

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell' Esecuzione : **Dr.ssa Debernardi Giovanna**

Esecuzione n° 41 del 2024 promossa da

Amco Asset Management Company Srl

contro Co.si.stra Srl

Stimatore : Dr. Zaffuto Giovanni

Sito di esecuzione : Contrada Bosco Comune di Caccamo

Data conferimento incarico : 25/03/2024

Accesso peritale : 21/05/2024

Termine deposito CTU : 13/08/2024 Udienza : 12/09/2024

Custode Giudiziario : Avv. Galasso Maria

RELAZIONE TECNICA DI SUPPORTO ALLA CONSULENZA DI STIMA
(NUOVO DEPOSITO)

La rivisitazione della presente relazione di supporto alla Consulenza tecnica d'Ufficio, trae origine dalla trasmissione al Custode Delegato Avv. Galasso Mariella, da parte della Cosistra Srl, di un documento finalizzato alla differente rappresentazione dell'estensione areale dell'appezzamento di terreno di cui alla particella n° 253 del foglio di mappa n° 55, oggetto di esecuzione ricadente nella Contrada Bosco del territorio

1. In pratica dalla acquisizione dell'estratto di mappa inerente la suddetta particella, è emerso che l'estensione della medesima ammonta a Mq. 100000, come si desume dalla lettura di un antico frazionamento, risalente alla data del 01/03/1977, dal quale evincesi che la particella n° 357, a sua volta derivata da altro precedente frazionamento del 29/07/1976 N° 69.1/1976, è stata incorporata dalla particella n° 253 del foglio di mappa n° 55; in pratica, dunque, la superficie della particella n° 357 è confluita nella superficie della particella n° 253, pervenendo, questa ultima, ad una estensione complessiva di Mq. 100000;

2. La particella n° 253, sempre nell'ambito del medesimo frazionamento N° 9 del 01/03/1977, che allegasi in copia, è stata oggetto di frazionamento; essa, partendo dalla estensione originaria di mq. **162599**, ha determinato la formazione della particella n° 253/a, che ha assunto la denominazione della particella **n° 253**, con una estensione minore (naturalmente) pari a Mq. 100000, mentre la rimanente particella n° 253/b, ha assunto la denominazione numerica n° 360, della estensione Mq. 62599.

A seguito di quanto appena riferito, e quindi dell'incorporazione della particella n° 357 nella n° 253, sull'estratto di mappa del foglio n° 55, non dovrebbe più comparire la particella n° 357, poiché, di fatto, si ripete, accorpata alla particella n° 253, né dovrebbe comparire la linea dividente tra le particelle 253 e 357, poiché, la particella n° 253, è divenuta "unica", con estensione di Mq. 100000.

In realtà **l'incongruenza nasce dal fatto che negli anni**, e quindi a far data dal

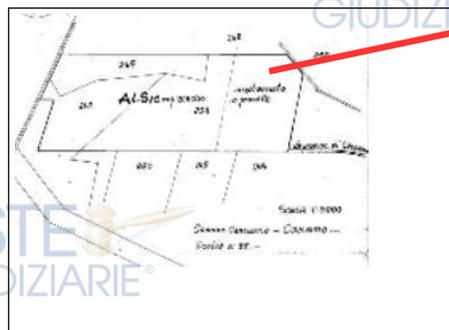
1977, tale accorpamento non è stato adeguatamente riportato in mappa né con la soppressione della particella n° 357 e né, conseguentemente, con l'eliminazione della linea dividente tra le particelle nn° 253 e 357.

A supporto di tale “discordanza” interviene anche la planimetria di progetto a firma, dell'Ing. **Guzzino Antonino**, a seguito della quale, il Comune di Caccamo, ha approvato il progetto di costruzione dei capannoni ed ha rilasciato la Concessione di Opere Edili n° 67/7140 dell' 11/11/1977.

L'esecuzione della progettazione dei capannoni è stata predisposta dal progettista sulla particella n° 253, così come riportata sull'estratto di mappa catastale.

