

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

Sezione IV Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Procedura Esecutiva R.G.Es. 289/2012

LOTTO C

Carini (PA) - Foglio 16, p.lla 2718, sub. 7

Carini (PA) - Foglio 16, p.lla 2718, sub. 21

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Vincenzo Liotta

Consulente Tecnico: Arch. Alessandra Carollo

4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI LOTTI

4.1 - TIPOLOGIA ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE p. 3

4.2 - ACCESSI E CONFINI p. 3

4.3 - PERTINENZE ED ACCESSORI p. 4

4.4 - DOTAZIONI CONDOMINIALI p. 5

4.5 - DESCRIZIONE p. 5

4.6 - STATO DI CONSERVAZIONE p. 8

4.7 - DESTINAZIONE DI PRG p. 8

4.8 - STATO DI POSSESSO p. 9

4.9 - FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE p. 10

4.10 - FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI p. 13

4.11 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA p. 14

4.12 - REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA p. 15

4.13 - CRITERI DI STIMA, FONTI DI RIFERIMENTO E VALORE

UNITARIO LORDO p. 18

4.14 - SUPERFICIE COMMERCIALE p. 20

4.15 - QUOTE INDIVISE E DIVISIBILITÀ p. 20

4.16 - STIMA p. 21

5. SCHEDA RIASSUNTIVA p. 22

6. INDICE DEGLI ALLEGATI p. 23

4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI LOTTI - LOTTO C

QUESITO PUNTO 3 – lett. a) (parziale) Rediga quindi, in fascioletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a) 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, di eventuali pertinenze ed accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto; ... omissis ...;

4.1 - TIPOLOGIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto C è composto dalle seguenti unità immobiliari:

a) Fabbricato a destinazione industriale sito a Carini (PA), contrada Dominici, censito al N.C.E.U. del comune di Carini al **foglio 16, particella n. 2718, subalterno 7**, categoria D/1, rendita € 6.200,00;

b) Area esterna a destinazione industriale sita a Carini (PA), contrada Dominici, censita al N.C.E.U. del comune di Carini al **foglio 16, particella n. 2718, subalterno 21**. La suddetta area è suddivisa in due corti. Una corte, di dimensioni maggiori, antistante il fabbricato di cui alla lettera a) e una corte, di dimensioni minori, retrostante lo stesso fabbricato.

I due immobili componenti il lotto C sono ubicati all'interno di vasto stabilimento industriale e costituiscono una porzione di detto stabilimento.

4.2 - ACCESSI E CONFINI

Ai due immobili si accede dalla via De Spuches, strada urbana carrabile.

Di seguito si descrivono i confini delle singole unità componenti il lotto:

- **Unità immobiliare a)** (p.lla 2718/sub 7- Fabbricato):

Il fabbricato confina a nord e a sud con le corti di propria pertinenza (sub 21), ad est e ad ovest con altri fabbricati del medesimo stabilimento industriale, di proprietà aliena **(all. 5)**.

- **Unità immobiliare b)** (p.lla 2718/sub 21 – Area esterna):

L'area esterna pignorata, come già detto, è suddivisa in due corti: una antistante e l'altra retrostante il fabbricato di cui alla lettera a). La corte antistante il fabbricato confina a nord con lo stesso fabbricato, a sud con la via De Spuches, ad est e ad ovest con le corti di pertinenza degli altri fabbricati industriali del medesimo stabilimento. La corte retrostante il fabbricato confina a sud con lo stesso fabbricato, a nord con terreni di proprietà della ditta debitrice, a est e ad ovest con le corti di pertinenza degli altri fabbricati industriali del medesimo stabilimento **(all. 5)**.

4.3 - PERTINENZE E ACCESSORI

Secondo quanto riportato nella relazione notarile allegata alla produzione, con atto di divisione del 28/07/2010, trascritto il 13/08/2010 ai nn. 47119/31296, alla ditta debitrice proprietaria del fabbricato di cui alla lettera a) è stata attribuita la porzione di area esterna del complesso industriale posta in corrispondenza del suddetto fabbricato, ossia l'immobile di cui alla lettera b).

