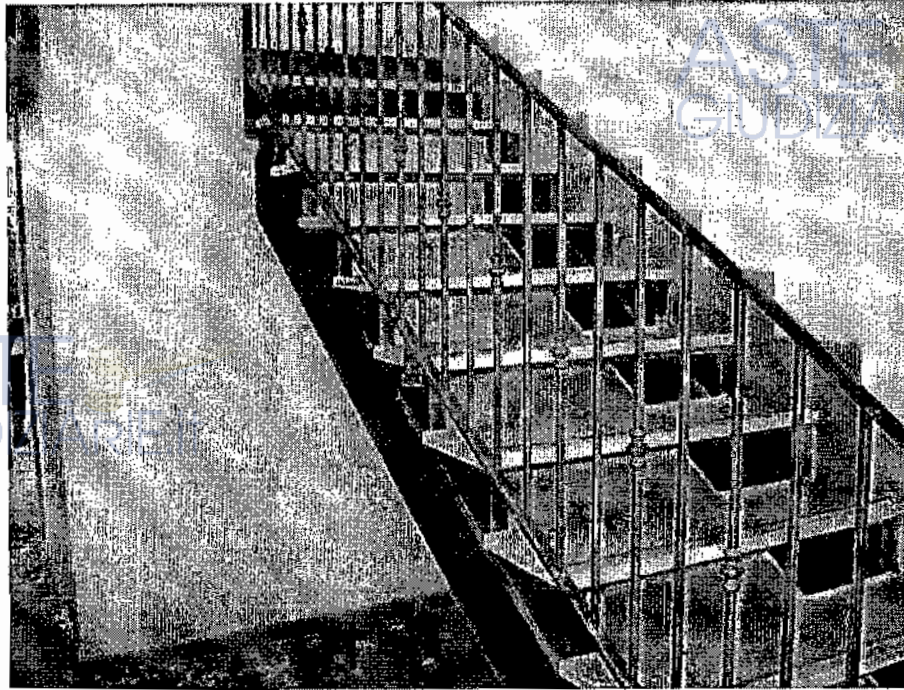


Fotografia n. 29 – Particolare travi reticolari a sostegno della copertura del capannone nell'area destinata alla produzione.



Fotografia n. 30 – Particolare travi reticolari a sostegno della copertura del capannone nell'area della palazzina Uffici.



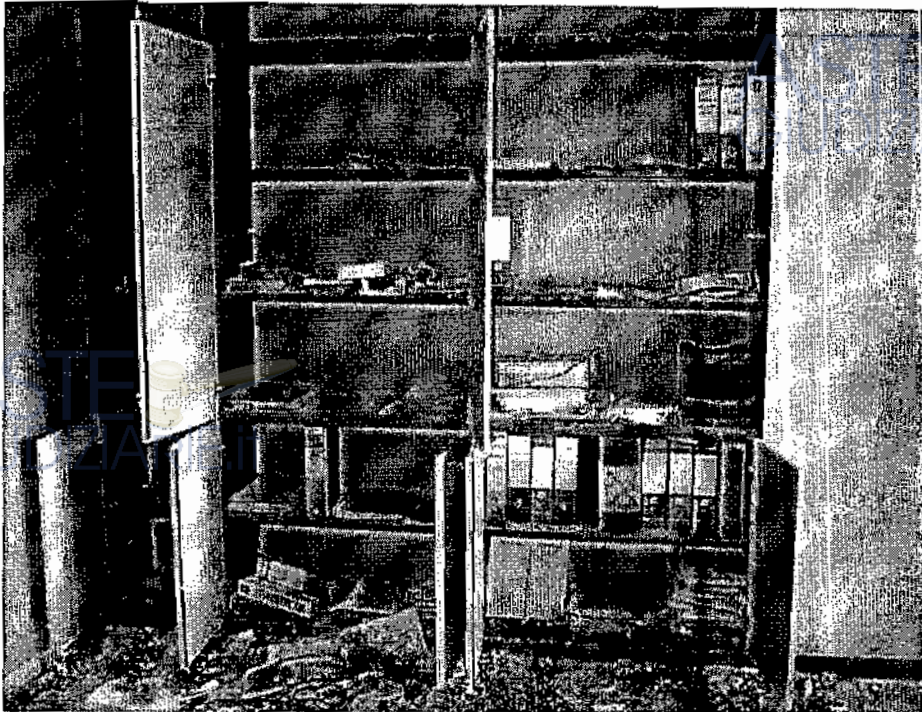


Fotografia n. 31 – Palazzina Uffici – Piano terra - Scala di accesso al primo piano.



Fotografia n. 32 – Palazzina Uffici – 1° piano. - Sala riunioni.



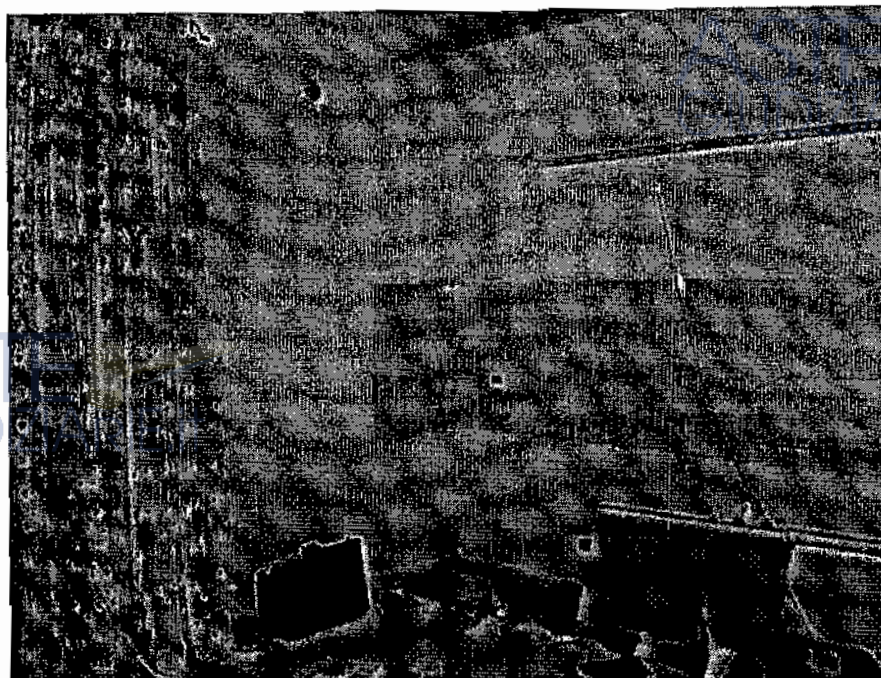


Fotografia n. 33 – Palazzina Uffici – 1° piano.



Fotografia n. 34 – Palazzina Uffici – 1° piano. - Wc.





Fotografia n. 35 – Alloggio custode. – 1° piano. – Cucina-Pranzo.



Fotografia n. 36 – Alloggio custode. – 1° piano. - Bagno.





Fotografia n. 37 – Cabina elettrica per alloggiamento trasformatore.

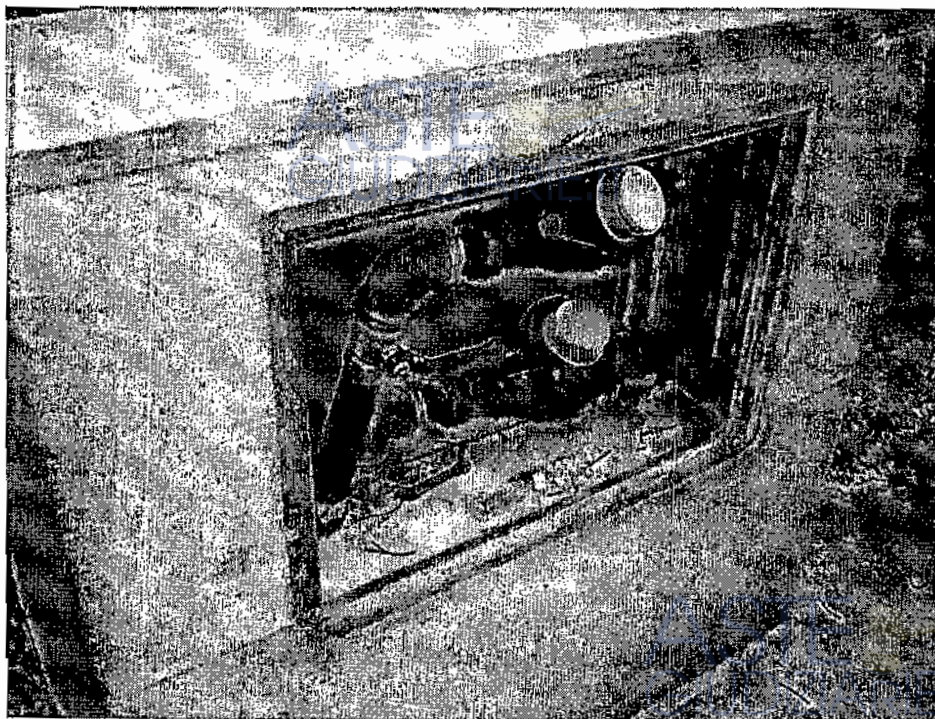


Fotografia n. 38 – Cabina elettrica e riserve idriche.





Fotografia n. 39 – Prefabbricato per deposito attrezzi.



Fotografia n. 40 – Punto allaccio impianto idrico.



Cap. 4.6) Consistenza.

Nel caso che ci riguarda le superfici dell'area e dei fabbricati sono state desunte dalle planimetrie allegate al progetto redatto dall'Arch. Matteo CANNATA, di Ribera (Ag) e verificate durante gli accertamenti tecnici sopralluogo. La destinazione dell'area è indicata nella tabella che segue:

Destinazione dell'area	Superficie lorda
Area totale (Mappale n. 332, Foglio n. 84):	7.701 mq
Area libera da costruzioni:	5.301 mq
Area coperta:	2.400 mq
Area esterna pertinenziale recintata con superficie bitumata:	2.484 mq

Tabella 7 – Distinzione dell'area fra coperta e libera.

Per il computo della superficie commerciale faremo riferimento ai criteri indicati dalla norma "UNI 10750/2005: Servizi – Agenzie Immobiliari – Requisiti di servizio", che individua regole di ponderazione delle superfici secondarie (terrazze, balconi, porticati, giardini, ecc.) rispetto alle superfici principali⁶. La destinazione, superficie e volume dei fabbricati sono riportate nella tabella che segue.

Destinazione	Superficie	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale
Capannone: area calpestabile destinata all'attività produttiva:	$[68,00 - 6,00 - (2 \times 0,30)] \times [30,30 - (2 \times 0,30)]$	1,00	1.823,58 mq
Capannone area pareti perimetrali portanti:	$2 \times [68,00 - 6,00] \times 0,30 + 2 \times [30,30 \times 0,30]$	0,50	27,69 mq
Palazzina Uffici: area comprensiva delle pareti:	190,89	1,00	190,89 mq
Pensilina su prospetto principale (lato Est):	$68,00 \times 5,00$	0,35	119,00 mq
Pensilina su prospetto posteriore (lato Ovest):	$16,30 \times 5,00$	0,35	28,52 mq
Pensilina su prospetto laterale (lato Sud):	$15,30 \times 5,00$	0,35	26,78 mq

Tabella 8 – Individuazione della consistenza dei fabbricati.

⁶ Al punto 4.4.2 e ss., la norma UNI 10750, recita:

«Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) l'agente deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.».