Anche se dalla lettura della Concessione di Esecuzione Opere Edili rilasciata dal Comune di Caccamo in data 11/11/1977, si legge che l'estensione della particella è pari a mq. 100000, di fatto, il progettista, per l'esecuzione **dei capannoni si è limitato, ad utilizzare una porzione della particella n° 253, e non l'intera estensione di Mq.**

100000 !!.



Porzione della particella n° 253 utilizzata dal progettista

Alla luce di quanto sopra compiutamente riportato, la nuova situazione catastale della particella n° 253 con l'incorporamento della contigua particella n° 357, è quella riportata dal seguente grafico :

SOVRAPPOSIZIONE STRALCIO CATASTALE E SU GOOGLE EARTH



Particella n° 253
Foglio di mappa n° 55
Estensione Mq 100000
Comune : Caccamo
Contrada : Bosco

Per l'appezzamento di terreno che si ubica nella Contrada **Bosco** del territorio comunale di **Caccamo**, lo scrivente ha richiesto al comune di Caccamo, ai sensi dell'art. 30 del DPR n° 380 del 2001, il rilascio del certificato di Destinazione Urbanistica.

La documentazione ritirata in data 18/04/2024, ha consentito di accertare che la particella oggetto di esecuzione, ricade in area di Verde Agricolo, sottoposta anche al Vincolo idrogeologico, ai sensi del Regio Decreto n° 3267 del 30/12/1923.

La superficie riportata sul certificato di Destinazione Urbanistica è pari a mq. 124119, che non coincide con quella indocata sul progetto a firma dell'ing. Guzzino Antonino, ma che coincide comunque con quanto riportato dall'atto di Fusione mediante Incorporazione redatto dal Notaio Porcelli Tommaso in data 19/12/1989.

Si è proceduto quindi ad acquisire la visura catastale della particella in questione, dalla quale risulta che l'estensione della particella n° 253 del foglio di mappa n° 55 del

catasto terreni del Comune di Caccamo, ricadente nella Contrada Bosco, ammonta, come riporta, il certificato di Destinazione Urbanistica, a Mq. 124119, parametro **non** corrispondente alle reale estensione della particella.

Il reddito dominicale è pari a € 256,41 corrispondenti a Lire 496,76 mentre il reddito agrario è dell'ordine di € 64,10 pari a € 124119, che coincide con l'estesione areale della particella.

L'appezzamento di terreno è classificato Seminativo con classe 4, e come, rilevati dalla visura, si appartiene in proprietà 1000/1000, alla ditta Al. Sic. Spa.

All'uopo, è stato anche acquisito l'estratto di mappa della suddetta particella e si è proceduto, attraverso l'utilizzazione di apposito programma denominato "Formaps" alla determinazione della superficie reale della medesima.

Dalla documentazione acquisita, come sopra riferito, e non dalla visura catastale (che riporta una estensione pari a mq. 124119), considerando, a questo punto, la particella n° 253 nella sua interezza, emerge che la sua superficie complessiva ammonta a **Mq. 100000**.

CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA REGOLARITA' URBANISTICA

In data 21/05/2024 lo scrivente Ctu congiuntamente al Custode Delegato Avv. Galasso Mariella, ha eseguito accesso preliminare sui luoghi oggetto di esecuzione, siti nella Contrada Bosco del territorio comunale di Caccamo.

All'esito di tale accesso, è emerso che sul fondo di che trattasi, insistono n° 4 capannoni realizzati con struttura portante in cemento armato precompresso.

I suddetti manufatti appaiono, planimetricamente ruotati/traslati, in senso orario rispetto direzione longitudinale della particella n° 253.