QUESITO PUNTO 4 – lett. a)

Provveda inoltre l'esperto:

a) all'indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi

non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.4 - DOTAZIONI CONDOMINIALI

Le unità immobiliari facenti parte del complesso industriale non sono costituite in condominio.

Secondo l'atto di divisione del 28/07/2010, trascritto il 13/08/2010 ai nn. 47119/31296, è stata attribuita alla ditta debitrice la quota di 1/3 dell'area del complesso industriale identificata con il subalterno 2 (**all. 4 e 5**), considerata bene comune ai fabbricati di cui ai subalterni 5, 6 e 7. Tuttavia si specifica che la suddetta area di cui al sub. 2 non è menzionata nell'atto di pignoramento.

Da informazioni assunte sui luoghi risulta che le acque di scarico degli immobili pignorati sono convogliate su un canale fognante di proprietà della ditta Q.

QUESITO PUNTO 3 – lett. b)

Rediga ...omissis ... indicando in ciascuna di tali relazioni:

a) 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 un altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona;

4.5 – DESCRIZIONE

4.5.1 - Descrizione del contesto in cui sono ubicati i beni

La via De Spuches è una strada urbana carrabile ubicata in contrada Dominci, ai margini dell'agglomerato industriale di Carini. La strada è facilmente raggiungibile dalla Statale 113, di cui costituisce l'ultima traversa sulla sinistra prima del Bivio Foresta, percorrendo la Statale in direzione Carini.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nel primo tratto la via De Spuches è asfaltata e di ampia sezione, mentre nel tratto che costeggia la ferrovia, antistante il complesso industriale di cui trattasi, assume il carattere di una strada di campagna con il manto sterrato e una sezione ridotta (**foto 2**).

La zona è servita da opere di urbanizzazione primaria (rete elettrica, idrica e fognante) ed è caratterizzata da capannoni industriali e aree esterne recintate a servizio dei fabbricati industriali.

4.5.2 - Descrizione dell'edificio

Gli immobili che costituiscono il lotto C sono ubicati all'interno di un vasto edificio industriale frazionato in diversi corpi di fabbrica appartenenti a ditte diverse, ognuno avente un'area esterna di servizio antistante e un'area esterna retrostante.

L'edificio presenta pianta regolare e una sola elevazione fuori terra (**foto 1-2**). Ha una superficie di circa 4000 m² con maglia strutturale 20,00 m. x 10,00 m. e un'altezza di 8,00 m. fino alla linea di gronda. È stato realizzato con struttura e pareti di tamponamento prefabbricati in calcestruzzo di cemento armato normale e precompresso.

4.5.3 - Descrizione degli immobili

- **Unità immobiliare a)** (p.lla 2718/sub 7- Fabbricato):

è composta da un unico grande vano di dimensioni 30,70 m. x 19,85 m. con altezza di 9,21 m fino all'intradosso del solaio di copertura (**foto 7 5-**). All'interno è presente un blocco di servizi igienici e spogliatoi distinto per uomini e donne avente dimensioni 4,90 m. x 5,35 m. e un'altezza di 3,20 m., sormontato da una

struttura realizzata con pannelli rimovibili all'interno della quale trova collocazione un ufficio **(foto 7-8)**.

I portelloni di ingresso dei mezzi pesanti hanno dimensione 4,80 m. x 5,00 m., e sono realizzati in ferro. I portoncini di ingresso pedonale, anch'essi in ferro con maniglione antipanico e doppia porta in vetro e alluminio, hanno dimensione 1,20 m. x 2,50 m. Le finestre sono in alluminio. L'impianto elettrico è sezionato in funzione del voltaggio dei macchinari e dispone di luci esterne ed interne; ha corpi illuminanti a soffitto e canalette a vista ma non è in esercizio. Anche i restanti impianti (impianto idrico-sanitario, impianto fognante e impianto antincendio con estintori) non sono in esercizio.