Poiché non incidenti ai fini della stima, sono escluse dal computo le superfici degli ulteriori fabbricati accessori od adibiti a servizi, anche se addossati ai corpi di fabbrica principali.

Precisa lo scrivente che i dati i consistenza qui riportati sono stati desunti dagli elaborati presentati per il rilascio della concessione edilizia n. 31 del 27/08/2003 e successiva variante, riscontrati sulla base degli elaborati tecnici reperiti presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Ribera e non derivano da un rilievo diretto eseguito ai fini della presente relazione di stima.

Eventuali discordanze riferite alla consistenza dei beni non risultano in ogni caso significative in quanto, come verrà esposto più avanti, il valore di stima del complesso, sebbene desunto anche sulla base dei dati suddetti, verrà espresso a corpo, risultando maggiormente determinanti considerazioni diverse, riferite sia alla sua considerevole consistenza che alla particolare congiuntura di mercato attuale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Giuseppe SCORSONE

Via Francesco Crispi, n. 90 - CAP 92010 - Calamonaci (Ag) - ☎ 0925/66890 - Tel. cell. 320/2303667 - 📠 0925/66890
✉ E-MAIL: vincenzo.scorsone@libero.it - PEC: giuseppe.scorsone@ingpec.eu

67



Cap. 4.7) Formazione dei lotti.

In relazione ai beni che sono oggetto di espropriazione immobiliare, per la vendita, si ritiene opportuno formare un unico lotto.



Dott. Ing. Giuseppe SCORSONE

Via Francesco Crispi. n. 90 - CAP 92010 - Calamonaci (Ag) - ☎ 0925/66890 - Tel. cell. 320/2393667 - 📠 0925/66890

✉ E-MAIL: vincenzo.scorsone@libera.it · PEC: giuseppe.scorsone@ingpec.eu

68

Firmato Da: SCORSONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d6b4cc23f6e6b2011e6057029ada87



Cap. 4.8) Verifiche urbanistiche.

L'immobile sopra descritto, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, si ricava inoltre che, «.....il terreno di mq 5600, costituente area di pertinenza della particella n. 332, annotato al Catasto Fabbricati, Categoria D/7, del foglio n. 84, ricade in zona P.I.P...».

Nel caso ci occupa a seguito di accessi presso il Settore Attività Produttive ed Urbanistica del Comune di Ribera si è accertato che, lo strumento urbanistico vigente nel territorio di Ribera è il Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con delibera commissariale n. 42 del 23/07/1999.

In particolare, l'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del vigente PRG⁷, recante da oggetto "Strumenti attuativi in itinere", statuisce che:

«Sono confermati dal PRG tutti gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e privata in itinere, già approvati e convenzionati alla data di adozione delle presenti norme.

L'amministrazione comunale può a suo giudizio imporre modifiche a quelle parti di concessioni in itinere non ancora eseguite per aggiornarle sulla base delle prescrizioni del PRG»

L'art. 20 delle citate NTA, recante da oggetto "Le zone territoriali omogenee", relativamente alle "Zone territoriali omogenee D e PIP", statuisce che:

«Le zone distinte con il simbolo grafico D rappresentano le aree destinate per gli insediamenti produttivi sia salubri che insalubri nonché quelli artigianali e commerciali e ad essi assimilati».

Relativamente alle "Zona territoriale omogenea PIP", statuisce che:

«Viene classificata PIP l'area ricadente all'interno del Piano per Insediamenti Produttivi (PIP) già approvato in contrada Donna Vanna. E' prevista la destinazione per impianti industriali ed artigianali insalubri (distillerie, marmifici, mattatoi, oleifici, ecc.).

I parametri edilizi sono riferiti alla normativa che regola il PIP»

Il PRG di Ribera, rimanda quindi al Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP) già approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 45 del 16/09/1992.

In merito si precisa che, i PIP, istituiti dalla Legge 22/10/1971, n. 865 consentono ai Comuni (analogamente a quanto avviene per il Piani per l'Edilizia Economica e Popolare) di acquisire aree mediante espropriazione, da destinare ad insediamenti di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico.

⁷ Testo aggiornato dal Comune nel 2014 ed approvato dal decreto del Direttore Generale dell'Assessorato Regionale per il Territorio e l'Ambiente n. 157/DRU del 28/07/2014.



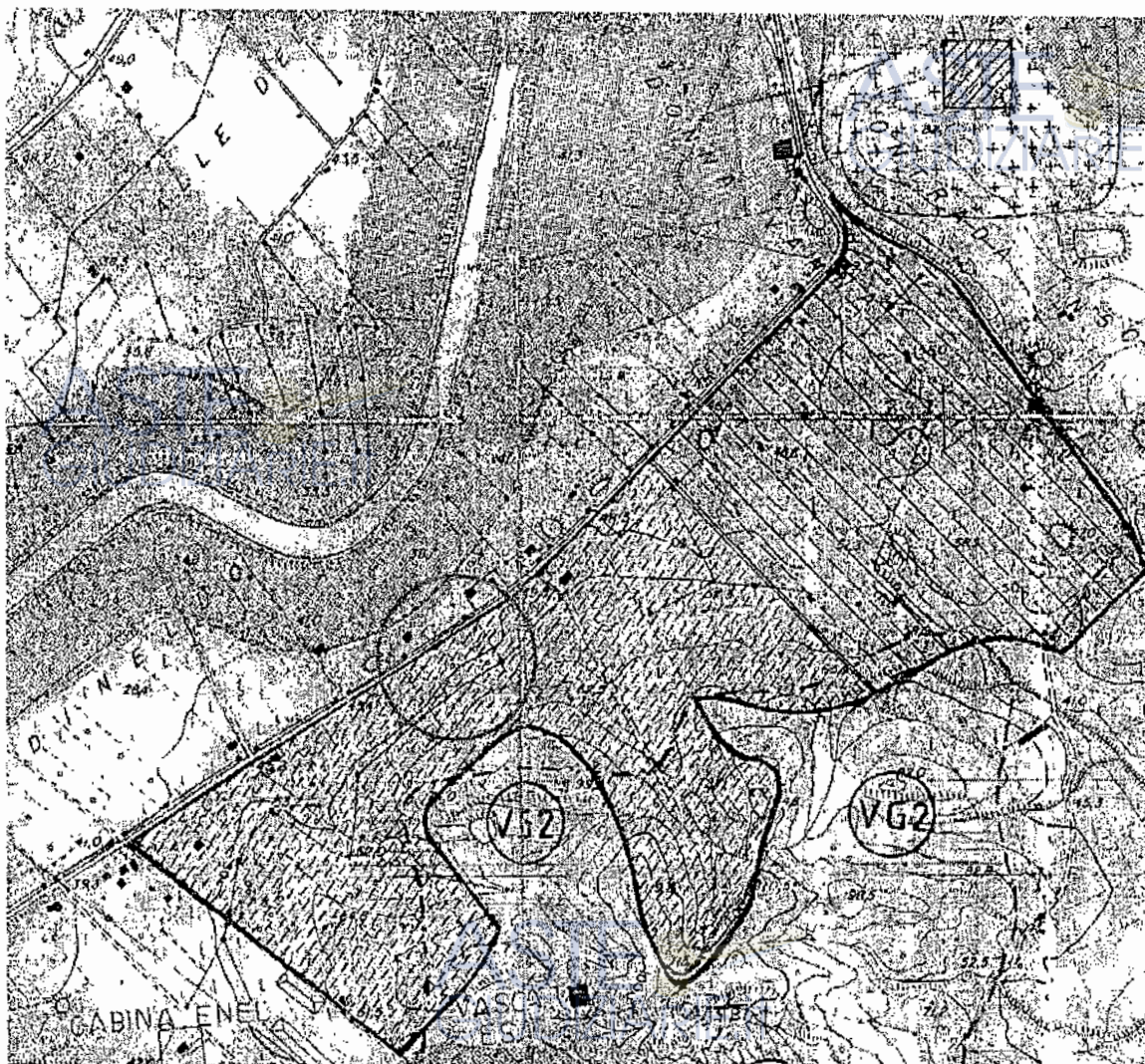


Figura n. 13. – Stralcio P.R.G. di Ribera con individuazione della zona P.I.P. - Tav. 2.2 del P.I.P.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Giuseppe SCORSONE

Via Francesco Crispi, n. 90 - CAP 92010 - Calamonaci (Ag.) - ☎ 0925/66890 - Tel. cell. 320/2393667 - 📠 0925/66890

✉ E-MAIL: vincenzo.scorsone@libero.it - PEC: giuseppe.scorsone@ingpec.eu



Cap. 4.9) Verifiche edilizie.

L'analisi degli atti e della documentazione tecnico-amministrativa relativa agli interventi edilizi realizzati, effettuata presso il Settore Attività Produttive ed Urbanistica del Comune di Ribera ha consentito di rilevare, in relazione alla regolarità edilizia ed urbanistica dei manufatti e delle opere edili presenti all'interno del lotto di terreno, quanto segue:

- ✓ Deliberazione della Giunta Comunale n. 47 del 06/03/2003, recante ad oggetto: "Assegnazione area all'interno del P.I.P. alla Ditta [REDACTED] - (Cfr. separata Appendice, Allegato n. 5.1);
- ✓ Concessione Edilizia n. 31 del 27/08/2003, rilasciata dal Comune di Ribera alla odierna società esecutata, [REDACTED] riguardante il progetto di uno stabilimento industriale del produzione tessile all'interno del PIP di Contrada Donna Vanna, redatto dall'Arch. Matteo CANNATA, che prevede:
 - "la realizzazione di uno stabilimento, mediante la costruzione di un capannone della superficie coperta di mq 2.060,40, annesso allo stesso è prevista una tettoia della superficie di mq 340,00; all'interno del capannone, inoltre, è prevista al piano terra una zona per uffici e servizi alloggio custode e amministrazione al piano primo, soprastante la zona uffici.
 - Realizzazione impianti tecnologici.
 - Realizzazione allaccio fognario.
 - Collocazione di serbatoi in c.a.v. della capacità complessiva di l. 50.000.
 - Realizzazione capanno per autoclave.
 - Realizzazione capanno per gruppo elettrogeno.
 - Collocazione cabina Enel.
 - Sistemazione area esterna.
 - Recinzione del lotto". - (Cfr. separata Appendice, Allegato n. 3.2.1);
- ✓ Copia Provvedimento conclusivo n. 8/2003, relativo al procedimento unico 21/03, prot. n. 14.079 del 29/08/2003, rilasciato dallo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Ribera - (Cfr. separata Appendice, Allegato n. 6.1.1), con allegati:
 - Copia Concessione Edilizia - (ved. separata Appendice, Allegato n. 6.1.1);
 - Copia Provvedimento conclusivo n. 8/2003, relativo al procedimento unico 21/03, prot. n. 14.079 del 29/08/2003, rilasciato dallo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Ribera - (ved. separata Appendice, Allegato n. 6.1.2);
 - Copia parere di conformità igienico-sanitario reso dall'AUSL n. 1 di Agrigento, con nota prot. n. 153 del 23/05/2003 - (Cfr. separata Appendice, Allegato n. 6.1.3);
 - Copia autorizzazione sismica, ai sensi dell'art. 18 della Legge 02/02/1974, n. 64, prot. n. 4.132/2003, rilasciata dall'Ing. Capo del Genio Civile di Agrigento, assunta al prot. del Comune di Ribera col n. 10.755 del 09/07/2003, - (Cfr. separata Appendice, Allegato n. 6.1.4);



