

Ing. Vincenzo Di Dio
Via Val Paradiso 20 del 109 | 516844 | 90144 Palermo

10 ter

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PALERMO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Giudice Dr. De Negri C.T.U. Ing. V. Di Dio

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

CAUSA: Banca Popolare Sant'Angelo soc. coop. a.r.l. [redacted]
[redacted] ES. N. 81/99)

**INTEGRAZIONE AL FASCICULO A:
RELAZIONE DI STIMA LOTTO 1**

Edificio industriale e fabbricato rurale insistenti su terreno sito in
Partinico (PA) - Contrada Bisaccia

Il sottoscritto ing. Vincenzo Di Dio è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice Dr. De Negri in relazione alla causa civile tra Banca Popolare S. Angelo soc. coop. a.r.l. [redacted]

ASTE GIUDIZIARIE.it

In data 02/03/2004 ha depositato la consulenza richiesta dal Sig. Giudice riservandosi di produrre in seguito le visure catastali relative all'edificio industriale insistente su terreno sito in Partinico (PA) - Contrada Bisaccia che, a quel momento, non erano in suo possesso.

In data 11/3/2004, a seguito di reiterate istanze avanzate dal CTU presso l'ufficio del catasto di Palermo, il sottoscritto è venuto in possesso delle sopradette visure che si allegano alla presente.

Palermo, 01/04/2004

IL C.T.U.
Ing. Vincenzo Di Dio

[Handwritten signature]

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Vincenzo Di Dio
Via Val Paradiso, 20 - tel. 091515844 - 90144 - Palermo

10

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PALERMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice: Dr. De Negri - C.T.U. Ing. V. Di Dio



CAUSA: Banca Popolare Sant'Angelo soc. coop. a.r.l. c/ [redacted]
[redacted] (S. N. 81/99)

FASCICOLO A: RELAZIONE DI STIMA LOTTO I

Edificio industriale e fabbricato rurale insistenti su terreno sito in

Partinico (PA) - Contrada Bisaccia

INDICE	PAG.
1. Individuazione e descrizione dei beni facenti parte del lotto	2
2. Regolarità urbanistica dei beni facenti parte del lotto	4
3. Stato di possesso degli immobili costituenti il lotto	6
4. Stima dei beni facenti parte del lotto	6

ALLEGATI

1. Elaborato fotografico
2. Planimetrie degli immobili oggetto di stima
3. Visure eseguite presso l'UTC di Partinico
4. Visure eseguite presso l'ufficio del Catasto di Palermo
5. Documentazione grafica allegata alla richiesta di agibilità ottenuta per il fabbricato industriale
6. Atti di compravendita e note di trascrizione



Ingeg. Vincenzo Di Dio
Via Val Paradiso, 20 tel. 091516844 e 90144 Palermo



I - INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI FACENTI

PARTE DEL LOTTO

Il lotto individuato è costituito dal terreno sito in Partinico (PA) - Contrada Bisaccia (di proprietà di [redacted])

[redacted] esteso complessivamente are 4,90, iscritto al NCT, al fg. 12, part.lla 2262 e 2264) su cui insistono l'edificio industriale (proprietà di [redacted] 1/2 della piena proprietà), [redacted]

[redacted] (1/4 ciascuno della proprietà) composto da piano cantinato, piano terra, primo e secondo piano, iscritto al NCEU al fg. 12, part.lla 1993) e il fabbricato rurale (proprietà di [redacted] 1/2 della piena proprietà), [redacted] (1/4 ciascuno della proprietà), esteso mq. 40, iscritto al NCT al fg. 12, part.lla 66).

L'edificio industriale realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato e solai di tipo misto in laterizi e calcestruzzo, si compone di un piano cantinato, piano terra, primo e secondo piano. L'edificio è attualmente adibito a mulino.



