

cd. 28/10/09

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.ES. DOTT.SSA RAIMONDA TOMASINO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DISPOSTA DALL'ILL.MO G.ES.
DOTT.SSA Raimonda Tomasino Ufficio Esecuzioni Immobiliari TRIBUNALE
di Palermo nell'Esecuzione Immobiliare promossa DA Banco di Sicilia nei
confronti della [REDACTED]

ARCHITETTO RENATO SIDELI
Studio tecnico di progettazione e consulenza tecnica
via marchese di villabianca n. 111 Palermo -091 68430111

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G. ES. Dott.ssa Raimonda Tomasino

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DISPOSTA DALL'ILL.MO G. ES. DOTT. S.SA RAIMONDA TOMASINO, UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI DEL TRIBUNALE DI PALERMO ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA BANCO DI SICILIA NEI CONFRONTI della [REDACTED]

All'udienza dell'8/10/1998 il sottoscritto architetto Renato Sideli, con studio in Palermo via Marchese di Villabianca n. 1/1 iscritto all'Albo degli architetti di Palermo al n. 1265 nella, ha prestato il giuramento di rito, nella qualità di C.T.U. per la stima dei beni pignorati, nominato all'ill.mo G. ES. Dott.ssa Raimonda Tomasino, la quale rinviando il procedimento all'udienza del giorno 11/1/1999 dava incarico al sottoscritto, di accertare quanto di seguito riportato:

"Il G. Es. affida al C.T.U. l'incarico di:

- 1) descrivere e valutare gli immobili di cui all'atto di Pignoramento,
- 2) accertare la corrispondenza dei dati catastali risultanti nell'atto di pignoramento
- 3) le iscrizioni ipotecarie e trascrizioni
- 4) indicare almeno tre confini
- 5) indicare il numero di scheda di denuncia all'U.T.E. nonché della particella catastale sulla quale insiste l'immobile nel caso in cui questo non risulti catastato;



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Depositato in Cancelleria
16 GIU. 1999
Il Cancelliere

16 GIU. 1999

5) accennare l'eventuale presentazione dell'istanza di sanatoria edilizia nel caso in cui trattandosi di fabbricati, essi risultino abusivi.

- L'illmo G. Es dava termine al sottoscritto di giorni 90 per il deposito della consulenza inviando all'udienza dell'11.2.1999 ore 9.00.

Con nota del 4.12.1998 assunta al protocollo del Comune di Monzate al n. 31628 in copia allegata, il sottoscritto chiedeva copia della documentazione tecnico-urbanistica necessaria per rispondere ai quesiti formanti l'incarico. A seguito di ritardo da parte dell'amministrazione Comunale, in data 11.2.1999 il sottoscritto, chiedeva una proroga all'Illmo G. Es. di giorni 60 per il deposito della C.T.U.

Esame documentazione (Atto di pignoramento).

Con atto di pignoramento immobiliare del 27.01.1994 trascritto il 10.02.1994 al n. 090 R.g. n. 5264, R.p. 3806 il Banco di Sicilia ha pignorato giusto atto di precetto notificato il 6.11.1993, in esecuzione del decreto ingiuntivo emesso dall'Illmo Presidente del Tribunale di Palermo, il 30.06.1992, ha intimato alla Società " -

_____ in persona del suo legale
rappresentante pro-tempore, nonché ai signori,

il pagamento della somma di € 84.953.554 oltre interessi

Verivano così benedetti! sequenti! beni!

A) Piena proprietà di ha. 1.5529 in termini di Monreale Contrada
Agrifoglio distinto al C.T. al foglio 56 part. II 42 e 219

B) il seguente bene di proprietà per la quota di un quinto ciascuno dei signori:

del seguente bene 3/5 della nuda proprietà di ha 24300 in terreni
del Comune di Monreale Contrada Agnifoglio distinto alla C.T. foglio 56
partelle 65 e 164

Provenienza dei beni.

