

TRIBUNALE DI PALERMO – SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. ES. N. 154/94 –
D.N. 368/01 PROMOSSA DA ISLAND REFINANCING CONTRO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO PER LA
VALUTAZIONE DEI TERRENI SITI IN MONREALE, C.DA
AGRIFOGLIO, CONTRADDISTINTI AL NCT AL FOGLIO 56,
P.LLE 42, 85, 164 E 219.

La presente relazione di consulenza si suddivide nei seguenti capitoli:

1. Premessa e mandato di consulenza
2. Beni oggetto di valutazione
3. Sopralluoghi effettuati
4. Descrizione dei beni immobili
5. Regolarità edilizia
6. Valutazione
7. Schede riassuntive

1. PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

Con ordinanza datata 17/18.11.2009 il S.G.Es., Dott. Vincenzo Liotta, disponeva la nomina del sottoscritto Ing. Mario D'Amore a CTU nel procedimento in epigrafe rinviando per il conferimento dell'incarico e per il giuramento all'udienza del 10.12.2009 (**all. 2**).

All'udienza del 10.12.2009, (**all. 3**), il sottoscritto prestava il giuramento di rito. In tale data il S.G.Es. conferiva il seguente mandato:

“verifichi lo stato dei luoghi rispetto a quello già descritto nella CTU in atti e conseguentemente determini il valore dell'immobile allo stato

attuale.”

2. BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Con atto di pignoramento immobiliare del 27.01.1994, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Palermo il 09.02.1994 ai n.ri 5264/3806 (**all. 4**), il Banco di Sicilia S.p.A. pignorava alla Società ***** i seguenti beni:

- “A) Piena proprietà di ha 1.55.20 in territorio del Comune di Monreale, Contrada Agrifoglio, distinto al C.T. al fg. 56, p.lle 42 e 219;*
- B) 3/5 della nuda proprietà di ha 2.43.00 in territorio di Monreale, Contrada Agrifoglio, distinto al C.T. al foglio 56, p.lle 85 e 164.”*

3. SOPRALUOGHI EFFETTUATI

- **In data 02.02.2010**, alle ore 9,30, previo avviso dato alle parti a mezzo lettera raccomandata A.R. (**all. 5**), il sottoscritto ing. Mario D’Amore, con l’assistenza di un tecnico del proprio studio, si recava, nel luogo convenuto per appuntamento per poi recarsi, con l’assistenza delle parti, sui luoghi oggetto di pignoramento immobiliare. Alle ore 10,30 il sottoscritto considerato che nessuno delle parti convocate era presente sui luoghi faceva ritorno presso il proprio studio.

Successivamente il giorno **09.02.2010**, alle ore 15,00, il sottoscritto, previo accordo telefonico sia con il Notaio Costamante, n.q. di Custode Giudiziario, che con il Sig. ***** n.q. di Presidente della Cooperativa ***** , si recava sui luoghi. Ivi si incontrava con il Rag. Aloj Aurelio, incaricato dalla Custodia Giudiziaria, con la Dott.ssa ***** , n.q. di commercialista della ***** e con l’Arch. ***** n.q. di tecnico della ***** ..

In tale data il sottoscritto effettuava una completa ricognizione dello “*Stabilimento zootecnico*” presente nei terreni oggetto di pignoramento immobiliare, scattava delle foto prendendo appunti in fogli separati. Altresì lo scrivente verificava, sulla scorta della documentazione in possesso del sottoscritto, le variazioni volumetriche rispetto gli elaborati progettuali esibiti ma non consegnati dal tecnico di parte esecutata. In tale data il sottoscritto chiedeva al Sig. ***** copia della documentazione tecnica attinente la regolarità edilizia delle opere presenti nei terreni oggetto di pignoramento procedendo, al termine delle operazioni, alla redazione del verbale di visita (**all. 1**).

- **Nel Feb. 2010** il sottoscritto, considerato che la documentazione richiesta nel corso delle operazioni di consulenza del 09.02.2010 non era stata ancora consegnata, a mezzo istanza indirizzata alla S.V.Ill.ma e depositata presso la Cancelleria del Tribunale, chiedeva una proroga per il deposito della relazione di consulenza. Con ordinanza del 08.03.2010 la S.V.Ill.ma concedeva la proroga richiesta .