- Copia conformità impianto alla normativa antincendio, ex D.P.R. 12/01/1998, rilasciata dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, prot. n. 4440 del 28/07/2003 - (Cfr. **separata Appendice, Allegato n. 6.1.5**);
- ✓ Copia Provvedimento conclusivo n. 6/2004, relativo al procedimento unico 21/var., prot. n. 18.809 del 15/12/2004, rilasciato dallo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Ribera - (Cfr. **separata Appendice, Allegato n. 6.2.1**), con allegati:
 - Copia approvazione variante in corso d'opera 9/04 del 04/11/2004, dell'Ufficio Tecnico Comunale, Sezione Edilizia Privata, riguardante il progetto redatto dall'Arch. Matteo CANNATA, che prevede: *“una diversa dislocazione planimetrica della cabina Enel, delle vasche di accumulo dell'acqua, del gruppo pompe, del gruppo elettrogeno e de' capanno ricovero autoclave”* - (Cfr. **separata Appendice, Allegato n. 6.2.2**);
 - Copia parere igienico-sanitario reso dall'AUSL n. 1 di Agrigento, con nota prot. n. 1085 del 26/10/2004 - (Cfr. **separata Appendice, Allegato n. 6.2.3**);
- ✓ Copia Certificato di Collaudo Statico delle Opere in Acciaio ed in Cemento Armato, datato 15/11/2004, a firma dell'Ing. Ersilia DI LEO, depositato ai sensi dell'art. 7 della Legge n. 1086/1971 presso l'Ufficio del Genio Civile di Agrigento - (Cfr. **separata Appendice, Allegato n. 6.3**);
- ✓ Copia Certificato di Conformità, a norma dell'art. 28 della Legge n. 64/1974, rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Agrigento, con nota prot. n. 18.847 del 23/12/2004 - (Cfr. **separata Appendice, Allegato n. 6.4**);
- ✓ Copia di *“Variante Architettonica non sostanziale”*, redatta ai sensi dell'art. 15 della Legge 28/02/1985, n. 47^b, datata 21/08/2007, a firma dell'Ing. Leonardo VACCARO, da Ribera, riguardante la mancata realizzazione di una separazione fra la zona lavorazione e la zona deposito, la cui esecuzione era prevista a mezzo di muratura con laterizi forati - (Cfr. **separata Appendice, Allegato n. 6.5**);
- ✓ Copia di *“Agibilità provvisoria n. 01, Proc. N. 21/08”*, prot. n. 5.542 del 01/04/2008, rilasciato dallo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Ribera - (Cfr. **Allegato n. 6.6.1**), con allegati:
 - Copia perizia giurata redatta dall'Ing. Leonardo VACCARO, da Ribera datata 26/02/2008 - (Cfr. **separata Appendice, Allegato n. 6.6.2**).
- ✓ Copia Dichiarazione di conformità dell'impianto alle regole dell'arte, datato 27/04/2005, a firma del Geom. Umberto BARONE - (Cfr. **separata Appendice, Allegato n. 6.7**).

^b oggi abrogato dall'art. 136 del D.P.R. n. 380/2001.



Cap. 5) Stima.**Cap. 5.1) Scopo della stima.**

Lo scrivente perito entra ora nel merito della problematica estimativa, con l'esposizione dei criteri di cui si avvarrà nell'espletamento dell'incarico di valutazione.

Nel caso in esame, il giudizio di valore è richiesto per stabilire il prezzo da porre a base di gara nell'asta che verrà esperita per l'alienazione del compendio immobiliare.

In dipendenza dello scopo della stima va considerato l'aspetto economico del bene da riguardare secondo i principi fondamentali della dottrina estimativa⁹ che nel nostro caso corrisponde con il più probabile valore di mercato o "*valore in comune commercio*".

Cap. 5.2) Metodologia estimativa.

Per pervenire al richiesto giudizio di stima che, deve essere oggettivo da formularsi sulla base del principio dell'ordinarietà, nell'estimo urbano è noto il "*criterio del valore di mercato*" che si ottiene mediante applicazione del metodo di comparazione diretta o sintetico-comparativo che richiede la formazione di una scala di prezzi di compravendita o valori noti.

In base all'orientamento aziendalistico generale, secondo cui la sola stima patrimoniale non soddisfa il requisito della razionalità si procede correntemente ad una stima di confronto del valore così ottenuto con il metodo di "*comparazione indiretta*" o della "*capitalizzazione dei redditi*", che richiede la formazione di un'analogia scala di canoni di locazione, oltre che la corretta definizione del saggio di redditività congruo.

Quale saggio di capitalizzazione, si assume quello corrispondente alla fruttuosità attualmente attesa da un investimento in immobili, in relazione alla loro tipologia.

La media dei risultati ottenuti con i due metodi di stima può essere assunta, di regola, quale più probabile valore di mercato dell'immobile.

Alla luce di quanto sopra, risulta particolarmente appropriata la definizione secondo cui la stima comporta la previsione di un prezzo futuro, che dovrebbe verificarsi per effetto di cause note e già attualmente agenti: la previsione, attributo indispensabile del giudizio di stima, del più probabile apprezzamento futuro potrà essere logicamente ed utilmente effettuata analizzando i rapporti di causa ed effetto verificatisi in passato (secondo il principio cosiddetto della permanenza delle condizioni).

⁹ Giuseppe LO BIANCO: *Estimo*, Vol. I e II, Hoepli editore, Milano 1981. – Carlo FORTE – Baldo DE ROSSI: *Principi di Economia ed Estimo*, Edizioni Etas, Milano, 1979. – Marcello OREFICE: *Estimo*, Vol. I, II e III, Utet Editore, Torino, 1995. – Almerico REALFONZO: *Teoria e metodo dell'Estimo urbano*, Ed. La Nuova Italia Scientifica, Roma, 1996.



Dott. Ing. Giuseppe SCORSONE

Via Francesco Crispi, n. 90 - CAP 92010 - Calamonaci (Ag) - ☎ 0925/66890 - Tel. cell. 320/2393667 - 📠 0925/66890

✉ E-MAIL: vincenzo.scorsonone@libero.it - PEC: giuseppe.scorsonone@ingpec.eu

73



Nel caso che ci occupa, però, non si è accertato un campione abbastanza rappresentativo di prezzi di mercato di immobili con destinazione produttiva, aventi caratteristiche analoghe a quello da stimare, laddove invece risultano spesso realizzati in funzione di specifiche esigenze dell'utilizzatore, tali da formare una scala di prezzi di compravendita o valori noti da assumere quali termini di confronto per la stima ed. "sintetico-comparativa".

Non si è altresì accertata una situazione di prassi diffusa di locazione di immobili siti nell'area PIP di Ribera, stante anche l'incidenza di vincoli stringenti imposti nelle convenzioni dall'ente comunale, che consente un'agevole applicazione del metodo "finanziario" che, come anzidetto, si basa sulla capitalizzazione dei presunti redditi ritraibili dall'immobile oggetto di stima.

Nel caso in cui si è in presenza di mercati caratterizzati da un numero esiguo di transazioni o nei quali non siano disponibili dati sufficientemente numerosi e attendibili circa i redditi generati nel passato o generabili nel futuro relativi a beni analoghi a quello da stimare ovvero in caso di edifici a destinazione speciale cioè difficilmente convertibili ad altri usi (come nella fattispecie), per i quali non possono applicarsi i citati criteri di stima sintetico-comparativa o analitico per capitalizzazione del reddito la dottrina estimativa ammette l'applicazione di un metodo che si basa sulla determinazione del "costo di riproduzione o di ricostruzione", che consiste nel determinare il costo che oggi si sosterebbe per riprodurre un bene esistente.

Tale costo è dato dalla somma delle più probabili spese che, a giudizio del perito, un imprenditore puro dovrebbe sostenere, al momento della stima, per riprodurre un bene già esistente.

La riproduzione del bene deve essere intesa in termini di utilità nel senso di riprodurre un bene che abbia la stessa utilità di quella del bene già preesistente per cui, il costo di riproduzione si ottiene calcolando il costo con mezzi, criteri e prezzi attuali, abbattendo poi tale valore in base allo stato di vetustà e conservazione dello stesso.

Infatti, un bene esistente presenta sempre un certo grado di logorio e di vetustà, che lo rende meno apprezzabile di un bene nuovo: il suo costo di riproduzione, pertanto, corrisponderà al costo di produzione del bene nuovo ridotto di un quota percentuale che tenga conto del suo stato effettivo.

In pratica il valore di riproduzione o ricostruzione non è altro che un valore di produzione svalutato.

Va sottolineato che, l'uso di tale metodo, ancorché concettualmente semplice presuppone un'approfondita conoscenza del mercato delle costruzioni e delle aree ed un adeguato approfondimento delle tematiche legate alla deperibilità dei manufatti edilizi.

Il procedimento si fonda sul presupposto che, nessun ordinario operatore nel campo immobiliare sarebbe disponibile a spendere per l'acquisto di un immobile produttivo adatto alle sue specifiche esigenze più di quanto gli costerebbe realizzarlo direttamente (principio di sostituzione).

Con una semplice formalizzazione, il costo di sostituzione deprezzato è rappresentato dalla somma di due addendi:

$$C_{r,d} = V_a + C_{r,n} \times kd;$$

dove:



V_a = Costo attuale dell'area edificata;
 $C_{r,n}$ = Costi attuali necessari alla ricostruzione a nuovo dei manufatti;
 K_d = Coefficiente di deprezzamento.

Per determinare la quota di abbattimento del valore del costo di ricostruzione a nuovo, deve tenersi conto della "vetustà" e della "obsolescenza" dell'immobile oggetto di stima.

Il termine "vetustà" esprime esclusivamente la minore durata probabile del servizio reso da un edificio invecchiato rispetto a quello con medesimi caratteri tipologici e costruttivi appena costruito. Questo effetto si manifesta, cioè, anche se la utilità economica rimane costante nel tempo.

La mancata rispondenza dell'edificio esistente ai bisogni dovuti ai nuovi modelli di vita ed alla innovazione tecnologica determina invece il fenomeno dell'obsolescenza, con un decadimento reddituale dovuto anche alla sempre più frequente necessità di eseguire interventi di manutenzione straordinaria ed adeguamento igienico e tecnologico, che oltre ai costi diretti impongono anche perdite di reddito per i periodi di sospensione o limitazione dell'uso¹⁰.

Per quanto attiene il coefficiente di degrado, si farà riferimento alla formula suggerita dall'U.E.E.C. (Unione Europea degli Esperti Contabili, Economici e Finanziari), che trasforma il valore di costo di ricostruzione a nuovo in valore di costo di riproduzione deprezzato:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86; [\%]$$

Il coefficiente A esprime il rapporto percentuale tra gli anni dell'edificio al momento attuale (età) e quelli della sua presunta durata economica massima complessiva (ciclo di vita). Il coefficiente A rappresenta il rapporto percentuale tra l'età del manufatto e la sua vita complessiva.

Nel nostro caso, posto avremo:

$$D = \frac{\left(\left(\frac{11}{50} \times 100\right) + 20\right)^2}{140} - 2,86 = 9,74;$$

Il coefficiente K_d può essere a suo volta ottenuto in funzione del valore D che esprime la percentuale di deprezzamento del bene:

$$K_d = 100\% - D = 100 - 9,74 = 0,9026;$$

¹⁰ In esito all'obsolescenza di un edificio industriale, la dottrina statuisce che, «.....ha un peso maggiore per gli edifici civili che non per quelli industriali, per i quali l'obsolescenza non provoca effetti particolari. Pertanto, per questi edifici è generalmente sufficiente considerare unicamente il deprezzamento per vetustà.....» - (cfr. S. CLARELLI: Manuale di estimo industriale, Ediz. Il Sole 24 Ore, Milano, 1999, pag. 109).