Entrando da una porta in ferro ci si trova nel vano destinato alla pesatura e al carico della merce (cfr. Allegati nn. 1 e 2) dal quale si può accedere a destra alla cabina Enel, ad un wc e ad un vano adibito a magazzino attrezzi; una scala a chiocciola porta ad un soppalco destinato ad uffici. Sulla sinistra si accede alla sala lavorazione che ospita alcuni macchinari relativi al ciclo produttivo e un vano destinato a reparto pulitura (lavagrano). Dalla zona lavagrano si accede, tramite porta, al vano di prepulitura confinante con la stalla, che ha accesso dall'esterno.



Via Val Paradiso, 20 tel. 09151684 - 90144 Palermo

Dal vano destinato alla pesatura e al carico della merce, sempre sulla sinistra, si ha accesso ad un altro deposito merci.

Dalla sala lavorazione al piano terra attraverso una scala in ferro si ha accesso ai piani superiori. Anche i locali dei piani primo e secondo sono destinati alla lavorazione ed hanno caratteristiche strutturali e rifiniture del tutto simili alla sala lavorazione di piano terra. Al di sotto di quest'ultima è anche presente un locale cantinato destinato ad allocare le macchine di trasmissione.

In tutto l'edificio il pavimento è realizzato in battuto di cemento tipo industriale. Le pareti sono rifinite con uno strato di intonaco bianco, gli infissi sono collocati a 30 cm. circa al di sotto del solaio e sono in ferro.

L'edificio non è servito da impianto di riscaldamento, la fornitura di acqua è garantita dall'acquedotto comunale, quella d'energia elettrica tramite regolare contratto stipulato con l'ente distributore ENEL.

Il fabbricato rurale è adibito a magazzino di pertinenza all'edificio industriale confinante. La struttura è realizzata in muratura portante e solaio in legno.

Esso è composto da un unico vano dotato di un piccolo soppalco in legno.

Le pareti sono tinteggiate con duco-tone di colore bianco e si presentano in avanzato stato di degrado per la presenza di umidità riscontrata in diversi punti. Al fabbricato si ha accesso tramite una porta in legno.



021 091516844 E 90144 Palermo

ampliamento a quello esistente in c.a. a tre elevazioni da adibirsi ad uso di mulino. Questa viene rilasciata in data 26/09/1983.

Infine il 18/10/1984 viene rilasciata l'autorizzazione di agibilità per la costruzione composta da un corpo industriale a tre elevazioni fuori terra in ampliamento a quello esistente, composto dal solo piano terra.

Dalle indagini condotte dal CTU confrontando lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria allegata alla documentazione relativa alla acquisita agibilità (cfr. Allegato n. 5) emerge la presenza di difformità relative ai seguenti corpi: locale adibito a deposito (le cui caratteristiche strutturali e parvenze dei materiali lasciano intendere che sia di più recente realizzazione rispetto al resto), ubicazione di silos posti all'esterno della struttura e necessari al deposito dei materiali in lavorazione, vano adibito alla prepulitura e corpo adibito a stalla. Queste strutture, rilevate in sede di sopralluogo, sono rappresentate, nella planimetria allegata alla presente relazione (cfr. Allegato n. 2), campite con linee oblique. Da indagini condotte presso gli uffici comunali competenti, il CTU ha accertato che le ditte intestatarie dei beni ora descritti non hanno presentato istanza per la eventuale sanatoria.

Il fabbricato rurale, insistente sullo stesso terreno di pertinenza del fabbricato industriale, è preesistente a quest'ultimo ed è stato acquistato dagli odierni debitori congiuntamente al terreno. Per quanto attiene alla regolarità urbanistica del bene si può affermare che lo stesso è antecedente al 1967. Ciò si rileva dall'esame dell'atto di compravendita con cui gli odierni debitori acquistarono il bene (cfr. Allegato n. 6) nel quale risulta che



Vincento Di Dio
Via Val Paradiso, 20 - tel. 091516844 - 90144 Palermo

lo stesso è pervenuto ad alcuni dei venditori per successione da [redacted] quale, morto in [redacted] lasciò esclusivi eredi legittimi la moglie ed i figli (cfr. Allegato n. 6 a pag. 3).

3. - STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI COSTITUENTI IL LOTTO

Per quanto attiene allo stato di possesso degli immobili, questi sono al momento occupati dai debitori.

L'edificio industriale è sede dell'attività di mugnai dei debitori. Il terreno costituisce area di sedime e di pertinenza dell'edificio industriale e del fabbricato rurale che è di fatto piccolo magazzino a servizio dell'attività industriale.

4. - STIMA DEI BENI FACENTI PARTE DEL LOTTO

Per il lotto 1) edificio industriale e fabbricato rurale insistenti su terreno sito in Partinico (PA) - Contrada Bisaccia, considerata la tipologia dei beni oggetto di stima, si procederà alla sola valutazione del valore commerciale degli stessi sulla base dei prezzi correnti del mercato attuale per il tipo e le caratteristiche di ubicazione dei beni costituenti il lotto.

L'importo da porre a base d'asta per l'aggiudicazione del lotto risulterà dalla somma degli importi stimati per ciascuno dei tre beni costituenti il lotto.

Stima del valore commerciale del terreno sito in Partinico (PA) - Contrada

Bisaccia

Il terreno sito in Partinico (PA) - Contrada Bisaccia si estende complessivamente per are 4,90. Ai prezzi correnti del mercato attuale per la



ASTE
GIUDIZIARIE.it

PAG. 6 di 7

Ing. Vincenzo Di Dio
Via Val Paradiso, 20 (tel. 091516844 - 90144 Palermo)

tipologia e la vocazione del bene in oggetto, considerato che esso costituisce area di sedime del fabbricato rurale e del fabbricato industriale, si ha:

$4,9 \text{ are} \times 4.500,00 \text{ EURO/ara} = 22.050,00 \text{ EURO}$ che costituisce il valore commerciale del terreno.

Stima del valore commerciale del fabbricato industriale

Il fabbricato industriale sito in Partinico Contrada Bisaccia si estende per 631 m^2 fuori terra e per 135 m^2 di locali cantinati. Ai prezzi correnti del mercato attuale per la tipologia, la vocazione e l'ubicazione del bene in oggetto si ha:

$631 \text{ m}^2 \times 350,00 \text{ EURO/m}^2 + 135 \text{ m}^2 \times 175,00 \text{ EURO/m}^2 = 244.475,00 \text{ EURO}$ che costituisce il valore commerciale del fabbricato industriale.

Stima del valore commerciale del fabbricato rurale

Il fabbricato rurale sito in Partinico (PA) - Contrada Bisaccia si estende complessivamente per $39,6 \text{ m}^2$. Ai prezzi correnti del mercato attuale per la tipologia, la vocazione e l'ubicazione del bene in oggetto, considerata la sua vetustà, si ha: $39,6 \text{ m}^2 \times 90,00 \text{ EURO/m}^2 = 3.564,00 \text{ EURO}$ che costituisce il valore commerciale del fabbricato rurale.

In conclusione l'importo da porre a base d'asta per l'aggiudicazione del lotto risulterà pari a: $270.089,00 \text{ EURO} (= 22.050,00 + 244.475,00 + 3.564,00)$.

Ai sensi del comma 25 dell'art. 32 del Decreto Legge 269/03 e successive modifiche ed integrazione, valutato in misura pari a 100 EURO/m^2 l'onere per oblazione e in misura pari a 55 EURO/m^2 l'anticipo sugli oneri concessori, considerata $113,2 \text{ m}^2$ l'estensione dei locali abusivi si ha un importo da corrispondere per oblazione pari a $11.320,00 \text{ EURO}$ e per anticipo sugli oneri concessori di $6.226,00 \text{ EURO}$.

Palermo, 02/03/2004

IL C.T.U.

Ing. Vincenzo Di Dio
Vincenzo Di Dio

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

PAG.7 di 7