- **In data 10.03.2010** giungevano presso lo studio del sottoscritto, previo precedente accordo telefonico, il Sig. ***** *****, n.q., e l’Arch. ***** n.q.. In tale data, con riferimento allo stabilimento zootecnico insistente nelle p.lle 42 e 219, veniva consegnata al sottoscritto la seguente documentazione:

- Copia di “*Atto di concessione n.ro 16 del 05.05.1988*” (**all. 6**)
- Copia di n.ro 7 tavole progettuali con timbro recante la dicitura
“Municipio di Monreale – Ripartizione Urbanistica – Copia conforme al progetto con parere favorevole espresso dalla Commissione Edile

nella seduta del 28.05.1987” (all. 7)

- Copia di “*Atto di vincolo di non edificazione e vincolo di destinazione a parcheggio*” datato 12.04.1988 registrato in data 13.04.1988 al n.ro 958 (all. 8)
- Copia di “*Autorizzazione di agibilità n. 15 del 03.07.1990*” (all. 9)
- Copia di documentazione catastale, (anno 1990), composta da (all. 10)
 - Denuncia di cambiamento n. 2157 del 31.05.1990 - Mod. 3/SPC
 - Accertamento della proprietà immobiliare urbana - Mod. D (C.E.U)
 - Elaborato planimetrico
 - N.ro 2 planimetrie (Subalterni 1 – 2 e subalterno 3)
 - N.ro 1 Modello 2N – Parte I C.E.U
 - N.ro 11 Modello 2N – Parte II C.E.U
- Copia di documentazione catastale, (anno 2005), composta da (all. 11)
- Autorizzazione allo scarico n. 89/C/2009 (all. 12)
- Revoca in autotutela dell’autorizzazione allo scarico n. 89/C/2009 rilasciata in data 12.05.2009 (all. 13);
- Ordinanza sindacale n.72 del 15.09.2009 (all. 14)
- Ordinanza sindacale n.73 del 15.09.2009 (all. 15)
- Nota prot. n. 231/D/M datata 29.09.09 della ASP di Palermo (all. 16);

4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopraluogo sui terreni pignorati contraddistinti al NCT di Monreale al fg. 56, p.lle 42 e 219 insisteva uno “*Stabilimento zootecnico per la produzione di suini a ciclo chiuso con mangimificio e frigomacello*” mentre nel p.lle 85 e 163 risultava presente un capannone allo stato grezzo per il ricovero degli animali.

4.1. - Titolarietà dei beni

- In merito alle p.lle 42 e 219

Proprietario : ***** *****

Da potere di : ***** ***** , ***** ***** e ***** *****

Titolo : Atto di compravendita del 18.03.1988 (rep. 9626)

Rogato da : Notaio Tommaso Falletta

Trascrizione : Conservatoria dei RR.II. di Palermo in data 30.03.1988 ai
nn. 14362/11056

- In merito alle p.lle 85 e 164

Proprietario : ***** ***** per l'usufrutto
***** ***** per i 2/5 della nuda proprietà
***** ***** per 1/5 della nuda proprietà
***** ***** per 1/5 della nuda proprietà
***** ***** per 1/5 della nuda proprietà

Da potere di : ***** *****

Titolo : Atto di compravendita del 10.11.1976

Rogato da : Notaio Enrico Rocca

Trascrizione : Conservatoria dei RR.II. di Palermo in data 29.11.1976 ai
nn. 37639/31965

4.2. - Dati catastali

- In merito allo stabilimento zootecnico esistente nelle p.lle 42 e 219 del fg. 56 del NCT di Monreale

Lo stabilimento, nella sua interezza, insiste sulle p.lle 42 e 219 del fg. 56 del NCT di Monreale, (v. "*Visure catastali – Catasto terreni*", **all. 17**), e risulta contraddistinto al NCEU di Monreale al fg. 56, p.lla 521, e

precisamente (v. “*Visure catastali – Catasto fabbricati*” - **all. 18**):

- sub 3, categoria A/3, consistenza 4 vani, rendita €202,45 (£. 392.000)
- sub 4, categoria D/1, rendita €10.498,00 (£. 20.326.962)
- sub 6, categoria C/1, consistenza mq. 36, rendita €793,90 (£. 1.537.200)

- **In merito alla p.lla 85 (all. 17)**

Partita : 42790

Intestazione : ***** ***** per l'usufrutto
***** ***** per 2/5 della nuda proprietà
***** ***** per 1/5 della nuda proprietà
***** ***** per 1/5 della nuda proprietà
***** ***** per 1/5 della nuda proprietà

Foglio : 56

Particella : 85

Qualità : Pascolo

Classe : 2

Superficie : mq. 13.167

Red. Dom. : €17,00 (£. 32.918)

Red. Agr. : €5,44 (£. 10.534)

- **In merito alla p.lla 164 (all. 17)**

Partita : 42790

Intestazione : ***** ***** per l'usufrutto
***** ***** per 2/5 della nuda proprietà
***** ***** per 1/5 della nuda proprietà
***** ***** per 1/5 della nuda proprietà
***** ***** per 1/5 della nuda proprietà

Foglio : 56
 Particella : 164
 Qualità : Seminativo
 Classe : 4
 Superficie : mq. 11.152
 Red. Dom. : €28,80 (£. 55.760)
 Red. Agr. : €11,52 (£. 22.304)

4.3. – Descrizione dei beni

4.3.A. – Stabilimento zootecnico

Allo stabilimento, sito in C.da Agrifoglio del Comune di Monreale, si perviene percorrendo la *Strada Vicinale Neviere Ovest*, a fondo asfaltato, dipartentesi dalla SS 186 in località Sagana (v. “*Documentazione fotografica*”, **all. 19**, foto n.ri 1 e 2).