5.2.1) Stima del terreno edificato.

L'art. 14 del "Regolamento per l'assegnazione e/o la concessione dei lotti e/o rustici industriali, di proprietà comunale", statuisce che: "Il corrispettivo del diritto di proprietà dei terreni viene determinato ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 della L.R. n. 1/1984".

Nel caso che ci occupa, lo stabilimento industriale soggetto alla presente procedura concorsuale ricade sui lotti contrassegnati con i nn. 30, 31, 34 e 35 del PIP di Ribera, realizzato ai sensi dell'art. 27, Legge 22/10/1971, n. 865.

In merito si rileva, che, l'art. 5 della convenzione Rep. n. 3074 del 17/06/2006, ha assegnato la concessione del diritto di proprietà alla Società [REDACTED] (Cfr. Allegato n. 3.4.1), per un corrispettivo di €. 2,59/mq.

Tale prezzo è uguale al prezzo di vendita dei terreni che ricadono nelle aree di pertinenza dei Consorzi A.S.I. della provincia di Agrigento, il cui prezzo, all'epoca, era stato fissato dall'Assessorato Regionale all'Industria, ai sensi dell'art. 25, della L.R. 04/01/1984, n. 1 - (ved. G.U.R.S. 27/07/2001, n. 38).

Con decreto n. 55/Gab. del 30/04/2009 - (ved. G.U.R.S. 14/08/2009, n. 38), tale corrispettivo è stato successivamente aggiornato in €. 8,00/mq.

Per attribuire un valore al terreno edificato, applicando i criteri allora previsti avremo dunque:

$$7.701 \text{ mq} \times \text{€} 8,00/\text{mq} = \text{€} 61.608,00;$$

Ai fini della nostra stima, però, deve evidenziarsi il disposto di cui all'art. 35, comma 12, della Legge n. 865/1971, per il quale: "I corrispettivi della concessione in superficie, di cui all'ottavo comma, lettera a), ed i prezzi delle aree cedute in proprietà devono, nel loro insieme, assicurare la copertura delle spese sostenute dal Comune o dal consorzio per l'acquisizione delle aree comprese in ciascun piano approvato

In virtù del principio del pareggio economico imposto dalla citata normativa, né consegue che, nelle future cessioni di aree ricadenti in zona PIP il Comune di Ribera non potrà applicare dei prezzi inferiori alle indennità di espropriazione per pubblica utilità concretamente corrisposte ai proprietari espropriati.

A tale proposito, appare opportuno fare cenno alle sentenze della Corte di Appello di Palermo, 1° Sezione Civile, elencate nel prospetto che segue che hanno riconosciuto un prezzo medio di €. 11,13/mq ai suoli ricadenti in zona PIP di Ribera. - (Cfr. Delibera di G.M. n. 185 del 09/05/2014).



Sentenza	Parte in causa c/o Comune di Ribera	Particelle catastali interessate		Superficie (mq)	Indennità espropriaz. complessiva riconosciuta in sentenza	Indennità espropriazione al mq
		Foglio	Mappale			
1239/2012	[REDACTED]	84	91		€ 182.128,00	€ 11,13/mq
			95			
			Totale:	16.370		
1240/2012	[REDACTED]	84	266		€ 83.770,00	€ 11,13/mq
			268			
			Totale:	7.530		
1241/2012	[REDACTED]	84	270	467	€ 5.196,00	€ 11,13/mq
1242/2012	[REDACTED]	84	37		€ 196.000,00	€ 11,13/mq
			247			
			259			
			48			
			Totale:	17.620		
1243/2012	[REDACTED]	84	272		€ 32.940,00	€ 11,13/mq
			274			
			275			
			Totale:	2.961		
n. 1245/2012	[REDACTED]	84	33		€ 260.660,00	€ 11,13/mq
			81			
			213			
			216			
			217			
			219			
			223			
			Totale:	23.429		
1246/2012	[REDACTED]	84	260		€ 24.920,00	€ 11,13/mq
			261			
			Totale:	2.240		
1247/2012	[REDACTED]	84	60		€ 164.320,00	€ 11,13/mq
			227			
			Totale:	14.770		
1248/2012	[REDACTED]	84	262		€ 29.370,00	€ 11,13/mq
			263			
			Totale:	2.640		

Tabella 9 – Prezzi di stima nell'area P.I.P. di Ribera, riconosciute dalle sentenze della Corte di Appello di Palermo, 1° Sezione Civile - (Cfr. Delibera di G.M. n. 185 del 09/05/2014).

Per tutto quanto precede, si ritiene che al suolo di cui al mappale n. 332, non può applicarsi un prezzo inferiore ai valori di esproprio sopra determinati.

In conseguenza, per il valore di stima dei suoli che ricadono nel territorio di Ribera, Foglio n. 84 mappale n. 332, avremo:

$$7.701 \text{ mq} \times € 11,13/\text{mq} = € 85.712,13;$$



5.2.2) Stima dei costi attuali necessari alla ricostruzione a nuovo dei manufatti.

Per determinare il costo di ricostruzione, però, occorre ipotizzare un'operazione immobiliare ordinaria in grado di assicurare la riproduzione dell'immobile da stimare, sia che tale operazione vada considerata come sostituzione che come rimpiazzo.

Tale processo produttivo, pur essendo fittizio, si deve considerare articolato nel tempo, secondo una sequenza di operazioni che comprendono l'acquisto del terreno, la progettazione, il rilascio della concessione edilizia, l'impianto del cantiere, la realizzazione ed il collaudo dell'opera ed infine la commercializzazione del prodotto edilizio finito.

I fattori produttivi da considerare, sono quindi:

- l'area edificabile a cui corrisponde il costo del terreno su cui insiste il bene;
- le opere edili, a cui corrisponde il costo tecnico di costruzione. Tale costo comprende il compenso per la manodopera, materiali e noli, le spese generali ed il profitto dell'appaltatore;
- le attività indirette, ossia gli studi di fattibilità, la progettazione architettonica, strutturale ed impiantistica delle opere, direzione lavori, sicurezza, collaudo, espletamento delle pratiche catastali, la commercializzazione, la cui remunerazione è costituita dagli onorari professionali e dalle spese di commercializzazione;
- gli oneri finanziari cioè gli interessi calcolati sulla quota di capitale investita in misura correlata al rapporto di indebitamento, stante la differenza fra i tassi da applicare alle due frazioni (più basso il tasso a credito, più alto il tasso a debito);
- l'organizzazione dei fattori produttivi cui corrisponde la figura del promotore immobiliare, la cui remunerazione è costituita dal profitto o tornaconto, che compensa anche il rischio imprenditoriale;
- la Pubblica Amministrazione che partecipa indirettamente al processo edilizio, sia attraverso i percorsi autorizzativi, sia attraverso la realizzazione delle opere di urbanizzazione, cui corrisponderanno rispettivamente gli oneri concessori e di urbanizzazione.

Nel dettaglio, il costo tecnico di costruzione è dato dalla somma dei seguenti fattori produttivi occorrenti per realizzare l'opera finita.

a) Costi diretti di costruzione:

1. Costo delle opere di idoneizzazione dell'area.
2. Costo di sistemazione delle superfici esterne pertinenziali;
3. Costo di costruzione delle superfici coperte (immobile principale e corpi di fabbrica accessori).

b) Costi indiretti di costruzione:

1. Oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e contributo costo di costruzione;
2. Costi di gestione dell'operazione:
 - a) Oneri professionali - Spese tecniche di progettazione;
 - b) Costi per allacciamenti ai pubblici servizi;
 - c) Spese generali e di amministrazione;
 - d) Spese di commercializzazione;

c) Oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti e indiretti;
Oneri finanziari sulla quota a debito per l'acquisto dell'area;

- Onci finanziari sulla quota a debito sui costi diretti ed indiretti di costruzione;
 d) *Utile imprenditore – promotore.*



Il procedimento di stima costo di ricostruzione si sintetizza nella formula risolutiva:

$$C_{r.a} = \sum_1^n C_{c,i} + O_u + O_p + S_g + S_c + O_f + U_p;$$

dove:

- $C_{c,i}$ = Costo di costruzione dell'immobile principale e dei corpi di fabbrica accessori;
 O_u = Oneri di urbanizzazione e concessione;
 O_p = Oneri professionali - Spese tecniche di progettazione
 S_g = Spese generali e di amministrazione;
 S_c = Spese di commercializzazione;
 O_f = Oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti e indiretti;
 U_p = Utile del promotore sul proprio capitale di rischio.

Passiamo quindi alla determinazione dei costi maggiormente significativi necessari per la realizzazione dei beni oggetto di stima.



79

Dott. Ing. Giuseppe SCORSONE
 Via Francesco Crispi, n. 90 - CAP 92010 - Calamonaci (Ag) - ☎ 0925/66890 - Tel. cell. 320/2393667 - 📠 0925/66890
 ✉ E-MAIL: vincenzo.scorsone@libero.it - PEC: giuseppe.scorsone@ingpec.eu



5.2.2.1) Stima costi diretti di costruzione.*5.2.2.1.1) - Costo delle opere di idoneizzazione dell'area (C_{ci})*

E' costituito dalla somma dei costi eventualmente occorrenti per rendere l'area edificabile. Nel caso in esame non si ritiene di considerare tale costo.

5.2.2.1.2) - Costo delle opere di sistemazione aree esterne pertinentziali (C_{se}).

E' costituito dalla somma dei costi occorrenti per rendere fruibili e funzionali gli spazi esterni agli edifici. Comprende la sistemazione dei percorsi carrabili e pedonali, dei parcheggi, la creazione delle zone a verde, gli impianti di illuminazione esterna e quelli antintrusione, le recinzioni e simili.

In considerazione della presenza di un'area scoperta di pertinenza adibita a piazzali e viabilità interna per la manovra dei mezzi meccanici gommati, estesa mq 2.484,00, si computa per tale intervento l'importo di €. 25,00/mq (riferimento prezziario DEI tipologia "opere esterne").

In conseguenza, avremo il valore di stima per la sistemazione delle aree esterne:

$$\text{mq } 2.484,00 \times \text{€ } 25,00/\text{mq} = \text{€ } 62.100;$$

5.2.2.1.3) - Costo delle opere di costruzione capannone. (C_{sc.i})

Il costo di costruzione è parte del costo complessivo del processo di trasformazione e riguarda la sola componente edilizia di tale processo.

Comprende la sommatoria dei costi occorrenti per la realizzazione dei manufatti edilizi esistenti, ciascuno calcolato tenendo conto delle specifiche caratteristiche strutturali, di finiture ed impiantistiche, valutate alla stregua di un capannone industriale artigianale compatibile con la destinazione urbanistica stabilita per la zona PIP di Ribera.

La stima del valore di costo può avvenire attraverso procedimenti sintetici ovvero attraverso procedimenti analitici.

La scelta del procedimento è legata alla qualità e quantità di informazioni di cui disponiamo circa il progetto.

Il procedimento sintetico di stima del più probabile valore di costo è sviluppato in modo analogo alla stima del più probabile valore di mercato.