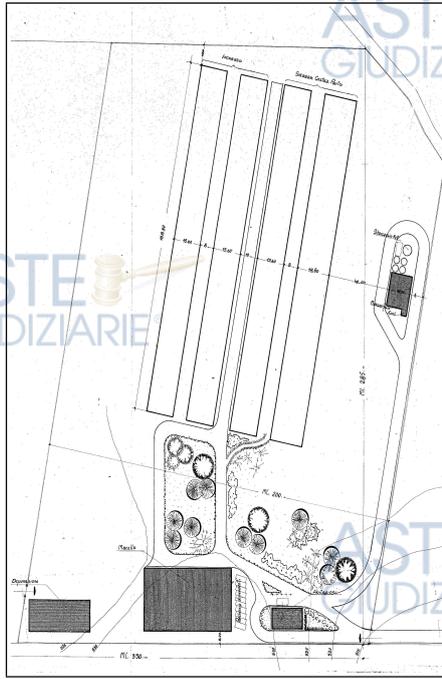
A seguito di documentazione acquisita presso il comune di Caccamo, è emerso che i capannoni di cui si tratta, sono stati realizzati in forza della Concessione per l'Esecuzione di Opere n° 67/7140 dell' 11/11/1977.

In pratica, tale Concessione rilasciata alla Al.Sic. Spa (Allevamenti Siciliani Spa) prevedeva la costruzione di un complesso per l'allevamento di suini, costituito da n° 4 capannoni, da un fabbricato adibito alla Direzione ed abitazione dei dipendenti e da un depuratore.

All'art. 6 "Prescrizioni Speciali" della suddetta Concessione, si legge anche :
"Che tutti i fabbricati previsti vengano realizzati a distanza non inferiore a m. 20,00 dai confini".

E' stata, altresì, richiesta la planimetria generale dell'area, dalla quale è stato possibile rilevare la disposizione dei capannoni oggetto di intervento.

Per maggiore intellegibilità, dalla planimetria di progetto allegata alla concessione per l'Esecuzione delle Opere sopra riportata, si evince che i **capannoni erano previsti con disposizione lineare e parallela al lato più lungo della particella n° 253 del foglio di mappa n° 55**, come evidenziato dalla planimetria sotto riportata.



A seguito di accesso peritale eseguito sui luoghi di indagine, effettuata la sovrapposizione catastale su quella satellitare, è emerso che i capannoni in questione, risultano, ruotati sia rispetto alla disposizione geometrica della particella n° 253, su cui sono stati progettati, sia alla planimetria di progetto approvata.

In pratica se da un lato i suddetti capannoni sono stati regolarmente assentiti con Concessione di Esecuzione Opere, dall'altro, i suddetti non rispecchiano la disposizione planimetrica approvata dal comune di Caccamo, in sede di rilascio della Concessione Opere Edili dell'11/11/1977.

METODOLOGIA DI PROCEDURA DI VALUTAZIONE DI STIMA DEL FONDO AGRICOLO

Considerato che trattasi di appezzamento di terreno ricadente in Area di Verde Agricolo, con Vincolo Idrogeologico, stante che sull'appezzamento di terreno insistono i predetti capannoni realizzati con struttura portante in cemento armato precompresso, la procedura di stima prevederà dapprima a valutazione del sedime

agricolo sulla base sia dei Valori Agricoli Medi (VAM), e, successivamente sulla base della potenzialità edificatoria del sito.

Indi, è stata eseguita la quantificazione delle opere oggetto di rimozione/demolizione; stante, infatti, la regolarità urbanistica di tutto quanto realizzato, a seguito del rilascio della Concessione di Esecuzione Opere da parte del Comune di Caccamo, il solo ed unico motivo che attiene alla rimozione/demolizione, discende dalla rotazione/traslazione dei capannoni, che costituisce “ex se”, variazione “essenziale” rispetto alla planimetria di progetto approvata.

VALUTAZIONE DEL TERRENO DI CUI ALLA PARTICELLA N° 253.

Al fine di procedere alla valutazione, si premette che stante che trattasi di terreni ricadenti in area di Verde Agricolo, si procederà all'esperimento del Meodo dei V.A.M. (Valori Agricoli Medi).

Ci si è riferiti, pertanto, al sistema di valutazione Exeo, partendo dalla qualità colturale della particella, desunta dalla visura catastale, ossia “Seminativo”, considerando, all'uopo, per le caratteristiche vocazionali del sito di indagine, anche la tipologia di “**Seminativo irriguo**”.