Vi si accede da ampio cancello in ferro originariamente dotato di meccanismo di apertura automatico (foto n.ro 3).

L’insediamento produttivo, (v. “*TAV. I*”, **all. 7**), si compone principalmente di:

1. stabilimento per l’allevamento dei suini;
2. mangimificio
3. palazzina uffici e casa custode
4. mattatoio
5. corpi accessori
6. opere varie

1. – Stabilimento per l’allevamento dei suini (foto dal n.ro 4 al n.ro 38)

(v. “*TAVV. 1 – 2 – 3 – 4*”, **all. 7**).

Di forma rettangolare.

Presenta dimensioni in pianta pari a ml. 52,55 x ml. 39,30, per una superficie complessiva pari a mq. 2.065,21.

L'edificio presenta strutture di fondazione realizzate con travi in cemento armato e struttura in elevazione realizzate con pilastri e travi in acciaio; la copertura del tipo SCHED risulta realizzata con capriate composte da travi in acciaio e manto di copertura realizzato con pannelli prefabbricati cemento – amianto ondulato, (**eternit**), e sottostante controsoffittatura in isolante termico

Le pareti sono realizzate con blocchi di pomice cemento e son rifinite con intonaco rasato.

Il pavimento risulta realizzato con battuto di cemento 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 ottimale sistema di aereazione interna.

Infissi interni ed esterni di tipo metallico.

Dal punto di vista distributivo lo stabilimento risulta attraversato trasversalmente da tre corridoi che di fatto lo dividono in quattro parti.

Il primo corridoio, posto a sinistra per chi guarda dal piazzale antistante (v. "**Tav. 2**", **all. 7**), delimita a sinistra le sale: verri, fecondazione e gestazione, e a destra delimita le sale parto. Quest'ultime sono adiacenti al corridoio centrale che a sua volta delimita a destra le sale svezzamento; l'ultimo dei tre corridoi delimita a destra le sale crescita e ingrasso.

I locali sono attraversati da fognature che raccolgono attraverso i grigliati i residui liquidi e solidi che vengono convogliati all'impianto di depurazione.

L'intero edificio si presenta in pessimo stato di manutenzione e di conservazione anche a causa del verificarsi di **dissesti di tipo strutturale**, anche gravi, che hanno reso porzioni dello stesso stabilimento non più agibili. Tra i dissesti più gravi vi sono i seguenti (foto dal n.ro 10 al 14 e dal 31 al 34):

- cedimento delle strutture di fondazioni della porzione posta nei pressi dello spigolo N – E, a causa di una frana, con lo spostamento verso valle della struttura stessa;
- dissesti e crolli delle murature perimetrali
- crollo di porzioni delle coperture (travi e manto di copertura);

Disarticolazione del sistema di raccolta delle acque piovane che ha comportato il conseguente convogliamento delle acque meteoriche all'interno dello stabilimento.

Altresì alcuni infissi esterni sono o divelti o non più esistenti, alcuni sono arrugginiti e in molti risultano mancanti i vetri. Molti vani finestra sono stati chiusi con laterizi diminuendo in tal modo l'aerazione e l'illuminazione interna.

In alcuni locali per sopperire alla mancanza della copertura e delle finestra si utilizzano teli per realizzare ricoveri di fortuna e per non far disperdere il calore specialmente nelle zone parto e svezzamento.

L'impiantistica risulta del tutto carente e non adeguata alla normativa vigente.

L'impianto per la distribuzione dei mangimi è fuori uso.

Le condizioni di manutenzione generale sono pessime, la copertura del capannone risulta essere in cemento-amianto. La legge n. 257/92 ed il D.M. 6/9/94 sanciscono la completa dismissione dell'amianto previa bonifica e sostituzione.

2. – Mangimificio (foto dal n.ro 39 al n.ro 42)

(v. "TAVV. 1 – 5", all. 7).

Di forma rettangolare.

Presenta dimensioni in pianta pari a ml. 10,30 x ml. 8,30, per un'altezza complessiva pari a ml. 7,40.

L'edificio presenta strutture di fondazione realizzate con travi in cemento armato e struttura in elevazione realizzate con pilastri e travi in acciaio; la copertura del tipo piana risulta realizzata con lastre di lamiera zincata.

Le pareti sono realizzate con pannelli monolitici in metallo leggero coibentato.

Il pavimento risulta di tipo industriale.

All'interno risultano presenti i silos ed i macchinari per la miscelazione e il confezionamento del mangime.

Il tutto risulta non più funzionante, in disuso ed in pessimo stato di manutenzione e di conservazione.

3. – Palazzina uffici e casa custode (foto 39 e dal 43 al 46)

(v. "TAVV. 1 – 5", all. 7).

Di forma rettangolare.