Per la determinazione del "costo di costruzione" con il metodo sintetico assumeremo quali termini di confronto i seguenti contributi:

- "Tabella dei costi di costruzione e ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi, a valere per l'anno solare 2014", prodotta dall'Ordine degli Ingegneri della provincia di Grosseto, che per stabilimenti industriali/artigianali, per altezze di piano comprese fra 6 ed 8 metri, fornisce un costo di costruzione a nuovo di €. 570,00/mq;



- Prezzario dei costi parametrici relativi alla realizzazione e alla gestione di edifici di diversa natura e destinazione d'uso, quale ad es. "Prezzi, Tipologie Edilizie", Edizione 2014, del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano, pubblicate dalla DEI, Tipografia del Genio Civile¹¹, che fornisce i seguenti valori:

Fonte	Tipologia edificio		Costo di costruzione di S.Lv.
Ordine degli Ingegneri e Architetti di Milano: "Prezzi Tipologie Edilizie edizione 2014"	Edilizia terziaria	edificio uffici in zona centrale	€ 1.061
		edificio uffici pluripiano con parcheggio interrato	€ 920
	Edilizia industriale	capannone classe 500 a copertura piana (h. 4,00-6,50)	€ 478 - € 520
		capannone classe 500 a doppia copertura (h. 4,00-6,50)	€ 465 - € 493
		capannone classe 1600 a copertura piana (h. 4,00-6,50)	€ 385 - € 409
		capannone classe 1600 a doppia copertura (h. 4,00-6,50)	€ 359 - € 382
		capannone classe 3000 a copertura piana (h. 4,00-6,50)	€ 346 - € 360
		capannone classe 3000 a doppia copertura (h. 4,00-6,50)	€ 307 - € 322
		valore medio	€/mq. 486
		Incremento per sistemazione esterna	10,0%
Totale costo	€/mq. 534		

Tabella 10 – Costi parametrici per tipologie edilizie con destinazione industriale riportate nel volume "Prezzi, Tipologie Edilizie", Edizione 2014, del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano, pubblicate dalla DEI, Tipografia del Genio Civile.

Detti importi sono riferibili alla sola costruzione dell'edificio. Andranno quindi aggiunti i costi per la realizzazione degli impianti tecnologici, che possono variare dal 30% al 60% del costo stesso.

Per una determinazione più attendibile del costo unitario di costruzione, si è effettuata una indagine di mercato sugli edifici industriali realizzati di recente o in corso di costruzione.

A conferma delle risultanze e tenuto conto delle caratteristiche dell'intervento di costruzione di fabbricati il cui uso procuri il medesimo beneficio originario di quello oggetto di stima, della destinazione d'uso, nonché della localizzazione e dell'intorno, dei prezzi riscontrati e degli usi e consuetudini locali, si assume un costo di produzione o di costruzione medio unitario, riferito al metro quadrato di superficie esistente, pari ad €. 650,00/mq.

Detto costo d'intervento è da ritenersi già comprensivo degli allacciamenti tecnologici e riferito a lavori eseguiti con impiego di materiali di buona qualità e compiuti a regola d'arte.

¹¹ Per stime di carattere sintetico una fonte di grande interesse è rappresentata dai volumi curati dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, che vengono pubblicati da qualche decennio. Tali volumi forniscono una documentazione informativa sui costi delle opere compiute relative ad una serie di interventi di diversa destinazione. I valori riportati nei prezzari devono essere considerati indicativi e utilizzati tenendo presente che particolari situazioni di mercato possono influire sui costi di costruzione. Tuttavia, essi consentono di formulare stime sommarie del più probabile valore di costo con sufficiente attendibilità.



Per quanto concerne, invece, il costo di costruzione degli edifici aventi struttura portante in cemento armato si fa riferimento al Decreto dell'Assessorato Regionale delle Infrastrutture e della Mobilità 09/12/2015 – (G.U.R.S. 31/12/2015, n. 55), recante “Nuovi limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sociale”, che stabilisce i limiti massimi di costo consentiti per gli interventi di edilizia residenziale sociale¹², realizzarsi nel territorio regionale, come segue:

NUOVA EDIFICAZIONE		MASSIMALI	
Costo base		€/mq.	700,00
<i>Oneri aggiuntivi al costo base</i>			
Grado di sismicità:	dal 4% al 16%		
Tipologia edilizia fino a due elevazioni f.t. e/o alloggi con Su < 60 mq.:	dal 3% al 6%		
Sistemazioni esterne onerose:	6%	≤ €/mq.	210,00
Fondazioni indirette o speciali:	12%		
Completivamente	≤ 30% del costo base		
Costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.)		€/mq.	910,00
<i>Gradiente di prestazioni aggiuntive</i>			
Introduzione di elementi di bioarchitettura, risparmio energetico e idrico e miglioramento della qualità della vita			
Completivamente	≤ 20% del costo base	≤ €/mq.	140,00
Costo di realizzazione tecnica (C.R.N.)		≤ €/mq.	1.050,00
<i>Oneri complementari</i>			
Spese tecniche e generali			
Rilievi, prospezioni geognostiche, ecc...			
Imprevisti			
Acquisizione area			
Oneri di urbanizzazione			
Oneri per allacciamenti			
Spese varie			
Completivamente	< 40% del C.R.N.	≤ €/mq.	420,00
Costo totale dell'intervento di nuova edificazione (C.T.N.)		≤ €/mq.	1.470,00

Tabella 11 – Decreto dell'Assessorato Regionale delle Infrastrutture e della Mobilità 09/12/2015 – (G.U.R.S. 31/12/2015, n. 55).

Sulla base della tabella che precede, per la palazzina Uffici assumeremo il seguente costo di costruzione:

Costo base:	€ 700,00/mq
Incremento del 10 % per realizzazione in zona sismica:	€ 70,00/mq
Totale:	€ 770,00/mq

In definitiva, abbiamo la seguente valutazione del costo di costruzione:

¹² Interventi di edilizia agevolata convenzionata; interventi di cui alla Legge 05/08/1978, n. 457, alla L.R. 20/12/1975, n. 79 e L.R. 05/12/1977, n. 95; interventi di edilizia sovvenzionata; programmi di edilizia sperimentale, programmi integrati, contratti di quartiere, nonché programmi di edilizia sociale che prevedono la realizzazione di alloggi sociali in forma di partenariato pubblico/privato.



Destinazione	Superficie Commerciale (mq)	Prezzo Unitario (€/mq)	Valutazione
Capannone: area calpestabile destinata all'attività produttiva:	1.823,58	650,00	€ 1.185.327,00
Capannone area pareti perimetrali portanti:	27,69	650,00	€ 17.998,50
Palazzina Uffici: area comprensiva delle pareti:	190,89	770,00	€ 146.985,30
Pensilina su prospetto principale (lato Est):	119,00	650,00	€ 77.350,50
Pensilina su prospetto posteriore (lato Ovest):	28,52	650,00	€ 18.538,00
Pensilina su prospetto laterale (lato Sud):	26,78	650,00	€ 17.407,00
In totale:			€ 1.463.606,30

Tabella 12 - Stima del costo di costruzione ex novo dello stabilimento industriale.

5.2.2.2) - Stima costi indiretti di costruzione.*5.2.2.2.1) - Oneri di urbanizzazione e concessione.*

Con riferimento alle tariffe applicate dal Comune di Ribera per la tipologia immobiliare, stabilite nelle Tabelle allegate (per insediamenti industriali: Tab. VI) alla Determinazione Dirigenziale n. 215 del 16/12/2009, si ha:

1.869,51 mq x € 7,44/mq =	€ 13.909,15
190,89 mq x € 7,44/mq =	€ 1.420,22
Sommano:	€ 15.329,37

*5.2.2.2.2) - Costi di gestione dell'operazione.**a) Oneri professionali.*

Rientrano nell'ambito degli oneri professionali tutti i compensi dovuti ai professionisti e consulenti presumibilmente coinvolti del processo edilizio, per la redazione dello studio geologico, il rilievo plano-altimetrico, la progettazione, la direzione lavori e coordinamento sicurezza, i collaudi, ecc.

La loro entità viene stabilita sulla base delle norme vigenti in materia professionale prevista per gli Ingegneri ed Architetti. Cioè in finzione delle tabelle di cui alla Legge n. 143/1949 e s.m.i., che stabiliscono le parcelle in base alla categoria delle opere ed al loro ammontare.

Tuttavia, tenuto conto che l'art. 9 del D.L. 24/01/2012, n. 1 ha abrogato le tariffe delle professioni regolamentate nel sistema ordinistico e ne ha vietato qualsiasi riferimento nei contratti, nelle condizioni di ordinarietà dell'intervento edilizio e delle sue dimensioni, appare congruo assumere complessivamente il 10 % del costo diretto di costruzione.

b) Costi di allacciamento ai servizi pubblici.

I costi di allacciamento ai servizi pubblici sono quelli che i gestori della rete pubblica dell'acquedotto, del gas, delle fognature e dell'energia elettrica richiedono per il collegamento alla rete pubblica.

Tali costi si assumono pari al 1 % sul costo tecnico di costruzione.



c) Spese generali e di amministrazione.

Per spese generali si intendono tutti quei costi di produzione sostenuti dal promotore e non direttamente riconducibili alla costruzione e sono generalmente riferibili alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore.

Tali costi si assumono pari al 2 % sul costo tecnico di costruzione.

d) Costi di commercializzazione.

Le spese di commercializzazione coincidono con i costi sostenuti per la promozione (attività pubblicitaria e propagandistica) legata alla vendita degli immobili e comprende, generalmente, anche le analisi preventive del mercato immobiliare.

Tali spese risultano comprensive delle provvigioni per le intermediazioni immobiliari.

Nel caso che ci occupa, in considerazione della tipologia dell'immobile che si ipotizza commissionato tali spese non vengono computate.

5.2.2.3) - Stima oneri finanziari sul costo di riproduzione finanziati da capitale a debito.

Per gli oneri finanziari si ipotizza di regola una durata complessiva dei lavori come sommatoria di fasi distinte. Nella fattispecie in esame, la tempistica ipotizzata è la seguente:

Tempistica dell'operazione			
Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare:		momento	0
Progettazione esecutiva:	n1	mesi	6
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione:	n2	mesi	12
Durata dei lavori fino alla consegna:	n3	mesi	24
Durata totale dell'operazione:			42

Tabella 13 – Tempistica operazione imprenditoriale edilizia.

Gli oneri finanziari si quantificano di conseguenza, sino al recupero dell'investimento, come segue:

5.2.2.3.1) - Oneri finanziari per l'acquisto dell'area finanziato con capitale a debito.

Considerando in genere l'area acquistata con capitale proprio, per mancati interessi attivi per la durata della costruzione, calcolati al tasso di costo-opportunità d'investimenti alternativi in settori omogenei a parità di rischio, si assume un saggio atteso da investitori istituzionali nel settore immobiliare nel segmento di mercato abitativo del 7 %.

Gli oneri finanziari saranno quindi calcolati in base alla formula:

$$O_{f,a} = V_a \times d \times (q^n - 1);$$

dove:

$$q = (1 + r);$$

V_a = valore di costo dell'area edificata = € 85.712,13;



$d =$ quota di indebitamento = 100 %;

$n =$ tempo in anni per il quale tali interessi passivi dovranno essere corrisposti $42/12=3,5$.

$$Or.a = (\text{€} 85.712,13) \times 1 \times [(1 + 0,07)^{3,5} - 1] = \text{€} 22.901,79;$$

5.2.2.3.2) - Oneri finanziari sul costo di riproduzione finanziato con capitale a debito.