Per il Comune di Caccamo, per la tipologia colturale “Seminativo”, il range di valutazione varia da € 6000/ha a € 13000/ha mentre la valutazione del seminativo irriguo varia da € 21000/ha a € 44000/ha.

All'uopo, sono stati considerati i cosiddetti coefficienti di merito,

Tali valori esprimono i livelli di qualità e caratteristiche dei

terreni. Di seguito si riportano i suddetti livelli :

Fertilità - Giacitura – Accesso – Forma – Ubicazione - Ampiezza.

Esaminando i fattori geomorfologici e topografici dell'area è possibile attribuire ai suddetti parametri i seguenti coefficienti in funzione delle loro caratteristiche :

Fertilità : Ottima : 1,00 - Giacitura: Pianeggiante : 1,00 -

Accesso : Buono : 1,10 Forma : Regolare :1,00

Ubicazione : Normale : 0,95 Ampiezza : Grande : 0,90.

A seguito dell'attribuzione dei superiori coefficienti è possibile quindi definire il valore venale dei terreni, considerando dapprima la media tra € 6000/ha e 13000/ha, (€ 9000/ha) e successivamente la media tra € 21000/ha e € 44400/ha (€ 32500/ha).

All'uopo, tenuto conto anche delle favorevoli condizioni geomorfologiche del sito, e della considerazione del carattere "irriguo" dell'appezzamento, è stato considerato un valore dell'ordine di **€ 25000/ha.**

Quindi sono stati considerati i valori dei coefficienti di merito sotto riportati :

Valore venale terreno : € 25000/ha x 1,00 x1,00 x 1,10 x 1,00 x 0,95 x 0,90 = € 23512,50.

Considerato che l'estensione della particella ammonta a Mq. 100000, pari a 10,00

Ha, si computa quanto segue :

Valore agricolo terreno $V = 23512,00 \text{ (€/ha)} \times 10,00 \text{ (Ha)} = \underline{\underline{\text{€ } 235120,00}}$

L'appezzamento di terreno in questione, come evincesi dal Certificato di

Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Caccamo in data 19/04/2024, ricade in ambito di Verde Agricolo, ed è suscettibile di essere edificato sia a mezzo Costruzioni Rurali ad uso abitazione che con insediamenti produttivi,

Considerato che il certificato di Destinazione Urbanistica riporta i parametri urbanistici per le Costruzioni Rurali ad uso abitazione, si considerano i seguenti

parametri :

Limite massimo di densità : 0,03

(mc/mq); Distacchi dai confini : m. 5,00;

Altezza massima : m. 7,00;

Superficie coperta massima : Mq. 300,00. Si computa quanto segue :

Superficie appezzamento terreno : Mq. $100000 \times 0,03$ (mc/mq) = 3000,00 mc.

Stante che l'altezza massima è pari a m. 7,00 su due elevazioni f.t. si considera un'altezza di interpiano pari a m. 3,00.

La superficie di impronta del manufatto potenzialmente realizzabile, sarà pari, dunque, a Mc. $3000 / 6,00 \text{ m} = \text{Mq. } 500,00$.

Le vigenti norme di Attuazione per il Verde Agricolo, in tale zona, prevedono, però una superficie massima di impronta non superiore a **Mq. 300 (art. 66 comma 1° del Certificato di Destinazione Urbanistica)**.

In riferimento a quanto appena sopra riportato, si computa il volume realmente edificabile :

$$V = \text{Mq. } 300 \times \text{m. } 6,00 \text{ (h)} = \text{mc. } 1800,00$$

Quanto appena riportato, si traduce essenzialmente nella edificazione di un fabbricato a due elevazioni f.t. con superficie di mq. 300 per ogni piano, per una superficie complessiva di mq. 600.