- Unità immobiliare b) (p.lla 2718/sub 21 – Area esterna).

La corte antistante il fabbricato ha una superficie utile di circa 720 m² ed è delimitata da una recinzione con muretto di c.l.s. armato ed elementi orso-gril **(foto 3)**. Vi si accede direttamente dalla via De Spuches mediante cancello carrabile e un portoncino pedonale **(foto 4)**. All'interno della corte passa il canale fognante che serve il fabbricato di cui alla lettera a). La corte comunica, mediante varchi, con le corti limitrofe di proprietà aliena.

La corte retrostante il fabbricato ha una superficie utile di circa 212 m² e vi si accede dal fabbricato stesso. È separata dai terreni di proprietà della ditta debitrice, con essa confinanti, mediante una recinzione in c.l.s. armato ed elementi orso-gril. Lateralmente confina con le corti di pertinenza dei fabbricati industriali limitrofi.

La demarcazione con le corti di proprietà aliena è realizzata con elementi di orso-gril o, in modo più approssimativo, con elementi rimovibili in c.l.s. prefabbricati **(foto 10)**.

4.6 - STATO DI CONSERVAZIONE

Al momento del sopralluogo il fabbricato si presentava in buono stato di conservazione sebbene gli impianti fossero in disuso e necessiterebbero di una revisione. La corte antistante il fabbricato necessiterebbe di un intervento di rifacimento del manto di asfalto e di completamento e manutenzione di alcuni tratti degradati della recinzione.

4.7 - DESTINAZIONE DI PRG

Dalla consultazione del certificato di destinazione acquisito dalla sottoscritta presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Carini (**all. 7**), risulta che la particella 2718 del foglio di mappa 16 ricade, nel PRG del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale, all'interno della zona territoriale omogenea "D2-aree industriali future" e la residua parte costituisce nuova viabilità. Inoltre una porzione della particella 2718 ricade nella fascia di rispetto delle ferrovie di cui al D.P.R. 753 dell'11/07/1980. La particella 2718 è soggetta al vincolo sismico di cui al Decreto Interministeriale del marzo 1969, di classificazione del rischio sismico del territorio siciliano.

Le zone territoriali omogenee D2 comprendono le zone industriali future costituite da ambiti non ancora utilizzati ancorché parzialmente o totalmente urbanizzate (art.19, lett. b, delle N.T. di A.) per le quali sono ammesse attività industriali comprensive dei servizi connessi al funzionamento delle singole aziende; questi ultimi nella quota non superiore al 15% dell'intera superficie di ciascun comparto (art. 19.2 delle N.T. di A.). E' ammessa la destinazione residenziale limitatamente alle esigenze di sorveglianza e custodia degli impianti e nella misura massima del 5% della superficie del lotto, utilizzabile anche su due elevazioni fuori terra. In tali aree non possono essere edificati manufatti in adiacenza di edifici o complessi

storici o comunque a distanza inferiore a m. 25,00 dagli stessi. Sono altresì consentiti per gli edifici esistenti gli interventi di manutenzione, gli ampliamenti, gli accorpamenti le ristrutturazioni e le nuove costruzioni a seguito di demolizione, totale o parziale, degli edifici preesistenti. (omissis...) Il rapporto di copertura degli edifici industriali e dei servizi annessi non può superare il 60% della superficie totale del lotto. (omissis...) Il lotto minimo destinato all'insediamento industriale non potrà essere inferiore ai 1.500 m². L'altezza massima dei fabbricati deve essere di 10 m. con un massimo di due elevazioni fuori terra, altezze maggiori possono essere consentite per comprovate esigenze legate al ciclo di lavorazione e comunque entro i limiti imposti da altre normative vigenti. (omissis...)

La superficie da vincolare a parcheggio è il 10% della superficie del lotto.

La superficie da destinare a verde è il 10% della superficie del lotto (omissis...)