Presenta, nel suo complesso, dimensioni in pianta pari a ml. 10,30 x ml. 10,60, per un'altezza complessiva pari a ml. 3,50.

L'edificio, composto da un piano fuoriterra, presenta struttura portante in cemento armato con copertura a falde. Nell'estradosso delle falde, a causa delle infiltrazioni d'acqua, sono state poste lastre di lamiera zincata. I prospetti sono trattati con intonaci per esterni del tipo Li Vigni. Gli infissi esterni sono del tipo monoblocco in lamierino zincato dotato di infisso interno, in ferro e vetri, e serranda in plastica esterna. L'accesso al locale vendita, posto lungo il lato Nord, risulta realizzato con struttura in alluminio anodizzato e vetri.

Sul prospetto Est, all'atto del sopralluogo, risultava presenta una **tettoia**, anch'essa realizzata con struttura portante in cemento armato, delle dimensioni in pianta pari a ml. 10,70 x ml. 5,50 per una altezza alla linea di gronda pari a ml. 3,00. Detta tettoia, allo stato grezzo, si presenta aperta sui lati Est e Nord mentre risulta chiusa sul lato Sud (v. "**Planimetria dello stato di fatto – Scala 1:500**", **all. 20**).

Il tutto versa in uno scadente stato di manutenzione e di conservazione

Dal punto di vista distributivo la palazzina risulta composta dalla "**casa del custode**" e da un "**negozio**"

La "**casa del custode**" si compone di: pranzo – cucina, disimpegno, stanza da letto, ripostiglio e w.c. bagno (v. "**Planimetria catastale - Casa custode**", **all. 10**).

Rifinitura di tipo civile, impianto elettrico ed idrico sottotraccia non adeguati alla vigente normativa.

Il "**negozio**" si compone di un ambiente principale, ambiente lavorazione, w.c. dotato di anti w.c. e cella frigorifera (v. "**Planimetria catastale – Negozio**", **all. 11**).

Presenta accessi sia sul prospetto Nord, (uno), che sul prospetto Est (due).

Gli ambienti risultano pavimentati ed intonacati. Impianto elettrico ed idrico sottotraccia non adeguati alla vigente normativa.

4. – Mattatoio (foto dal n.ro 47 al n.ro 54)

(v. “*TAVV. I – 5*”, **all. 7**).

Di forma quadrata.

Presenta dimensioni in pianta pari a ml. 10,30 x ml. 10,30, per un’altezza complessiva pari a ml. 5,00.

L’edificio presenta strutture di fondazione realizzate con travi in cemento armato e struttura in elevazione realizzate con pilastri e travi in acciaio; la copertura del tipo piana risulta realizzata con lastre di lamiera zincata.

Le pareti sono realizzate con pannelli prefabbricati. L’illuminazione e l’aerazione resta assicurata da finestre a nastro presenti su tutti e quattro i lati.

Il pavimento risulta rivestito con piastrelle mentre le pareti risultano rivestite, fino alla soglie dei vani finestra a nastro, con piastrelle di ceramica di colore bianco.

Il tutto versa in normale stato di manutenzione e di conservazione.

In aderenza al lato Sud del mattatoio risulta presente un corpo di fabbrica di forma rettangolare dalle dimensioni in pianta pari a ml. 7,00 x ml. 3,60 per un’altezza pari a ml. 3,00 (v. “*Planimetria dello stato di fatto – Scala 1:500*”, **all. 20**). Realizzato con struttura portante in c.a. con copertura piana non praticabile. I prospetti risultano rivestiti con intonaco per esterni non rifinito, infissi esterni di vario tipo. Presenta le seguenti destinazioni d’uso:

a) Ufficio veterinario.

Composto da un ambiente con annesso w.c. ed anti w.c. Gli ambienti presentano rifiniture per civile abitazione e pezzi igienico sanitari di tipo commerciale.

b) Servizi igienici, per il personale, con accesso dall'esterno;

In aderenza al lato Ovest del mattatoio risulta presente un altro corpo di fabbrica, adibito a magazzino, di forma rettangolare dalle dimensioni in pianta pari a ml. 5,00 x ml. 5,80 per un'altezza alla linea di gronda pari a ml. 2,70 (v. "*Planimetria dello stato di fatto – Scala 1:500*", **all. 20**). Copertura di tipo ad unica falda realizzato con pannello di lamierino coibentato.

5. – Corpi accessori

(v. "*TAVV. 1 – 6 - 7*", **all. 7**).