Dalla consultazione del "borsino immobiliare" relativo alle località Rurali del territorio comunale di Caccamo, ove si ubica l'appezzamento di terreno di cui alla particella n° 253 del foglio di mappa n° 55 del catasto terreni, si rileva che la quotazione immobiliare prevede una variazione compresa tra € 296 e € 425 €.

**Abitazioni** in stabili di fascia mediaQuotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **297**

Valore medio

Euro **361**

Valore massimo

Euro **425**

Considerando il valore di € 400,00 al mq, ritenuto congruo, per gli immobili rurali del luogo, si computa il potenziale valore dell'immobile, come di seguito riportato :

$$V = 400 \text{ €/mq} \times 600 \text{ mq} = \text{€ } 240000$$

La valutazione dell'appezzamento di terreno, sarà pari al 50% del valore sopra determinato.

$$\text{Valore venale terreno} : \text{€ } 240000 \times 50\% = \underline{\text{€ } 120000,00}$$

In definitiva è possibile determinare il valore medio, tra quello agricolo individuato attraverso l'utilizzazione dei Valori Agricoli Medi, ed il valore venale dell'immobile come sopra definito.

$$\text{Valutazione terreno} = \text{€ } 235120,00 + \text{€ } 120000,00 / 2 = \text{€ } 177560,00$$

In considerazione del fatto che a norma del 2° comma dell'art. 68 del vigente PRG del Comune di Caccamo, sul sito oggetto di indagine, è possibile realizzare anche capannoni adibiti ad allevamenti intensivi senza terra (in accordo con la proposta progettuale) si ritiene utile considerare un coefficiente migliorativo pari a 2,5; per cui la valutazione ricalcolata, sarà pari a : $V = \text{€ } 177560,00 \times 2,5 = \underline{\text{€ } 443900}$.

ACCERTAMENTI ESEGUITI ALL'ESITO DELL'ACCESSO PERITALE

Alla presenza del Custode Giudiziario, nella persona dell'Avv. Galasso Mariella, in data 21/05/2024, lo scrivente ha eseguito un accesso sui luoghi oggetto di valutazione di stima.

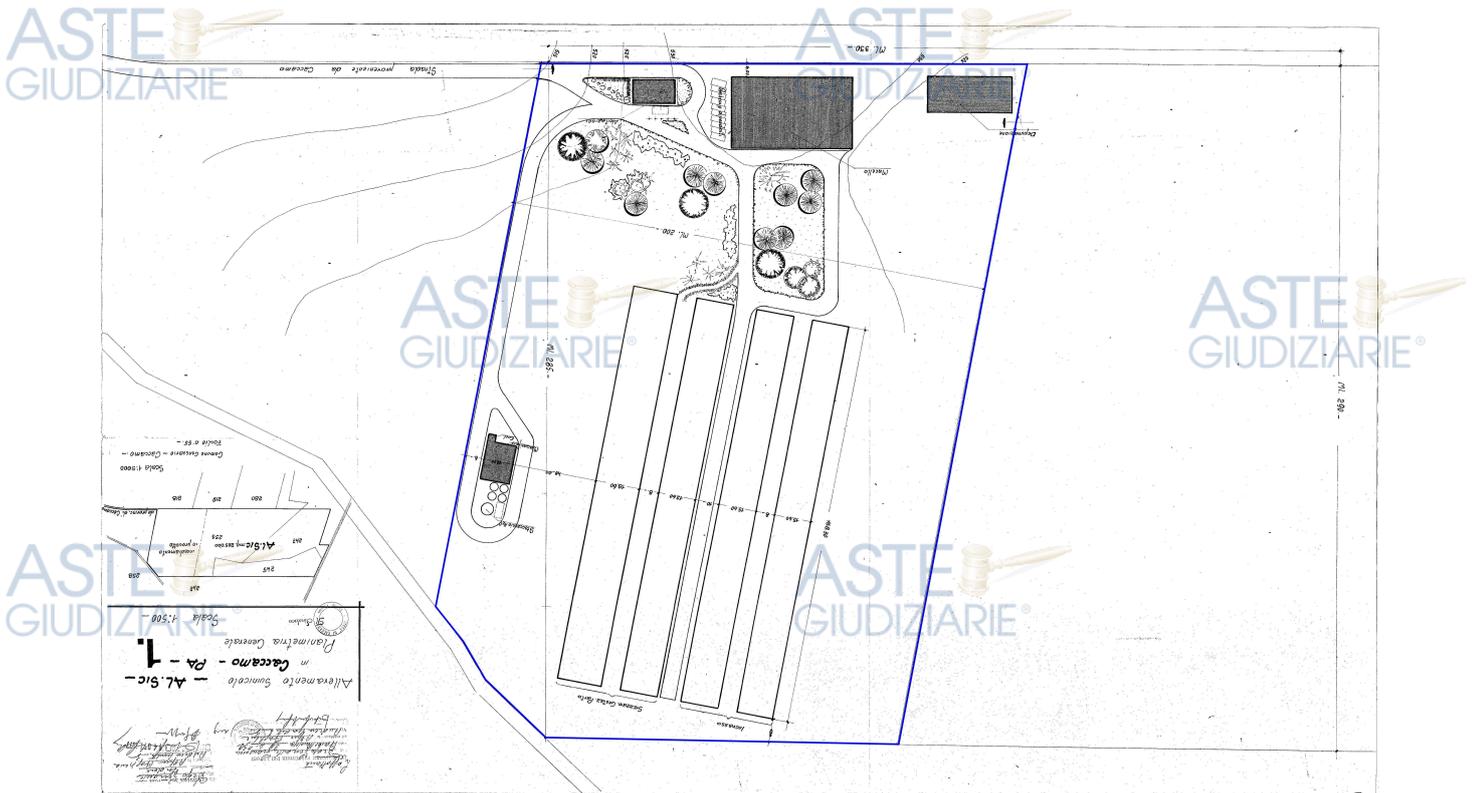
Indi, è stata accertata la presenza di n° 4 capannoni, realizzati con struttura portante in cemento armato precompresso.