QUESITO PUNTO 3 – lett. c)

Rediga ...omissis ... indicando in ciascuna di tali relazioni:

c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

4.8 - STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari componenti il lotto C appartengono alla società debitrice in piena proprietà e per l'intero.

All'atto del sopralluogo le unità immobiliari non erano occupate e non vi era sede alcuna attività.

ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

Dalla relazione notarile prodotta agli atti dal creditore procedente si rileva quanto segue:

- Unità immobiliare a) (p.lla 2718/sub 7- Fabbricato):

è pervenuta alla ditta debitrice per averla acquistata con atto di compravendita del 28/07/2004, trascritto il 04/08/2004 ai nn. 39033/24739. Nel quadro D della nota di trascrizione si legge: *L'immobile viene compravenduto con tutti i diritti reali, pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni e servitù attive e passive, queste ultime se legalmente costituite ed esistenti senza alcuna riserva da parte della società venditrice, con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del complesso, tra cui la corte distinta con la particella 2718 subalterno 2 (bene non censibile comune ai subb. 5,6,7,8,9,10,11,12 e 13). Si precisa che non è bene comune la palazzina degli uffici. L'accesso all'intero complesso avverrà esclusivamente dalla strada limitrofa alla ferrovia.*

Secondo quanto si legge nel sopradetto atto di compravendita, la ditta venditrice aveva acquistato un terreno di complessivi 16.197 m² in forza dei seguenti di atti: atto di compravendita dell'11/04/1979 registrato a Corleone il 02/05/1979 al n. 1416 e atto di compravendita del 14/03/1981 registrato a Palermo il 01/04/1981 al n. 7379.

Il terreno si era poi ridotto ad una superficie catastale di 14.606 m² a seguito di atto di compravendita del 19/12/1990 trascritto il 21/12/1990 ai nn. 49437/37086 e decreti di esproprio in favore dell'Ente Ferrovie dello Stato trascritti il 21/11/1991 ai nn. 53700/40796. Sul detto terreno è stato costruito lo stabilimento industriale di cui fanno parte entrambe le unità immobiliari pignorate.

- Unità immobiliare b) (p.lla 2718/sub 21 – Area esterna).

é pervenuta alla ditta debitrice in virtù di atto di divisione del 28/07/2010 tra scritto a Palermo il 13/08/2010 ai nn. 47119/31296 con il quale è stata sciolta la comunione tra le società comparenti, proprietarie delle porzioni di fabbricato costituenti lo stabilimento industriale.

Con detto atto è stata ripartita tra le ditte comparenti la corte comune (subalterno 2) che circondava il complesso industriale la quale, allo scopo, è stata catastalmente frazionata nei subalterni 2, 19, 20, 21, 22, 23, 24. A ciascuno dei comparenti è stata assegnata la porzione di corte posta in corrispondenza della propria porzione di fabbricato, per cui alla ditta debitrice è stata assegnata l'area esterna di cui trattasi, identificata con il sub 21.

Con lo stesso atto è stata attribuita alla ditta debitrice anche la quota di 1/3 dell'area del complesso industriale identificata con il subalterno 2 (bene comune ai fabbricati di cui ai subalterni 5, 6 e 7).

QUESITO PUNTO 3 – lett. d) e e)

Rediga ...omissis ... indicando in ciascuna di tali relazioni:

d) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistici;

e) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque non resteranno opponibili all'acquirente;

f) se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa) indicherà i presumibili costi per la regolarizzazione (deducendoli dal valore di stima)

4.9 - FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Le unità immobiliari facenti parte del complesso industriale non sono costituite in condominio. Tuttavia, secondo quanto esposto nell'atto di divisione del 28/07/2010, trascritto il 13/08/2010 ai nn. 47119/31296, l'area del complesso industriale identificata con il subalterno 2 risulta bene comune ai fabbricati di cui ai subalterni 5, 6 e 7, ai quali, pertanto, spetta l'onere di sostenere, per la quota di 1/3 ciascuno, le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Inoltre, da informazioni assunte sui luoghi, risulta che i vari corpi di fabbrica dello stabilimento industriale siano allacciati al canale fognante della ditta Q la quale, in via informale, ha richiesto ai proprietari di partecipare in quota proporzionale al pagamento degli oneri di costruzione. La sottoscritta fa presente di non essere a conoscenza dell'importo degli oneri a carico della ditta esecutata.