I beni di cui al presente pignoramento sono pervenuti ai signori sopra
nchiamati nel seguente modo

- il fondo rustico in Monreale in testa alla partita n. 42790 Fg. 56 part.lla
65-164 esteso ha 24300, confinante con

1. a, eredi di 2. giusto atto di
compravendita Notaio Enrico Rocca del 10/11/1976 n. 64194/4227
trascritto in data 29/11/1976 al nn 17639 /31965 da potere di

la quale trasferisce il suddetto terreno, ai signori

F intero usufrutto, alla moglie 3/5 della nuda
proprietà, ai figli 1/5
ciascuno della nuda proprietà

- il fondo rustico in Monreale contrada Agnifoglio in testa la C.T. alla
partita n. 23931 Fg. 56 part.lla 42 e 219 esteso ha 15500, confinante
con proprietà eredi di eredi di

..... e stradella, e pervenuto alla giusto atto di
compravendita Notaio Tommaso Fallella del 18/3/1986 al n. di rep
9625 trascritto in data 30/3/1988 al nn 14362-011056 da potere di
..... tutti in comunione
di beni

Situazione Urbanistica.

L'area prescelta per l'insediamento in oggetto, ricade in zona E del
P.R.G. del Comune di Monreale destinata a verde agricolo, in cui è
prevista la edificazione di impianti e manufatti edilizi destinati alla

lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali con numero di addetti inferiore a 20 unità.

Stato dei luoghi.

1) Terreno contrada Agnifoglio Fg. 56 part.lla 42 e 219 e stabilimento industriale.

A seguito di rilascio di Concessione a edificare n. 16 del 5.5.1988 trascritta in data 5.5.1988 al nn. 015134 e 019727 il Comune di Monreale concedeva alla ai sensi dell'art. 1 della L. 28.01.1977, la edificazione di uno stabilimento Zootecnico e servizio dell'agricoltura composto da stabilimento suini, mangimificio, un alloggio custode, manatoio, condanna a quattro scomparti, impianto di depurazione, cabina elettrica, vasca di riserva idrica, reparto contumacia, incubatore, silos, sul cui progetto la Commissione Edilizia aveva espresso parere favorevole nella seduta del 28.5.1987. In data 3.7.1990 con autorizzazione n. 15 il Sindaco del Comune di Monreale rilasciava il Certificato di agibilità, sia dei locali destinati allo stabilimento, anche i locali della casa del custode (vedi copia).

In pari data veniva rilasciata altresì l'autorizzazione allo scanco proveniente dall'insediamento industriale (vedi copia).

L'intero complesso sorge su un'area di mq. 55.000 circa in contrada Agnifoglio nel territorio Comune di Monreale. L'ingresso all'area e allo stabilimento avviene tramite una strada vicinale che si immette sulla Strada 186 nei pressi del ponte di S. Maria. Il complesso si compone di vari reparti sia alla fase di produzione del suino che all'accrescimento ed all'ingrasso.

- Locale ingrasciello e mangimificio con annessa abitazione custode

- impianto di trattamento delle deiezioni

- infrastrutture quali cabina elettrica di trasformazione, riserva idrica, cabina di pesatura, strade e piazzali, rete fognaria, refrigerazione e cancelli d'ingresso

Lo stabilimento è provvisto di unico ingresso, al fianco del quale è ubicata la cabina elettrica con due scomparti per l'utente e per l'Enel, quindi il corpo magazziniere, frigoriferi e abitazione custode. Lo stabilimento vero e proprio è composto dai seguenti reparti:

- reparto macerazione

- reparto pressazione

- reparto olio

- reparto svezziamenti

- zona ingresso

Lo stabilimento è realizzato in struttura portante prefabbricata in acciaio, composta da profili di idonea sezione e spessore, portanti longitudinalmente travi intermedie di controvennamento e tralicatura.