Tali oneri sono relativi alla quota di indebitamento, che si assume pari al 60 %, valore ritenuto rappresentativo negli investimenti immobiliari dell'ordinarietà dell'imprenditore che investe quindi il proprio capitale per il 40 %, e comprendono gli interessi passivi sui costi diretti ed indiretti di trasformazione.

Si applica la formula dell'interesse composto, come segue:

$$Or.c = \left(\sum_{i=1}^n C_{c,i} \right) \times d \times (q^n - 1);$$

dove:

$r =$ tasso passivo di interesse annuo relativo al credito edilizio praticato dagli istituti di credito e dai finanziatori, che si assume pari al tasso fisso di interesse definito aumentando di 5 punti il tasso ufficiale di riferimento in vigore (Tasso BCE = 0,05 %) per la misura degli interessi passivi;

$C_{c,i} =$ somma dei costi diretti e indiretti di trasformazione;

$d =$ quota di indebitamento = 60 %;

$n =$ tempo in anni per il quale tali interessi passivi dovranno essere corrisposti $42/12=3,5$.

$$Or.c = (\text{€} 1.463.606,30) \times 0,60 \times [(1 + 0,0505)^{3,5} - 1] = \text{€} 165.262,38;$$

5.2.2.4) - Utile operatore immobiliare (U_p).

L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo ritraibile dall'impegno di tutti i capitali investiti nell'operazione immobiliare e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito.

In particolare, l'utile del promotore si può considerare come somma della remunerazione attesa dall'investimento e della remunerazione del rischio specifico del promotore.

Normalmente l'utile del promotore è in relazione al valore di mercato del prodotto edilizio ultimato.

Nel caso in esame, considerato che l'entità di tale valore risulta al momento sconosciuta, viene determinato in percentuale sui costi di costruzione diretti ed indiretti¹³.

Tale percentuale, considerate le condizioni economiche generali (fase recessiva), il settore di intervento, la tipologia del complesso immobiliare di cui trattasi, l'andamento locale del mercato, la tipologia di operazione immobiliare, si ritiene possa essere valutata prudenzialmente, nel caso in esame, in circa l'8 %:

¹³ (Cf. T. SOMASCA., Lo Sviluppo Immobiliare, Scenari Immobiliari—Aspesi, 1995, indica tale percentuale intorno al 25%; A. CARUSO DI SPACCAFORNO, Valutazione Economica dei Progetti, Utet, 1999, indica tale percentuale intorno al 20%).



$$U_p = 8\% \cdot \left(V_a + \sum_{i=1}^n C_{c,i} \right);$$



5.2.2.5) - Ulteriori costi aggiuntivi.

Vanno infine valutati gli interventi tecnici a carattere straordinario presumibilmente necessari per riattivare compiutamente gli impianti (elettrico, di riscaldamento, ecc.), nonché di ripristino di componenti edilizie parzialmente ammalorate non per la vetustà, che è stata valutata a parte, ma per il mancato uso, i danneggiamenti ovvero i furti (es. ripristino dei componenti elettrici nei quadri elettrici all'interno del capannone e nella cabina elettrica di trasformazione oggetto di furto, l'eliminazione dai portoni di segni di effrazione, il riattamento dei servizi igienici nel corpo uffici, ecc.) fino alla pulizia completa del capannone per un onere complessivo assunibile prudenzialmente, anche in funzione dell'eventuale insorgere di problematiche ad oggi non esattamente configurabili, nel 4% del costo di riproduzione dell'immobile.

5.3) Conclusioni.

In definitiva avremo:

	COSTI DIRETTI ED INDIRETTI DI COSTRUZIONE DEL CAPANNONE	COSTO DI RIPRODUZIONE EX NOVO	COEFFICIENTE DI DEPREZZAMENTO (Kd)	COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO
1	Valore dell'area edificata (Va)	€ 85.712,13	1	€ 85.712,13
2	Costi diretti di costruzione:			
	a) Costo delle opere di idoneizzazione dell'area (C _{e, id.})	0	0,9026	€ -
	b) Costo di sistemazione superfici esterne (C _{sc}):	€ 62.100,00	0,9026	€ 56.051,46
	c) Costo di ricostruzione capannone: (C _{sc, i}):	€ 1.463.606,30	0,9026	€ 1.321.051,05
3	Costi indiretti di costruzione:			
	a) Oneri di urbanizzazione (O _u):	€ 15.329,37	0,9026	€ 13.836,29
	b) Costi di gestione dell'operazione:			
	1) Oneri professionali: Op = 10 % (C _{sc} + C _{sc, i}):	€ 152.570,63	0,9026	€ 137.710,25
	2) Costi di allacciamento servizi pubblici: Sa = 2 % (C _{sc, i}):	€ 29.272,13	0,9026	€ 26.421,02
	3) Spese generali e di Amm/n: S _{ga} = 2% (C _{sc} +C _{sc, i} +O _u):	€ 30.820,71	0,9026	€ 27.818,18
	4) Spese di commercializzazione: Sc = 0	0	0,9026	€ -
4	Oneri finanziari sul capitale investito:			
	a) Oneri finanziari sul credito per l'acquisto dell'area edificata:	€ 22.901,79	0,9026	€ 20.671,16
	b) Oneri finanziari sul credito per il costo di riproduzione:	€ 165.262,38	0,9026	€ 149.165,82
5	Utile del promotore (U _p) = 8% (Va + C _{sc} + C _{sc, i} + O _u):	€ 130.139,82	0,9026	€ 117.464,11
6	Costi riattivazione agibilità capannone 4% (C _{sc, i}):	€ 58.544,25	0,9026	€ 52.842,04
			Sommano:	€ 2.008.744,20
			In conto fondo:	€ 2.000.000,00

Tabella n. 14 – Valore di costo di riproduzione deprezzato.

Dato che nessuna stima è certa, un valore equo può essere compreso fra il 10 % in meno od in più a quello prima determinato¹⁴.

¹⁴ Cfr. Circolare 211/T del 25/07/1977 del Dipartimento, ora Agenzia, del Territorio del Ministero delle Finanze.



Dott. Ing. Giuseppe SCORSONE

Via Francesco Crispi. n. 90 - CAP 92010 - Calamonaci (Ag) - ☎ 0925/66890 - Tel. cell. 320/2393667 - 📠 0925/66890

✉ E-MAIL: vincenzo.scorsone@libero.it - PEC: giuseppe.scorsone@ingpec.eu

86



Cap. 6) Scheda riassuntiva.

E' stata predisposta e si riporta di seguito la scheda riassuntiva per il bene in vendita di cui trattasi, con indicazione del diritto che si vende, dei dati catastali aggiornati e precedenti, dell'occupazione del bene, dei confini, dell'esistenza di abusi edilizi o altri vincoli.

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 4/2010	
Creditore procedente:	<i>IRFIS-MEDIOCREDITO DELLA SICILIA S.p.A., Codice Fiscale 00257940825, (Gruppo Bancario CAPITALIA), con sede in Palermo, via Giovanni Bonanno, n. 47, rappresentato dall'Avv. Maurizio GRILLO, del Foro di Palermo e dall'Avv. Caterina SANTANGELO, con studio in Sciacca (Ag), Piazza Don Minzoni, n. 14, Tel.&Fax 0925/21157.</i>
Montante debito del Creditore procedente:	€. 497.917,66
Debitore esecutato:	[REDACTED]
Atto di precefito:	<i>per complessive €. 49. 917,66, notificato in data 18/11/2008.</i>
Pignoramento:	<i>per complessive €. 49. 917,66, notificato in data 10/02/2010.</i>
Trascrizione pignoramento:	<i>Conservatoria del RR.II. di Agrigento il 23/04/2010, n. 7.527 del R.P. e n. 9.809 del R.G.</i>
Numero cespiti pignorati:	<i>uno (01).</i>
Istanza di vendita	<i>04/05/2010.</i>
1° Creditore intervenuto:	<i>Società SICILIA ACQ JE S.P.A., Codice Fiscale 05216080829, con sede in Palermo, via G. Di Marzo, n. 35, rappresentata dall'Avv. Daniele Aurelio ARENA, con studio in Sciacca (Ag), Via G. Meli, n. 85, Tel.&Fax 0925/27662, Cell. 328/8715118, E-MAIL: aredan@inwind.it.</i>
Montante debito del 1° Creditore intervenuto:	€. 15.143,76.
2° Creditore intervenuto:	<i>Società RISCOSSIONE SICILIA S.p.A., con sede in Palermo, via E. Morselli n. 8, con domicilio presso l'Agente della Riscossione per la Provincia di Agrigento (Codice Fiscale 00833920150, Partita IVA 04739330829), Piazza Metello, 92100, Agrigento.</i>
Montante debito del 2° Creditore intervenuto:	€. 667.644,14 + €. 23. 48,51 + €. 73.595,49 = €. 764.988,14



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 4/2010.**DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Lotto di terreno sito in Ribera (Ag) Contrada Donna Vanna e steso mq. 7.200, sul quale è stato realizzato uno stabilimento industriale comprendente un capannone di circa 2.060 mq di cui mq. 1.900 destinati alla produzione e mq. 160 ad uffici e servizi, con una sopraelevazione di mq. 106. Il tutto annotato oggi al Catasto Fabbricati al foglio 84, particella n. 332 - (già al Catasto Terreni al Foglio n. 84, particelle nn. 304, 306, 308, 310).

DATI CATASTALI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

COMUNE	FOGLIO	PARTICELL A	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
Ribera	n. 84	n. 332				D/7			€ 21.594,00

PROPRIETA' DEL BENE:

Società

PROVENIENZA AI DEBITORI:

La Società esecutata è divenuta proprietaria in lotto sopra descritto in forza di Convenzione amministrativa Rep. n. 3074 del 17/06/2005, relativa alla concessione di aree da parte del Comune di Ribera di aree ricadenti in zona P.I.P. - (Piano Insediamenti Produttivi), in favore della Società [redacted] sensi dell'art. 27 della Legge n. 865/1971; registrata a Sciacca il 27/06/2005, al n. 135, serie IV, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento il 05/08/2005, al n. 12722 del Registro Particolare e n. 19916 del Registro Generale.

STATO DI POSSESSO:

Sig. [redacted]

TUTTI I CREDITORI CHE HANNO ISCRIZIONI SU DETTO BENE	MONTANTE IPOTECARIO	ESTREMI ISCRIZIONE
IRFIS-MEDIOCREDITO DELLA SICILIA S.p.A., Codice Fiscale 00257940825, (Gruppo Bancario CAPITALIA), con sede in Palermo, via Giovanni Bonanno, n. 47	€ 497.917,66.	Iscrizione di ipoteca volontaria contro la Società [redacted] sede in [redacted] na [redacted] n. 6.890.
SICILIA ACQUE S.p.A., Codice Fiscale 05216080829, con sede in Palermo, via G. Di Marzo, n. 35.	€ 15.143,76	Decreto ingiuntivo
Società RISCOSSIONE SICILIA S.p.A., con sede in Palermo, via E. Morselli n. 8, con domicilio presso l'Agente della Riscossione per la Provincia di Agrigento (Codice Fiscale 00833920150, Partita IVA 04739330829), Piazza Metello, 92100, Agrigento.	€ 667.644,14 + € 23.748,51 + € 73.595,49 = € 764.988,14	

TUTTI I CREDITORI CHE HANNO TRASCRIZIONI SU DETTO BENE	MONTANTE DEBITO	ESTREMI TRASCRIZIONE
IRFIS-MEDIOCREDITO DELLA SICILIA S.p.A., Codice Fiscale 00257940825, (Gruppo Bancario CAPITALIA), con sede in Palermo, via Giovanni Bonanno, n. 47.	€ 497.917,66	Verbale di pignoramento immobiliare, richiesto dall'Avv. Caterina SANTANGELO da Sciacca, con atto giudiziario del Tribunale di Sciacca del 11/02/2010, notificato il 10/02/2011; trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento il 23/04/2010 al n. 7.527 del R.P., n. 9.809 del R.G..