Dalla lettura dell'atto di compravendita del 28/07/2004, trascritto il 04/08/2004 ai nn. 39033/24739 si apprende che con atto del 30/01/2003, trascritto a Palermo il 14/02/2003 ai nn. 6261/4621, è stato istituito a favore del comune di Carini un vincolo permanente di destinazione a parcheggio, ai sensi dell'art. 40 della Legge n.19 del 31/03/1972, sulle aree dello stabilimento industriale estese complessivamente 1.241,00 m² e graficamente individuate nella planimetria allegata al detto atto.

Nel 2009 l'area esterna attorno allo stabilimento è stata catastalmente frazionata e con atto di divisione del 28/07/2010, trascritto a Palermo il 13/08/2010 ai nn. 47119/31296, è stata ripartita tra i proprietari del complesso industriale in relazione alle porzioni di fabbricati corrispondenti.

Della suddetta area esterna la superficie di 1.241,00 m² vincolata a parcheggio è stata ripartita tra i vari corpi di fabbrica con progetto allegato alla Dichiarazione

di Inizio Attività (DIAE) trasmessa al Comune di Carini e al Consorzio per
L'Area di Sviluppo Industriale di Palermo e approvato dallo suddetto Consorzio
con disposizione 30/09 del 29/09/2009.

Per ciò che concerne i vincoli derivanti dalle prescrizioni di P.R.G. si rimanda a
quanto già esposto nel paragrafo 4.7.

4.10 - FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI

Dalla documentazione prodotta agli atti, è stata riscontrata l'esistenza delle se-
guenti formalità pregiudizievoli gravanti sui beni in oggetto:

N. 4 ISCRIZIONI di cui

2 gravanti su **entrambe le unità immobiliari in oggetto**

- ipoteca del 30/10/2003 iscritta ai nn. 44158/7711, nascente da mutuo fondia-
rio per la costruzione dell'intero stabilimento industriale, emessa contro la ditta
costruttrice con annotazione del 01/06/2006 ai nn. 34591/4199 per fraziona-
mento in quota e annotazione del 04/10/2010 ai nn. 53014/6909 per restrizione
di beni;

- ipoteca giudiziale del 14/07/2011 iscritta ai nn. 35877/5786 a favore del credi-
tore procedente H nascente da decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n.
2270/2011 emesso il 20/06/2011 dal Tribunale di Palermo, contro la ditta debi-
trice.

1 gravante sulla sola **unità immobiliare a)** (p.lla 2718/sub 7- Fabbricato):

- ipoteca legale del 13/08/2010 iscritta ai nn. 47091/9884 a favore del creditore
interventuto M contro la ditta debitrice gravante sulla sola unità immobiliare a)
per l'intera proprietà;

1 gravante sulla sola **unità immobiliare b)** (p.lla 2718/sub 21- Area esterna):

- ipoteca legale del 03/01/2011 iscritta ai nn. 27/14 a favore del creditore intervenuto M contro la ditta debitrice gravante sulla sola unità immobiliare b) per l'intera proprietà;

N. 1 TRASCRIZIONE pregiudizievole

Trascrizione del pignoramento immobiliare di cui trattasi, eseguita a Roma il 23/04/2012 ai nn. 20139/16423 a favore del creditore procedente H.

Non risultano altri vincoli od oneri di qualsiasi altra natura.

4.11 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è dato sapersi se l'unità immobiliare a) sia provvista di attestato di prestazione energetica (APE).