Consistono in:

a) reparto contumaciale – inceneritore (foto n.ro 55)

Costruzione ad una elevazione fuoriterra dalle dimensioni in pianta pari a ml. 4,60 x ml. 7,40 per un'altezza pari a ml. 3,80. Realizzata con struttura in c.a., solaio in laterocemento e murature perimetrali realizzate con blocchetti di pomice cemento.

b) vasca di riserva idrica con locale motori (foto n.ro 56)

La vasca idrica, (estesa mq. 30,00 per un'altezza pari a ml. 3,00), con locale motori, (superficie mq. 9,00 per un volume complessivo pari a mc. 26,00), risulta realizzata con struttura in c.a. e necessita di opere di manutenzione.

c) cabina elettrica (foto n.ro 57)

Trattasi di un vano prefabbricato, di superficie pari a mq. 5,50 per una

altezza pari a ml. 5,00, poggiato su una platea in cemento armato. Necessità di opere di adeguamento alla normativa vigente.

d) concimaia a quattro scomparti ed impianto di depurazione (foto n.ri 58 e 59)

Opere in calcestruzzo armato per vasche e basamenti per appoggio impianti, (per complessivi mq. 292,00), e locali motori (per complessivi mq. 15,00 per una volumetria pari a mc. 45,00). L'impianto di depurazione non risulta funzionante in quanto necessita della sostituzione dei macchinari preposti alla depurazione e, unitamente alla concimaia, versa in pessimo stato di manutenzione e di conservazione.

Completano l'impianto industriale:

a) La viabilità interna, limitatamente alla zona ingresso all'impianto industriale e al piazzale antistante lo stabilimento risulta asfaltata; le restanti aree sono rifinite sia con asfalto che in terra battuta. Queste ultime parti versano in pessimo stato di manutenzione e di conservazione.

b) Recinzioni

c) Opere di urbanizzazione (rete idrica interna e rete fognaria interna)

6. – Opere varie

All'interno del complesso aziendale risultano presenti due corpi di fabbrica, non inseriti nelle tavole progettuali, individuati con lettere "D" ed "E" nella "*Planimetria dello stato di fatto – Scala 1:500*" (all. 20).

Il corpo di fabbrica "D", utilizzato dal personale dell'azienda, risulta posto nei pressi del "Mangimificio" e della "Vasca idrica". Si compone di una elevazione fuoriterra, (unico ambiente), con copertura piana. La superficie complessiva del succitato corpo di fabbrica è pari a mq. 38,42 per

un'altezza pari a ml. 3,00.

Il corpo di fabbrica "E", utilizzato per ricovero animali (foto n.ri 60, 61 e 62), risulta posto tra lo "Stabilimento" e il "Reparto contumaciale – Inceneritore". Si compone di una elevazione fuoriterza, allo stato grezzo, con copertura a falde. La superficie complessiva del succitato corpo di fabbrica è pari a mq. 250,00 per un'altezza alla linea di gronda pari a ml. 3,50.

4.3.B. - Terreni

Incolto ed inaccessibile.

Giacitura in pendio direzione E – O.

Nella parte Ovest risulta ubicato un capannone, in pessimo stato di manutenzione e di conservazione, utilizzato per il ricovero degli animali.

5. – REGOLARITA' EDILIZIA

Dalla documentazione fornita e da ricerche effettuate presso l'UTC del Comune di Monreale, lo scrivente ha dedotto quanto segue:

L'impianto industriale in oggetto risulta realizzato giusta concessione edilizia n.ro 16 rilasciata dal Comune di Monreale in data 05.05.1988, (**all. 6**), e certificato di agibilità n. 15 del 03.07.1990 (**all. 9**).

Dal confronto delle tavole progettuali, (**all. 7**), con lo stato di fatto risultano realizzati abusivamente i seguenti corpi di fabbrica (v. "*Planimetria dello stato dei luoghi – Scala 1: 500*", **all. 20**):

- **corpo di fabbrica "A"**, realizzato in aderenza al lato Sud del mattatoio
- **corpo di fabbrica "B"**, realizzato in aderenza al lato Ovest del mattatoio
- **tettoia "C"**, realizzata in aderenza al lato Est della palazzina uffici – casa custode;

- **corpo di fabbrica “D”**, realizzato tra lo stabilimento e il reparto contumaciale – inceneritore
- **corpo di fabbrica “E”**, ad una elevazione fuoriterza, realizzato in prossimità del mangimificio e della vasca idrica;

Per tali costruzioni, essendo state realizzate in assenza delle necessarie concessioni edilizie e non sussistendo le condizioni di sanabilità, sarà prevista la demolizione.

Si precisa, altresì, che il cambio di destinazione d’uso da ufficio, (A10), a negozio, (C1), relativamente alla “Palazzina uffici – Casa custode”, è stata effettuata giusta concessione edilizia n.ro 106 del 02.12.2004 (all. 21).

6. – VALUTAZIONE

6.A. – Stabilimento zootecnico

6.A.1. Criteri di stima

La valutazione di un bene si effettua innanzitutto in base alle finalità cui deve la sua stessa ragione d’essere; lo scopo di una stima deve essere pertanto chiaramente identificato onde pervenire ad un risultato che soddisfi sotto tutti gli aspetti le necessità dell’operazione.

Esistono diversi valori di un bene, ma un solo valore è significativo per il fine che ha motivato il giudizio di stima. Nonostante il valore di un bene sia ottenibile adottando criteri variabili in funzione dell’intento della stima, la sola possibilità di indagine consiste in una analisi storica dei prezzi di mercato, raggruppati in una scala di valori che consenta di effettuare la *comparazione* con l’oggetto di stima.