VALORE A BASE D'ASTA:

€ 2.000.000,00 - (dicansi euro duemilioni/00)

ASTE
GIUDIZIARIE

Dot. Ing. Giuseppe SCORSONE

Via Francesco Crispi n. 90 - CAP 92010 - Calamonaci (Ag.) - ☎ 0925/66890 - Tel. cell. 3202393667 - ☎ 0925/66890

E-MAIL: vincenzo.scorsone@libero.it - PEC: giuseppe.scorsone@ingpec.eu

88

Firmato Dal: SCORSONE GIUSEPPE Emesso Dal: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d6b4cc2316e6b62011e6057029ada87



**Tribunale di Sciacca****Ufficio Esecuzione Immobiliari**ASTE
GIUDIZIARIE.it

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DEL _____, ORE _____

Dott. Filippo MARASA'**Procedimento Esecutivo n. 4/2010, Reg. Es. Imm.**

LOTTO N. 1: Quota pari a 100/100, di un lotto di terreno sito in Ribera (Ag) Contrada Donna Vanna e steso mq. 7.200, sul quale è stato realizzato uno stabilimento industriale comprendente un capannone di circa 2.060 mq di cui mq. 1.900 destinati alla produzione e mq. 160 ad uffici e servizi, con una sopraelevazione di mq. 106. Il tutto annotato oggi al Catasto Fabbricati al foglio 84 p.lla 332 - (già al Catasto Terreni al fg. 84, p.lle 304, 306, 308, 310).

L'immobile in vendita è meglio descritto nella relazione di stima a forma dell'Ing. Giuseppe SCORSONE ed allegata al fascicolo dell'esecuzione, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di vincoli e pesi, a qualsiasi titolo gravanti sul bene e potrà essere consultati presso i locali dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Sciacca o sul sito internet all'indirizzo www.asteannunci.it.

L'immobile non risulta fornito della certificazione APE (Attestazione di Prestazione Energetica) di cui alla Legge 03/08/2013, n. 90 di conversione, con modificazioni del D.L. 04/06/2013, n. 63.

PREZZO BASE: € 2.000.000,00 - (diconsi euro due milioni/00)

Le offerte in busta chiusa e non inferiori al prezzo al prezzo base dovranno pervenire in Cancelleria entro le ore _____ del _____ e dovranno essere correlate della cauzione pari al 10% del prezzo offerto, da versarsi a mezzo di assegni circolari N.T. intestati alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

L'udienza per la deliberazione ovvero per la gara tra gli offerenti, si terrà il _____ dalle ore 12.00 in poi. I rilanci non potranno essere inferiori ad € 1.000,00.

In caso di esito negativo, si procederà alla vendita con incanto il giorno _____, ore _____ al prezzo base sopra indicato con l'aumento minimo di € 10.000,00.

Ogni interessato, entro le ore12,00 del giorno precedente all'incanto, dovrà depositare in Cancelleria, personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale, domanda in carta bollata (atti giudiziari) accompagnata dal deposito delle somme per spese e cauzione in misura pari rispettivamente al 15% ed al 10% del prezzo, a mezzo assegni circolari N.T. intestati alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Sciacca.

L'aggiudicatario dovrà versare il prezzo residuo di acquisto (detratto quanto già versato a titolo di cauzione) entro 60 giorni dall'aggiudicazione.

Spese di trasferimento della proprietà, di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni e di volta a carico dell'acquirente.

Maggiori chiarimenti in Cancelleria.

Sciacca li

IL CANCELLIEREASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Giuseppe SCORSONE

Via Francesco Crispi. n. 90 - CAP 92010 - Calamonaci (Ag) - ☎ 0925/66890 - Tel. cell. 320/2393667 - 📠 0925/66890

✉ E-MAIL: vincenzo.scorsone@libero.it - PEC: giuseppe.scorsone@ingpec.eu

89



Cap. 7) Conclusioni.

Nel rassegnare la presente Relazione di stima, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U. rimane a completa disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Sciacca li

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Dott. Ing. Giuseppe SCORSONE)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Unitamente all'originale della presente relazione, si provvede a depositare in Cancelleria, n. 1 cd contenente la presente relazione corredata della separata Appendice contenente i documenti di seguito elencati, nonché una cartetta contenente il progetto originario, una cartetta contenente la variante in corso d'opera.

In particolare la cartetta contenente il progetto originario contiene:

RELAZIONI:

- A) Relazione tecnica generale.
- B) Relazione tecnica impianto elettrico.
- C) Progetto di prevenzione incendi: scheda informativa generale. – Dimensionamento rete idrica antincendio.
- D) Relazione tecnica previsione d'impatto acustico e schede macchine.
- E) Documentazione: copia Atto costitutivo Meditex S.r.l.; copia certificato Camera di Commercio; copia delibera assegnazione terreno; copia decreto di finanziamento.
- F) Relazione geologica.

ELABORATI GRAFICI:

- 1.ar) Planimetria Generale P.I.P. – Scala 1/1000.
- 2.ar) Planimetria Generale. – Scala 1/200.
- 3.ar) Piante. – Prospetti. – Sezioni. – Scala 1/100.
- 4.l) Layout di produzione. – Scala 1/100.
- 5.f) Schema fognature acque bianche e nere. – Scala 1/200.
- 6.la) Impianti: idrico antincendio. - Scala 1/100.
- 7.e) Impianto elettrico: schema unifilare linea di messa a terra.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Giuseppe SCORSONE

Via Francesco Crispi, n. 90 - CAP 92010 - Calamonaci (Ag.) - ☎ 0925/66890 - Tel. cell. 3202393667 - 📠 0925/66890

✉ E-MAIL: vincenzo.scorsone@libero.it - PBC: giuseppe.scorsone@ingpec.eu

90



8.e) Impianto elettrico: schema unifilare illuminazione interna ed esterna.



Mentre, la carpetta contenente variante contiene:

RELAZIONI:

A.V) Relazione tecnica di variante.

ELABORATI GRAFICI:

- 2.ar) Planimetria Generale. - Stato di Fatto. - Scala 1/200.
 2.ar.V) Planimetria Generale. - Stato Futuro. - Scala 1/200.
 3.ar) Piante. - Prospetti. - Sezioni. - Stato di Fatto. - Scala 1/100.
 3.ar.V) Piante. - Prospetti. - Sezioni. - Stato Futuro. - Scala 1/100.
 4.l) Layout di produzione. - Stato di Fatto. - Scala 1/100.
 4.l.V) Layout di produzione. - Stato Futuro. - Scala 1/100.
 5.f) Schema fognature acque bianche e nere. - Stato di Fatto - Scala 1/200.
 5.f.V) Schema fognature acque bianche e nere. - Stato Futuro - Scala 1/200.

I relativi file sono forniti altresì in formato digitale (relazioni in pdf e disegni in jpg).

Al fine di dare completezza ed autonomia alla presente relazione, nonostante, in alcuni casi, già in atti alla presente procedura esecutiva, i documenti acclusi nella separata appendice sono:

1. - Documentazione acclusa alla procedura esecutiva.

- 1.1) Copia Atto di mutuo Rep. n. 30037 del 07/03/2006, con relativi allegati.
 FONTE: Fascicolo del procuratore del creditore procedente, Avv. Caterina SANTANGELO, da Sciacca.
- 1.2) Copia Atto dichiarativo e di precetto, notificato alla ditte [REDACTED] 18/11/2008.
 FONTE: Fascicolo del procuratore del creditore procedente, Avv. Caterina SANTANGELO, da Sciacca.
- 1.3.1) Copia Atto di Pignoramento Immobiliare del 11/02/2010, notificato il 10/02/2010.
 FONTE: Fascicolo del procuratore del creditore procedente, Avv. Caterina SANTANGELO, da Sciacca.
- 1.3.2) Copia nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento il 23/04/2010, ai nn.7527 del Registro Particolare; 9809 del Registro Generale.
 FONTE: Fascicolo del procuratore del creditore procedente, Avv. Caterina SANTANGELO, da Sciacca.
- 1.4) Copia dell'Istanza di vendita depositata presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari il 04/05/2011.
 FONTE: Fascicolo del procuratore del creditore procedente, Avv. Caterina SANTANGELO, da Sciacca.



Dott. Ing. Giuseppe SCORSONE

Via Francesco Crispi, n. 90 - CAP 92010 - Calamonaci (Ag.) - ☎ 0925/66890 - Tel. cell. 3202393667 - 📠 0925/66890
 ✉ E-MAIL: vincenzo.scorsone@libero.it - PEC: giuseppe.scorsone@ingpec.eu

91



- 1.5) Copia Relazione storica ventennale sul dominio della Società [REDACTED] resa dallo Studio di Consulenza Tecnico-Legale del Geom. Diego ARGENTO da Canicatti, datata 25/08/2010.
FONTE: Fascicolo del procuratore del creditore procedente, Avv. Caterina SANTANGELO, da Sciacca.
- 1.6) Atto di intervento nella procedura esecutiva da parte di SICILIA ACQUE S.P.A., a firma dell'Avv. Daniele ARENA, allegato decreto ingiuntivo munito di visti di esecutività.
FONTE: Fascicolo del procuratore del creditore intervenuto, Avv. Daniele ARENA, da Sciacca.
- 1.7) Atti di intervento nella procedura esecutiva da parte di RISCOSSIONE SICILIA S.p.A., con sede in Palermo, via E. Morselli n. 8 rispettivamente del 30/10/2014, 29/04/2015 e 18/04/2016.
FONTE: Tribunale di Sciacca. – Ufficio Esecuzione Immobiliari.

2. - Documentazione inerente l'identificazione della odierna Società esecutata.

- 2.1) Atto costitutivo della Società Rep. n. 4616 del 06/10/1998, con relativi allegati.
FONTE: Acquisita dal sottoscritto C.T.U. presso l'Ufficio Tecnico Comunale, Settore Attività Produttive ed Urbanistica, di Ribera
- 2.2.1) Visura camerale Società [REDACTED] avente sede [REDACTED]
PIP, aggiornata al 07/06/2012.
- 2.2.2) Visura camerale Società [REDACTED] avente sede [REDACTED]
PIP, aggiornata al 11/04/2016.
FONTE: Acquisite dal sottoscritto C.T.U. presso Camera di Commercio di Agrigento.
- 2.3) Decreto finanziamento del Ministero dell'Industria del Commercio e dell'Artigianato, prot. n. 91835 del 09/04/2001.
FONTE: Acquisite dal sottoscritto C.T.U. presso Camera di Commercio di Agrigento.

3. Documentazione necessaria per l'esame di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio anteriore al pignoramento.