QUESITO PUNTO 2 - lett. b)

Provveda, ... omisis:

b) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto dell'art. 7 della L. 47/85 (oggi art. 31 c.3 del DPR380/01) verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice); in caso di mancata emissione dell'ordine proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione sa-

ranno indicati - anche in via approssimativa - e detratti al fine di determinare il valore di stima). Si segnala a tal proposito che ai sensi della normativa vigente in vigore - lg.326/03- la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le ragioni del credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: a tal proposito si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni;

QUESTITO PUNTO 3 - lett. a) (parziale) e lett. f)

Rediga ...omissis... indicando in ciascuna di tali relazioni:

a)...omissis... per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

4.12 - REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Dalla lettura del contratto di compravendita del 28/07/2004, rep. n. 14866, trascritto a Palermo il 04/08/2004 ai nn. 39033/24739 nonché dall'esame degli atti presenti presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.) del Comune di Carini risulta che lo stabilimento industriale di cui gli immobili in oggetto fanno parte è stato edificato con i seguenti titoli edilizi:

- concessione edilizia per silenzio-assenso, ai sensi dell'art.2 della L.R. n. 17/94, a seguito di presentazione al Comune di Carini, in data 20/06/2002, di istanza di concessione corredata di elaborati tecnici (pratica n. 155/02);
- comunicazione di inizio lavori del 06/03/2003, prot. n. 7229, con allegata perizia giurata del tecnico incaricato, ai sensi della predetta L.R. n. 17/94;

- presentazione al S.U.A.P., in data 15/04/2004 prot. n. 12208 di istanza di variante al progetto consistente nel frazionamento e cambio di destinazione d'uso dello stabilimento, integrata in data 13/05/2004, prot. n. 16218, con dichiarazione di inizio attività corredata dalla necessaria documentazione tecnica, dalla perizia giurata e dal Nulla Osta n. 16/04 di conformità alle previsioni di P.R.G. e autorizzazione all'esecuzione delle opere emesso in data 05/04/2004 dal Consorzio A.S.I. di Palermo;

- certificato di collaudo finale e conformità al progetto a firma del Direttore Dei Lavori in data 30/06/2004.

- comunicazione di fine lavori pervenuta al Comune in data 08/08/2005 prot. n.28424

Gli immobili appartenenti allo stabilimento industriale sono stati dichiarati agibili con certificato di agibilità rilasciato dal S.U.A.P. di Carini in data 10/05/2006, prot. n. 1031.

L'area esterna attorno allo stabilimento è stata frazionata e ripartita tra i vari corpi di fabbrica con Dichiarazione di Inizio Attività (DIAE) trasmessa al Comune di Carini e al Consorzio per L'Area di Sviluppo Industriale di Palermo e approvato dallo stesso Consorzio con disposizione 30/09 del 29/09/2009.

All'atto del sopralluogo del 28/01/2014 la sottoscritta non ha rilevato difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali ad eccezione dello spostamento, all'interno del fabbricato di cui al sub.7, del vano uffici al di sopra del corpo dei servizi. Tuttavia questa lieve modifica è regolarizzabile presentando al S.U.A.P. di Carini un comunicazione "opere interne" ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85. La comunicazione deve essere effettuata dal proprietario dell'immobile e deve essere

accompagnata da una relazione a firma di un professionista abilitato in cui si as-
severi il rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti. Si stima che
il costo delle spettanze tecniche del professionista ammonti ad € 700,00.

Trattandosi di comunicazione “tardiva” si dovrà versare al Comune una sanzione
pecuniaria che in base alle disposizioni del recente D.L. n. 133/2014 (Decreto
Sblocca Italia) ammonterebbe ad € 1.000,00.

Si dovrà, infine, provvedere all’aggiornamento della planimetria compilando e
presentando all’Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio, mediante tecnico
abilitato, il Documento di variazione DOCFA (DOcumento Catasto FABbricati).
Il costo di presentazione della pratica è di €. 50,00. Ai costi di accettazione del
DOCFA dovrà essere sommato il costo relativo alle competenze professionali
del tecnico incaricato che può determinarsi in €. 500,00.