Il giudizio di stima, se pur formulato sulla base di precise indagini e analisi comparative, non rappresenta il prezzo di vendita di un bene, ma solo

il suo più “probabile” valore di mercato; ne consegue che un giudizio di stima ha sempre un carattere meramente previsionale.

Per costituire una scala di prezzi noti, si deve effettuare l’indagine di mercato su una fascia di beni interessati che, per somma di caratteristiche, si trovino in condizioni simili al bene da stimare, prendendo in considerazione situazioni per quanto possibile “ordinarie” e cioè statisticamente riscontrabili più frequentemente.

E’ solo il mercato, con le sue leggi e la sua dinamicità, che dà vita al giudizio di stima; nella sua migliore interpretazione sta tutta la forza persuasiva di cui deve essere dotato il giudizio stesso.

Codesta interpretazione non può che dare un carattere di soggettività al giudizio di valutazione, soggettività che esso assimila sia nella fase di studio del mercato, sia nella fase interpretativa.

Qualunque giudizio di stima, o presunto tale, che prescindendo dal principio sopra esposto, vero caposaldo della dottrina dell’Estimo, costituisce mero tentativo empirico di pervenire allo scopo della ricerca.

Il mercato nel tempo è di due specie: *storico*, e quindi statico; *attuale*, e quindi dinamico. Come fatto storico è una raccolta di dati certi ed è quindi rappresentato sufficientemente nella sua evoluzione dinamica storica; come fatto di attualità, è una raccolta di dati che si presumono contemporanei e danno una possibilità di una previsione della sua fase dinamica, quantunque non si possa postulare categoricamente che i dati rappresentativi dell’immediato passato e, per convenzione, del presente, debbano rappresentare il futuro.

Attraverso una rappresentazione statica del mercato, cioè ad una

ASTE GIUDIZIARIE.it

rappresentazione di posizioni finali, lo stimatore deve, in sede di previsione, interpretare la reale essenza *dinamica di esso* che compie mutamenti ed adattamenti conseguenti all'esistenza di nuove condizioni.

Per ogni bene economico immerso nel mercato, o che abbia possibilità di esservi introdotto, si possono pertanto avere due aspetti economici di valore, distinti, autonomi ed unici: *il più probabile costo di riproduzione ed il più probabile valore che si determina nel mercato.*

Alla luce di quanto esposto, al fine di determinare il valore di mercato del bene, descritto nel capitolo che precede, oggetto del mandato conferito dal S.G.Es., il sottoscritto C.T.U. adotterà il metodo cosiddetto "*a costo di riproduzione deprezzato*".

Per valore del costo di riproduzione deve intendersi la somma delle spese occorrenti per riprodurre all'attualità il manufatto edilizio della struttura industriale.

In ogni caso, per pervenire al valore attuale di riproduzione dovrà considerarsi il deprezzamento che la struttura edilizia avrà subito, al momento della stima, per effetto dell'uso e dell'obsolescenza.

Il summenzionato metodo consiste, pertanto, nell'assumere, quale valore commerciale del bene immobile, l'importo derivante dal più probabile valore di costo di costruzione o riproduzione del medesimo; la determinazione di tale parametro può farsi per via sintetica facendo riferimento a una serie di costi di fabbricati omogenei e simili a quello da stimare ed a mezzo di un parametro prestabilito che in genere è il prezzo del metro cubo vuoto per pieno o per metro quadrato di superficie coperta; a tale valore di costo **va aggiunto** il valore di mercato del terreno di sedime e

di pertinenza e, nel caso in esame, **va detratto** il costo delle demolizioni dei corpi di fabbrica abusivamente realizzati.

6.A.2. Determinazione del costo di costruzione, del coefficiente di deprezzamento per vetustà e del coefficiente di deprezzamento per stato di manutenzione e di conservazione

Le caratteristiche metriche e geometriche delle strutture edilizie oggetto di valutazione possono essere così riassunte:

	Superficie	Volume
Stabilimento	mq. 2.065,21	0
Mangimificio	mq. 85,49	mc. 632,626
Pal. Uff. – C. custode	mq. 109,18	mc. 382,13
Mattatoio	mq. 106,09	mc. 530,45
Vasca idrica e loc. motori	mq. 39,00	mc. 116,00
Concimaia e depuratore	mq. 307,00	0
Cabina ENEL	mq. 5,50	mc. 16,50
Rep. Cont.–Inceneritore	mq. 34,04	mc. 129,35

Come detto in precedenza detto costo è determinabile per via sintetica facendo riferimento a una serie di costi di fabbricati omogenei e simili a quello da stimare. In particolare il sottoscritto per la determinazione del “costo di costruzione” ha fatto riferimento a pubblicazioni quali il “Consulente immobiliare” e “Selezione tecnica” A detto costo devono essere applicati dei coefficienti di deprezzamento che tengono conto della vetustà, (*Coeff. 1*), del degrado strutturale, (*Coeff. 2*), e dello stato di manutenzione e di conservazione , (*Coeff. 3*), in cui gli immobili stessi versano alla data odierna.