- 3.1.1) Visure ipotecarie a carico della Società [REDACTED], - Elenco sintetico delle formalità, a favore e contro. – (aggiornata al 09/07/2012).
FONTE: Acquisita dal sottoscritto C.T.U. presso l'Agenzia del Territorio, Sezione Conservatoria dei RR.II. di Agrigento.
- 3.1.2) Visure ipotecarie a carico della Società [REDACTED], - Elenco sintetico delle formalità, a favore e contro. – (aggiornata al 14/06/2016).
FONTE: Acquisita dal sottoscritto C.T.U. presso l'Agenzia del Territorio, Sezione Conservatoria dei RR.II. di Agrigento.
- 3.2.1) Copia concessione edilizia n. 31 del 27/08/2003, rilasciata dal Comune di Ribera in favore della Società [REDACTED]
FONTE: Acquisita dal sottoscritto C.T.U. presso l'Ufficio Tecnico Comunale, Settore Attività Produttive ed Urbanistica, di Ribera.
- 3.2.2) Nota di trascrizione Concessione edilizia n. 31 del 27/08/2003; trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento il 29/08/2003, ai nn. 14618 del Registro Particolare e 16750 del Registro Generale.
FONTE: Acquisita dal sottoscritto C.T.U. presso l'Agenzia del Territorio, Sezione Conservatoria dei RR.II. di Agrigento.
- 3.3.1) Espropriazione per pubblica utilità del 13/12/2004 emesso dal Comune di Ribera ai fini



dell'attuazione del Piano di Insediamenti Produttivi (PIP).

Copia Ordinanza del Dirigente del 3° Dipartimento: Disciplina e Gestione del Territorio – Ufficio Patrimonio ed Espropriazioni, n. 49 del 13/12/2004.

Copia G.U.R.S., Parte II, n. 1 del 07/01/2005.

FONTE: *Acquisita dal sottoscritto C.T.U. presso l'Ufficio Tecnico Comunale, Settore Attività Produttive ed Urbanistica, di Ribera.*

- 3.3.2) Nota di trascrizione decreto di espropriazione per pubblica utilità del 13/12/2004 emesso dal Comune di Ribera ai fini dell'attuazione del Piano di Insediamenti Produttivi (PIP); trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento il 12/01/2005, ai nn. 600 del Registro Particolare e 858 del Registro Generale – [interessa le particelle 304 (ex 30) e 308 (ex 295 ed ex 25), del Foglio di mappa n. 84, del Comune di Ribera, di proprietà dei coniugi ██████████ Ribera 19/06/1954 ██████████]
- FONTE: *Acquisita dal sottoscritto C.T.U. presso l'Agenzia del Territorio, Sezione Conservatoria dei RR.II. di Agrigento.*

- 3.3.3) Nota di trascrizione decreto di espropriazione per pubblica utilità del 13/12/2004 emesso dal Comune di Ribera ai fini dell'attuazione del Piano di Insediamenti Produttivi (PIP); trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento il 12/01/2005, ai nn. 599 del Registro Particolare e 857 del Registro Generale – [interessa la particella 306 (ex 149 ed ex 55), del Foglio di mappa n. 84, del Comune di Ribera, di proprietà dei coniugi ██████████]
- FONTE: *Acquisita dal sottoscritto C.T.U. presso l'Agenzia del Territorio, Sezione Conservatoria dei RR.II. di Agrigento.*

- 3.3.4) Nota di trascrizione decreto di espropriazione per pubblica utilità del 13/12/2004 emesso dal Comune di Ribera ai fini dell'attuazione del Piano di Insediamenti Produttivi (PIP); trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento il 12/01/2005, ai nn. 596 del Registro Particolare e 854 del Registro Generale – [interessa la particella 310 (ex 302), del Foglio di mappa n. 84, del Comune di Ribera, di proprietà del Sig. ██████████]
- FONTE: *Acquisiti dal sottoscritto C.T.U. presso l'Agenzia del Territorio, Sezione Conservatoria dei RR.II. di Agrigento.*

- 3.4.1) Copia convenzione amministrativa Rep. n. 3074 del 17/06/2005, relativa alla concessione di aree da parte del Comune di Ribera di aree ricadenti in zona P.I.P. - (Piano Insediamenti Produttivi), in favore della Società ██████████, ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 865/1971; registrata a Sciacca il 27/06/2005, al n. 135, serie IV.
- FONTE: *Acquisita dal sottoscritto C.T.U. presso l'Ufficio Tecnico Comunale, Settore Attività Produttive ed Urbanistica, di Ribera.*

- 3.4.2) Nota di trascrizione della convenzione amministrativa stipulata dalla Società ██████████ con il Comune di Ribera in data 17/06/2005, Rep. n. 3074, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento il 05/08/2005, al n. 12721 del Registro Particolare e n. 19915 del Registro Generale.
- FONTE: *Acquisita dal sottoscritto C.T.U. presso l'Agenzia del Territorio, Sezione Conservatoria dei RR.II. di Agrigento.*

- 3.4.3) Nota di trascrizione della cessione di diritti reali a titolo oneroso stipulata dalla Società ██████████ con il Comune di Ribera in data 17/06/2005, Rep. n. 3074, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento il 05/08/2005, al n. 12722 del Registro Particolare e n. 19916 del Registro Generale.
- FONTE: *Acquisita dal sottoscritto C.T.U. presso l'Agenzia del Territorio, Sezione Conservatoria dei RR.II. di Agrigento.*



- 3.5) Nota di iscrizione Ipoteca a garanzia della per concessione di Mutuo con atto reso avanti il notaio Letizia RUSSO, Rep. n. 30037/8406 del 07/03/2006; iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento il 09/03/2006, ai nn. 1758 del Registro Particolare; 6890 del Registro Generale.

FONTE: *Acquisita dal sottoscritto C.T.U. presso l'Agenzia del Territorio, Sezione Conservatoria dei RR.II. di Agrigento.*

4. Documentazione inerente l'identificazione catastale dell'immobile pignorato.

- 4.1) Visura per immobile, Catasto Fabbricati, Foglio n. 84, particella n. 332.
- 4.2) Visura storica per immobile, Catasto Terreni, Foglio n. 84, particella n. 332.
- 4.3) Visura storica per immobile, Catasto Fabbricati, Foglio n. 84, particella n. 332.
- 4.4) Visura storica per immobile, Catasto Terreni, Foglio n. 84, particella n. 304.
- 4.5) Visura storica per immobile, Catasto Terreni, Foglio n. 84, particella n. 308.
- 4.6) Visura storica per immobile, Catasto Terreni, Foglio n. 84, particella n. 306.
- 4.7) Visura storica per immobile, Catasto Terreni, Foglio n. 84, particella n. 310.
- 4.8) Stralcio foglio di mappa catastale n. 84, con individuazione particella n. 332.
FONTE: *Acquisiti dal sottoscritto C.T.U. presso l'Agenzia del Territorio, Sezione Catastale di Agrigento.*
- 4.9) Scheda catastale unità immobiliare urbana, riedente sul Foglio n. 84, particella n. 332.
- 4.10) Pratica catastale relativa all'accatastamento dell'u.i.u. ricadente sul Foglio n. 84, particella n. 332.
FONTE: *Acquisita dal sottoscritto C.T.U. presso l'Ufficio Tecnico Comunale, Settore Attività Produttive ed Urbanistica, di Ribera.*

5. Documentazione inerente l'identificazione urbanistica del lotto assegnato alla Società esecutata.

- 5.1) Copia Regolamento per l'assegnazione c/o la concessione dei lotti e/o rustici industriali di proprietà comunale.
- 5.2) Copia Dclibera della Giunta Municipale di Ribera, n. 47 del 06/03/2003.
- 5.3) Stralcio Tavola n. 2.1.1 del P.I.P.
- 5.4) Certificato di destinazione urbanistica del 2012.
- 5.5) Certificato di destinazione urbanistica del 2016.

FONTE: *Documenti acquisiti dal sottoscritto C.T.U. presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ribera.*

6. Documentazione connessi con la pratica edilizia per la realizzazione del capannone.



- 6.1.1) Copia concessione edilizia n. 31 del 27/08/2003, rilasciata dal Comune di Ribera in favore della Società [REDACTED]
- 6.1.2) Copia Provvedimento conclusivo n. 8/2003, relativo al procedimento unico 21/03, prot. n. 14.079 del 29/08/2003, rilasciato dallo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Ribera.
- 6.1.3) Copia parere di conformità igienico-sanitario reso dall'AUSL n. 1 di Agrigento, con nota prot. n. 153 del 23/05/2003
- 6.1.4) Copia autorizzazione sismica, ai sensi dell'art. 18 della Legge 02/02/1974, n. 64, prot. n. 4.132/2003, rilasciata dall'Ing. Capo del Genio Civile di Agrigento, assunta al prot. del Comune di Ribera col n. 10.755 del 09/07/2003.
- 6.1.5) Copia conformità impianto alla normativa antincendio, ex D.P.R. 12/01/1998, rilasciata dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, prot. n. 4440 del 28/07/2003.
- 6.2.1) Copia Provvedimento conclusivo n. 5/2004, relativo al procedimento unico 21/var., prot. n. 18.809 del 15/12/2004, rilasciato dallo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Ribera.
- 6.2.2) Copia approvazione variante in corso d'opera 9/04 del 04/11/2004, dell'Ufficio Tecnico Comunale, Sezione Edilizia Privata, riguardante il progetto redatto dall'Arch. Matteo CANNATA.
- 6.2.3) Copia parere igienico-sanitario reso dall'AUSL n. 1 di Agrigento, con nota prot. n. 1085 del 26/10/2004.
- 6.3) Copia Certificato di Collaudo Statico delle Opere in Acciaio ed in Cemento Armato, datato 15/11/2004, a firma dell'Ing. Ersilia DI LEO, depositato ai sensi dell'art. 7 della Legge n. 1086/1971 presso l'Ufficio del Genio Civile di Agrigento.
- 6.4) Copia Certificato di Conformità, a norma dell'art. 28 della Legge n. 64/1974, rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Agrigento, con nota prot. n. 18.847 del 23/12/2004.
- 6.5) Copia di "Variante Architettonica non sostanziale", redatta ai sensi dell'art. 15 della Legge 28/02/1985, n. 47, datata 21/08/2007, a firma dell'Ing. Leonardo VACCARO, da Ribera.
- 6.6.1) Copia di "Agibilità provvisoria n. 01, Proc. n. 21/08", prot. n. 5.542 del 01/04/2008, rilasciato dallo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Ribera.
- 6.6.2) Copia perizia giurata redatta dall'Ing. Leonardo VACCARO, da Ribera datata 26/02/2008.
- 6.7) Copia Dichiarazione di conformità dell'impianto alle regole dell'arte, datata 27/04/2005, a firma del Geom. Umberto BARONE.

FONTE: Documenti acquisiti dal sottoscritto C.T.U. presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ribera.

7. Attività peritale.

- 7.1) Copia verbale di giuramento.
- 7.2) Originale Verbale di accesso.
- 7.3) Istanza CTU accesso atti.



7.4) Copia Delibera della G.M. di Ribera n. 191/2011.

FONTE: Documento acquisito dal sottoscritto C.T.U. presso Archivio Delibere Comune di Ribera.



Dotl. Ing. Giuseppe SCORSONE

Via Francesco Crispi, n. 90 - CAP 92010 - Calamonaci (Ag.) - ☎ 0925/66890 - Tel. cell. 320/2393667 - 📠 0925/66890

✉ E-MAIL: vincenzo.scorsone@libero.it - PEC: giuseppe.scorsone@ingpec.eu

96

Firmato Da: SCORSONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serie/Id: 5d6b4cc2316e6b62011e6057029ada87