Totale costi di regolarizzazione edilizia e catastale:

costi opere interne + costi DOCFA

€ 1700,00 + € 550,00 = € **2.250,00**

QUESITO PUNTO 4 – lett. b) e c)

Provveda inoltre l'esperto:

*a) alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima
utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima;*

*b) ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi infine
se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga
probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stes-
sa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.), precisi
infine, alla luce della documentazione disponibile presso gli uffici pubblici, l'identità dei*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art.

599 c.p.c.;

4.12 - CRITERI DI STIMA, FONTI DI RIFERIMENTO E VALORE UNITARIO LORDO

Premessa

Prima di procedere alla valutazione del lotto C si evidenzia che il bene di cui alla lettera b) ossia l'area esterna identificata con il sub. 21, costituita da due corti di differente dimensione, si ritiene funzionale alle attività di carico-scarico e movimentazione merce nonché alle attività produttive che potrebbero attuarsi nel fabbricato industriale di cui alla lettera a). Pertanto, ai fini della stima, si ritiene opportuno considerare tale area esterna quale superficie accessoria del suddetto fabbricato.

Criteri di stima

Per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato del lotto C (fabbricato e area esterna) si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo sintetico-comparativo che si basa sul confronto tra il lotto da stimare ed immobili aventi caratteristiche simili e ricadenti nello stesso ambito territoriale, dei quali siano conosciuti i prezzi di mercato.

In primo luogo come valori di riferimento per la stima si sono assunti i dati forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

L'OMI sulla base di numerose indagini di mercato e degli elementi forniti dagli operatori del settore, riporta semestralmente il valore massimo ed il valore minimo medi di mercato rilevati per ogni categoria immobiliare e per ogni zona territoriale. Tali valori sono espressi in euro al mq e si riferiscono ad immobili in sta-

to di conservazione “normale”. Per la zona in esame (zona E4: Zona industriale suburbana) i valori O.M.I. riferiti ai capannoni industriali per il 1° semestre 2014 sono compresi tra un min. di 380 €/mq e un max di 570 €/mq.

In secondo luogo sono stati messi a confronto i valori di riferimento desunti dall'O.M.I con i valori di mercato di immobili simili per caratteristiche e ubicazione a quello in oggetto, ricavati mediante una ricerca condotta presso le agenzie immobiliari della rete nazionale e le agenzie immobiliari locali.

La determinazione finale del “*valore unitario*” per metro quadrato di superficie ha tenuto conto infine delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Per quanto concerne le caratteristiche intrinseche relative all'immobile in oggetto si è tenuto conto della facile accessibilità da strada carrabile, della presenza dell'ampia corte a disposizione delle attività logistiche di carico e scarico merce, degli ottimi parametri dimensionali e ambientali (illuminazione, areazione, altezza ...), della presenza dei servizi (spogliatoi e servizi igienici) e dell'ufficio, dell'ottimo stato di conservazione ma anche della necessità di alcune opere di adeguamento e di messa in pristino degli impianti. Per quanto concerne le caratteristiche estrinseche dell'immobile (quali l'ubicazione, i servizi, le infrastrutture....) si è considerata l'ubicazione rispetto l'agglomerato industriale, la vicinanza agli assi viari e agli svincoli principali e la facile accessibilità alla rete autostradale. Sono stati considerati dunque quegli elementi che possono determinare uno spostamento di valore rispetto al prezzo di immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, del complesso industriale in cui risiede e della zona, dei margini di oscillazione delle quotazioni del mercato relative ad immobili consimili ricadenti

nella stessa area, nonché dei valori desunti dalla banca dati dell'O.M.I., si ritiene equo applicare all'immobile il valore unitario di **580,00 €/mq.**

4.13 – SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale complessiva del lotto si ottiene computando la superficie coperta del fabbricato al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune o altre proprietà.