Considerata la diversa tipologia edilizia e costruttiva dei singoli corpi di fabbrica nonché delle caratteristiche intrinseche degli stessi, lo scrivente ritiene opportuno applicare i seguenti valori unitari di costo di costruzione e i seguenti coefficienti di deprezzamento:

	Costo di costr.	Coeff. 1	Coeff. 2	Coeff. 3
Stabilimento	€250,00/mq.	0,80	0,50	0,60
Mangimificio	€225,00/mq	0,80	0,95	0,80
Pal. Uff. – C. custode	€225,00/mq	0,80	0,95	0,80
Mattatoio	€225,00/mq	0,80	0,95	0,80
Vasca idrica	€150,00/mq	0,80	0,80	0,80
Concimaia e depuratore	€150,00/mq	0,80	0,75	0,50
Cabina ENEL	€150,00/mq	0,80	0,95	0,75
Rep. Cont.-Inceneritore	€175,00/mq	0,80	0,80	0,75

Pertanto tenuto conto del costo di costruzione unitario determinato, nonché dei coefficienti di deprezzamento fissati, si avranno i seguenti costi di costruzione:

- Stabilimento
mq. 2.065, 21 x €250,00/mq. x 0,80 x 0,50 x 0,60 = € 154.890,75
- Mangimificio
mq. 85,49 x €225,00/mq. x 0,80 x 0,95 x 0,80 = € 11.736,07
- Pal. Uffici – Casa custode
mq. 109,18 x €225,00/mq. x 0,80 x 0,95 x 0,80 = € 14.935,82
- Mattatoio
mq. 106,09 x €225,00/mq. x 0,80 x 0,95 x 0,80 = € 14.513,11
- Vasca idrica e locali motori

	mq. 39,00 x €150,00/mq. x 0,80 x 0,80 x 0,80 =	€ 2.995,20
•	Concimaia e depuratore	
	mq. 307,00 x €150,00/mq. x 0,80 x 0,75 x 0,50 =	€ 13.815,00
•	Cabina ENEL	
	mq. 5,50 x €150,00/mq. x 0,80 x 0,95 x 0,75 =	€ 470,25
•	Reparto contumaciale - Inceneritore	
	mq. 34,04 x €175,00/mq. x 0,80 x 0,80 x 0,75 =	€ 2.859,36
•	Opere di completamento (viabilità, recinzioni, opere di urbanizzazione, ecc.)	
	A corpo	€ <u>60.000,00</u>
	Totale	€ 276.215,56

6.A.3. – Determinazione del costo del terreno di sedime

Alla determinazione del valore venale del terreno di sedime il sottoscritto è pervenuto adottando il metodo cosiddetto sintetico-comparativo.

Com'è noto, il metodo sintetico-comparativo si basa sulla comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe di beni aventi consimili caratteristiche estrinseche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

- Prezzi unitari medi

Al fine dell'applicazione del suddetto metodo sintetico, bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo

dell'estimo edilizio; nel caso in esame lo scrivente ha ritenuto opportuno scegliere, trattandosi di terreno, dell'ettaro (Ha).

Il sottoscritto ha quindi effettuato il classamento del terreno da stimare, ossia l'inserimento nella classe di beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche; il bene, di conseguenza, verrà ad assumere quale più probabile valore venale quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito. L'adozione del metodo sintetico, in relazione al caso in esame, ha richiesto l'analisi del mercato di terreni consimili per ubicazione e tipologia; per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione, verificando tali dati con le indagini sia in loco che presso l'UTC del Comune di Monreale.

Si precisa che la destinazione urbanistica risulta "*verde agricolo*" in cui è prevista l'edificazione di impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici.

Alla luce di quanto sopra ritiene equo fissare il valore unitario in €75.000/Ha, pertanto si avrà:

$$\text{Ha } 1,552 \times \text{€}75.000,00/\text{Ha} = \text{€}116.400,00$$

6.A.4. – Determinazione del costo della demolizione dei corpi di fabbrica abusivi

Così come ampiamente riportato nel Cap. 5 inerente la regolarità edilizia i corpi di fabbrica abusivamente realizzati e non sanabili sono i seguenti:

Denominazione	Superficie	Volume
Corpo di fabbrica "A"	mq. 25,20	mc. 75,60
Corpo di fabbrica "B"	mq. 29,00	mc. 78,30
Tettoia "C"	mq. 58,85	mc. 176,55

Corpo di fabbrica "D"	mq. 250,00	mc. 875,00
Corpo di fabbrica "E"	mq. 38,42	mc. 115,26

per complessivi **mc. 1.320,71**.