La copertura del tipo SHEB è realizzata con capriate a trave a parete piena opportunamente dimensionate e calastrellate, complete di attacchi alle colonne e sovrastanti pannelli prefabbricati costituiti da una lamiera sandwich con interposta schiuma poliuretamica costituente l'isolamento. Le pareti di tamponamento sono realizzate in blocchi di tufo e malta cementizia. I pavimenti sono in battuto di cemento ad alta resistenza con opportune pendenze verso le cunette di scarico. Un particolare schema di finestratura con elementi prefabbricati a bocca di lupo consente oltre che una adeguata illuminazione, un razionale sistema di areazione-sperramento. Tutti i serramenti compresi porte e finestre sono in vetroresina rinforzata e facilmente lavabile e resistente



agli agenti atmosferici. Per quanto riguarda il corpo mangimificio, frigmacello e abitazione custode, hanno una struttura portante in calcestruzzo armato, soletta in struttura mista in c.a. e laterizi e tamponamenti in blocchi di tufo. Si sviluppa in parte su due piani. Il piano terra comprende il frigmacello ed il mangimificio, mentre al piano superiore trova l'abitazione custode. Per l'abitazione custode le finiture sono del tipo civile, gli infissi esterni del tipo Ligini. I pavimenti in ceramica smaltata. Gli infissi interni sono in abete del tipo tamburato, gli infissi esterni del tipo unibloc con vetri e serrande in plastica. I servizi igienico-sanitari sono in ceramica smaltata.

I manufatti sono dotati di impianto di acqua calda e fredda, impianto elettrico del tipo sottotraccia, impianto di scarico che una volta chiarifica le acque nere le immette nella fognatura. Tutte le superfici perimetrali dei vari reparti saranno rivestite per un'altezza di tamponatura, con resina poliuretanica che consente una facile pulizia giornaliera di tutti i reparti di lavorazione. Per quanto riguarda la cabina di trasformazione è stata realizzata secondo le prescrizioni date dall'Enel. E' realizzata su due piani. Al piano terra sono alloggiati i trasformatori di corrente e relativa attrezzatura, per la distribuzione ai vari reparti. Nella parte alta sono alloggiate le apparecchiature di pertinenza ENEL. La vasca di raccolta delle deiezioni è stata realizzata in c.a. avendo una capacità di circa 600 mc. fornita di turbina per il trattamento di omogeneizzazione e deodorazione degli scarichi e relativa stazione di pompaggio per il prelievo e la distribuzione. Per quanto riguarda la sistemazione esterna il piazzale nonché le strade di servizio sono state realizzate con massicciata stradale e finite con asfalto. Il complesso industriale è dotato di

fognatura interrata, e distribuita in maniera tale da raccogliere gli scarichi provenienti da tutti i reparti. Un impianto di trattamento di depurazione costituito da un vascone in c.a. con idonee apparecchiature provvede alla omogeneizzazione e deodorazione delle fognature che verranno successivamente distribuite per la fertilizzazione dei terreni della Cooperativa. Tutta l'area è stata recintata con rete metallica su montanti in ferro e fondazioni in c.s. La parte confinante con la strada vicina è invece realizzata con recinzione in ferro e cancelli.

Impianto di depurazione.

L'impianto di depurazione realizzato è del tipo ad aereazione prolungata costituito, oltre che dai manufatti per il trattamento preliminare di grigliatura, rimozione dei grassi, e equalizzazione e separazione di solido-liquido con vaglio rotante, da una vasca di ossidazione, da una vasca di sedimentazione con ricircolo di fanghi e da una linea di lamiamento fanghi comprendente un digestore aerobico e da un letto di essiccamento. In sede di sopralluogo, si è riscontrato che tutto lo stabilimento è perfettamente funzionante e in buono stato di manutenzione. La superficie coperta totale è pari a mq 2828.

Terreno agricolo contrada Agrifoglio Fg. 56 part.lla 85 e 164.