Gli eventuali collegamenti verticali interni devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale. A tale superficie viene sommata la superficie degli accessori e delle pertinenze computata in percentuale sulla base di alcuni coefficienti correttivi dettati dalle istruzioni della norma UNI 10750/2005.

In base a tale norma per gli spazi scoperti assimilabili ai patii si assume quale coefficiente di omogeneizzazione il 35%

La superficie coperta del fabbricato, calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni, risulta di 623,24 m².

A tale valore deve essere sommata la superficie ragguagliata delle corti pari a:

$$35\% \text{ di } 723,00 \text{ m}^2 + 35\% \text{ di } 216,24 \text{ m}^2 = 328,73 \text{ m}^2.$$

La superficie commerciale del fabbricato industriale, calcolata come sopra, risulta dunque:

$$623,24 \text{ m}^2 + 328,73 \text{ m}^2 = 951,97 \text{ m}^2 \text{ arrotondato a } \mathbf{952,00 \text{ m}^2}$$

4.14 - QUOTE INDIVISE E DIVISIBILITÀ

Entrambi gli immobili sono stati pignorati per intero. E' costituito un unico lotto per la vendita comprendente entrambi i beni.

4.15 – STIMA

Quota: 1/1

Valore unitario lordo del compendio pignorato: 580,00 €/m²

Superficie commerciale: 952,00 m².

Valutazione: 580,00 €/m² x 952,00 m² = €. 552.160,00. A tale valore si attribuisce un incremento pari al 2% in ragione della disponibilità dell'area esterna in comune con i sub. 5 e 6.

Pertanto si ha €. 552.160,00 + 2% = 563.203,20

All'importo stimato devono essere decurtati i costi per la regolarizzazione edilizia pari a € 2.250,00.

IL VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO "C" sarà pertanto:

€ 563.203,20 - € 2.250,00 = € 560.953,20 arrotondato a **€ 561.000,00 (Euro cinquecentosessantunomila/00)**

QUESITO PUNTO 5

Alleggi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene.

Si rimanda alla visione degli allegati.

QUESITO PUNTO 6

Acquisisca il perito 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.

Si rimanda alla visione degli allegati.

5. SCHEDA RIASSUNTIVA LOTTO C

- **Unità immobiliare a)**

TIPOLOGIA: Fabbricato a destinazione industriale

UBICAZIONE: Via De Spuches – Carini (PA)

PIANO: Unica altezza

DATI CATASTALI: N. C. E. U. **Comune di Carini, Foglio 16, Particella**

2718, Sub 7, Categoria D/1, Indirizzo Contrada Dominici, piano terra

STATO DI CONSERVAZIONE: Buono

QUOTA: 1/1

- **Unità immobiliare b)**

TIPOLOGIA: Area esterna a destinazione industriale

UBICAZIONE: Via De Spuches – Carini (PA)

DATI CATASTALI: N. C. E. U. **Comune di Carini, Foglio 16, Particella**

2718, Sub 21, Consistenza 1.132 mq, Indirizzo Contrada Dominici, piano terra

STATO DI CONSERVAZIONE: Buono

QUOTA: 1/1

Superficie commerciale del lotto: 952,00 m².

VALORE STIMATO DEL LOTTO “C”: € 561.000,00 (Euro cinquecento-
sessantunomila/00)

6. INDICE ALLEGATI

1. Foglio di mappa
2. Visure catastali
3. Planimetria catastale dell'unità immobiliare a)
4. Elaborato planimetrico catastale
5. Rilevo dello stato di fatto eseguito dal CTU, scala 1:100
6. Rilevo fotografico eseguito dal CTU
7. Certificato di destinazione urbanistica
8. Certificato di agibilità del complesso industriale

In ottemperanza all'incarico ricevuto, il CTU resta sempre a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Palermo, 12/01/2015

ASTE  IL CTU
GIUDIZIARIE.it
Arch. Alessandra Carollo