Fissando un costo medio della demolizione pari a **€ 9,00/mc.**, comprensivo del trasporto a rifiuto e conferimento in discarica, il costo complessivo per le demolizioni risulta pari a:

$$\text{mc. 1.320,71} \times \text{€9,00/mc.} = \text{€11.886,39}$$

6.A.5. – Valore complessivo dello stabilimento industriale

Da quanto precedente esposto il valore commerciale dello stabilimento zootecnico risulta pari a:

- Valore complessivo dei corpi di fabbrica € 276.215,56
- Valore del terreno di sedime € 116.400,00

A detrarre:

- Costo delle demolizioni € 11.886,39
- Totale € 390.729,17**

e in cifra tonda €390.500,00

6.B. – Terreni contraddistinti dalle particelle 85 e 164 del fg. 56 del NCT di Monreale

Tenuto conto di quanto riportato nel Cap. 4.xxxx, inerente alla descrizione, e quanto riportato nel Cap. 6.xxxx inerente la valutazione dei terreni, si ritiene equo fissare per il terreno in oggetto il valore unitario in € 40.000,00/Ha, pertanto si avrà:

$$\text{Ha 2,430} \times \text{€40.000,00/Ha} = \text{€97.200,00}$$

Considerato che oggetto di pignoramento immobiliare risulta la quota indivisa di 3/5, lo scrivente ritiene opportuno deprezzare detto bene di una

percentuale pari al 15%.

Pertanto il valore commerciale della quota indivisa dei 3/5 del terreno contraddistinto con le p.lle 85 e 164 del fg. 56 del NCT del Comune di Monreale risulta pari a:

$$3/5 \times \text{€}97.200,00 \times 0,85 = \text{€}49.572,00$$

7. - SCHEDE RIASSUNTIVE

7.A. - STABILIMENTO ZOOTECNICO SITO IN MONREALE C.DA

AGRIFOGLIO

Stabilimento zootecnico per la produzione di suini sito nel Comune di Monreale, C.da Agrifoglio, contraddistinto al NCEU al fg. 56, numero 521, sub 3, 4 e 6, insistente su un terreno di superficie pari a mq. 15.520, originariamente contraddistinto con le particelle 216 e 42 del fg. 56 del NCT.

Si compone di: stabilimento suini, mangimificio, casa custode, uffici, mattatoio, concimaia con impianto di depurazione, cabina ENEL, vasca idrica con locali motore, reparto contumaciale – inceneritore e opere di completamento. Per una superficie complessiva coperta pari a mq. 2.751,50 circa

Lo stabilimento è stato realizzato giusta concessione edilizia n.ro 16 del 05.05.1988 e per lo stesso è stato rilasciato certificato di agibilità in data 03.07.1990.

Il tutto versa in pessimo stato di manutenzione e di conservazione con la presenza di dissesti strutturale con particolare riguardo per lo stabilimento.

All'interno del complesso sono presenti corpi abusivamente realizzati, per complessivi mq. 401,47 (per un volume di mc. 1.320,71), per i quali

sono state emesse le “*Ordinanze sindacali*” n.ri 72 e 73 del 15.09.2009.

Per tali immobili si prevede la demolizione.

Valore commerciale: **€390.500,00**

7.B. – 3/5 INDIVISO DI TERRENO SITO IN MONREALE C.DA

AGRIFOGLIO

Quota indivisa pari a 3/5 di terreno sito nel Comune di Monreale, C.da Agrifoglio, di superficie pari a mq. 24.300 contraddistinto con le particelle 85 e 164 del fg. 56 del NCT.

Incolto, di giacitura in pendio, con la presenza di un capannone, allo stato grezzo e in pessimo stato di manutenzione e di conservazione, per il ricovero degli animali (mq. 100,00 circa)..

Valore commerciale: **€49.572,00**

Palermo, li 06.05.2010

Ing. Mario D'Amore

Alligati

1. Verbale di visita
2. Ordinanza del 17/18.11.2009
3. Verbale di udienza del 10.12.2009
4. Atto di pignoramento immobiliare del 27.01.1994
5. Lettera raccomandata A.R. del 19.01.2010
6. Atto di concessione n. 16 del 05.05.1988
7. N.ro 7 tavole progettuali
8. Atto di vincolo di non edificazione e vincolo di destinazione a parcheggio

9. Autorizzazione di agibilità n. 15 del 03.07.1990
10. Certificazione catastale (anno 1990)
11. Certificazione catastale (anno 2005)
12. Autorizzazione allo scarico n. 89/C/2009
13. Revoca autorizzazione allo scarico n. 89/C/2009
14. Ordinanza sindacale n.72 del 15.09.2009
15. Ordinanza sindacale n.73 del 15.09.2009
16. Nota prot. n. 231/D/M datata 29.09.09 della ASP di Palermo
17. Visure catastali – Catasto terreni
18. Visure catastali – Catasto fabbricati
19. Documentazione catastale
20. Planimetria dello stato dei luoghi – Scala 1:500
21. Perizia giurata