Trattasi di terreno agricolo con destinazione di P.R.G. zona E per insediamenti agricoli e zootecnici. Esteso ha 243.000 risulta attualmente allo stato di incolto e inaccessibile. In passato è stato realizzato un capannone di mq 100 ancora allo stato grezzo, per il ricovero degli animali. Morfologicamente il terreno è in pendio.

Svolgimento delle operazioni peritali.

Acquisita la documentazione, il sottoscritto prendeva contatti con il Signor _____ e dopo aver concordato un appuntamento il giorno 21/05/1999 alle ore 10.00 si è recato sul luogo per accertare la consistenza dei beni pignorati. Il tutto è meglio descritto nel verbale di sopralluogo allegato alla presente.

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

Il criterio adottato per la valutazione dei beni oggetto della presente, è quello basato sul valore a costruzione, e cioè il complesso delle spese occorrenti per la sua edificazione. Tale stima viene normalmente adottata per la valutazione di beni particolari, quali quelli in oggetto, che non trovano grande riscontro nella zona. La stima si basa sulla quantificazione dei costi, oltre tutte le spese necessarie in esse comprese quelle tecniche, notarili, interessi bancari, nonché l'utile dell'appaltatore. La somma di tutti i valori trovati fornisce da il valore a nuovo del bene. Tale valore viene decurtato di una percentuale variabile, in funzione del tempo intercorso tra la sua edificazione e la stima nonché in funzione del grado di manutenzione.

Valore dei beni Immobili.

Il parametro unitario utilizzato, per la stima è il mq. di superficie coperta tenuto conto delle caratteristiche costruttive dei beni e della dotazione degli impianti. Si sono così raggruppati i beni immobili e se ne è quantificata la superficie coperta, trascurando le sistemazioni esterne, le opere di urbanizzazione, il terreno, e l'impianto di depurazione.

a) Stabilimento industriale

- Stabilimento su 11 mq.	2100,00
- Mangimificio mq.	70,00

- Ufficio alloggio custodi mq	100,00
- Matatoio mq	100,00
- Reparto Contumaciale e inceneritore mq	37,50
- Condannata a quattro scomparti mq	<u>225,00</u>
totale mq	2632,50

Considerando un costo medio comprensivo di tutti gli oneri sopra richiamati pari a £/mq. 600.000 si avrà che il valore a nuovo della superficie coperta riferita ai manufatti sopra descritti sarà uguale a £

$$\text{mq } 2632,50 \times \text{£/mq } 600.000 = \text{£ } 1.579.500.000$$

- Opere di urbanizzazione	
- rete fognaria ml 250 x 140.000 ml =	£ 35.000.000
- rete idrica ml 100 x 75.000 ml =	£ 7.500.000
- impianti elettrici corpo =	£ 180.000.000
- sistemi piazzali mq 1500 x mq 140.000 =	£ 210.000.000
- Recinzioni e cancelli ml 350 x ml 100.000 =	£ 35.000.000
- Impianto di depurazione =	£ 100.000.000
- Reparto liquami ml 300 x mq 500.000 =	£ 150.000.000
- Riserva idrica e autoblave =	£ 50.000.000
- Pozzo invellato ml 200 x ml 500.000 =	<u>£ 100.000.000</u>
totale	£ 2.447.000.000

- Valore del terreno.

Detraendo dal totale della superficie scoperta quella coperta si ottiene la superficie scoperta libera. Dovendo attribuirle un valore, da indagini svolte in loco si è individuato un valore medio, tenuto conto della buona morfologia del terreno, variabile tra un minimo di £ 15.000 un massimo di £ 20.000 al mq. Valore medio £ 17.500 al mq. Moltiplicando

si ha



- superficie complessiva terreno mq 15.500,00
 - superficie coperta da manufatti mq 2.632,50
 restano mq 12.867,50 x €mq 17.500
 = **€ 225.531.250** valore della superficie scoperta.

Il valore complessivo a nuovo del complesso industriale e del terreno pertanto è pari a **€ 2.672.531.250**

Considero il tempo intercorso tra la costruzione 1988 e la stima 1999 si applica un coefficiente di vetusta pari a 0,94 (tabella equo canone), considerando altresì il grado di manutenzione mediocre si applica un coefficiente correttivo pari 0,80. Si avrà pertanto:

$€ 2.672.531.250 \times 0,94 \times 0,80 = € 2.014.144.000$

Il valore attuale L. 1.840.144.000

b) Terreno Contrada Agrifoglio Fg.56 part.ile 85 e 164

Il terreno risulta esteso mq 24.300, e rispetto a quello dove è ubicato lo stabilimento ha andamento collinare. Allo stato di fatto risulta incolto ma la sua destinazione urbanistica è uguale a quella dello stabilimento in cui è stato realizzato un ricovero per animali, abusivamente, rimasto allo stato grezzo di superficie coperta pari a mq. 100. Il terreno è privo di opere di sistemazione esterna, quali strade di accesso, recinzioni, opere di urbanizzazione. Dovendo attribuire un valore, in considerazione dello stato di fatto e della sua destinazione urbanistica nonché della presenza dell'immobile destinato a ricovero appare congruo un valore di € 10.000 al mq. La valutazione del ricovero animali è stata effettuata in funzione della sua superficie coperta (mq 100) e dello stato al grezzo. A corpo

appare congruo un valore di L. 35.000.000 Il valore complessivo del bene sarà pertanto

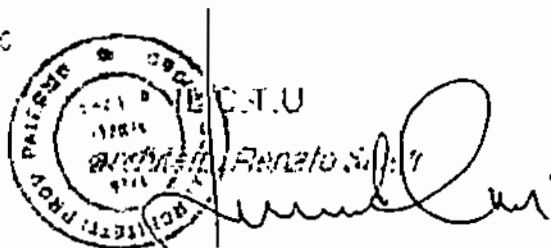
- terreno mq. 24.300 x Emq. 10.000 = L. 243.000.000

- valore del novero mq. 100 x 350.000 = L. 35.000.000

Valore complessivo L. 278.000.000

Ritenendo di aver dato risposta ai quesiti formanti l'oggetto dell'incarico il sottoscritto rassegna la presente relazione, con gli allegati, rimanendo a disposizione dell'Autorità Giudiziana per qualsiasi ulteriore accertamento

Palermo 10.06.1999



RIEPILOGO PER LA VENDITA

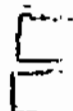
LOTTO n. 1

Terreno sito nel Comune di Monreale, di proprietà della s.c.a.r.l. Contrada Agrifoglio esteso ha. 1.5520, distinto al C.T. Fg. 56 particelle 42 e 219, su cui insiste uno stabilimento industriale per la produzione di suini con superficie coperta di mq. 2632,50.

Prezzo a base d'asta L. 1.844.144.000

LOTTO n. 2

Terreno sito nel Comune di Monreale contrada Agrifoglio di proprietà per la quota di 1/5 ciascuno di

 e per 3/5 di nuda proprietà di
distinto al C.T. al Fg. 56 particelle 65 e 164

Prezzo a base d'asta L. 278.000.000

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'anno mille novecento novantasei il giorno
21. del mese di Maggio, li sottoscritti Q.T.V.
ottenute in documentazione richiesta al
Comune di Monreale, non è riuscito in luogo
per occasione di contemporanea alle beer
fornite in luogo, valle pronta e
pronta a ripartire.

In tale bar oltre che un gran numero
ritornate sono l'ufficio. C'è un solo
Monreale, si sottopone, ha voluto la
continenza, alle beer, mettere fotografici
e prendere appunti ora sopra foglio
alle ore 10.30 in fronte vale un
compimento e sottoposto.

fornite Valis