I capannoni de quo, avrebbero dovuto essere destinati all'allevamento suinicolo di tipo intensivo, come evincesi dalla lettura della relazione tecnica a firma dell'Ing. Guzzino Antonino.

In atto le opere realizzate si limitano alle strutture portanti verticali (pilastri) ed a quelle orizzontali (solai a lunga campata). Sono state solo parzialmente realizzate, sebbene ininfluenti, nell'ambito dell'attività edilizia generale, le opere diOMPAGNAMENTO.

L'analisi di confronto tra lo stato dei luoghi e quello di progetto, se da un lato conferma l'esatta quantità numerica dei capannoni oggetto di realizzazione (n°4), dall'altro evidenzia contrasto planimetrico, in ordine al posizionamento dei suddetti manufatti rispetto alla disposizione geometrica della particella n° 253 del foglio di mappa n° 55 del catasto terreni.

Di seguito si riporta la planimetria di progetto allegata alla Concessione di Esecuzione di Opere rilasciata dal Comune di Caccamo in data 11/11/1977.



La superiore planimetria è stata appositamente ruotata al fine di orientare il lato di confine più vicino, alla collocazione in progetto, dei capannoni.

Dal confronto tra la superiore planimetria con la sovrapposizione dello stralcio catastale su Google Earth, emerge la seguente differenza:

- ✓ i capannoni progettualmente previsti, assentiti a mezzo Esecuzione di Opere, non sono stati realizzati come da disposizione planimetrica progettuale assentita, ossia parallelamente alla linea di maggiore estensione della particella n°253, ma ruotati rispetto a questa ultima.

Ci si chiede, in tale ambito, quindi, come possa configurarsi un tale caso nel quadro della normativa urbanistica.

In pratica ci si trova dinanzi ad un progetto realizzato con regolare Concessione di Opere ma eseguito, planimetricamente, in modo discordante a quanto indicato dagli elaborati di progetto, allegati alla Concessione di Esecuzione Opere.

Il Consiglio di Stato con sentenza n° 10918/2022 dello scorso

13/12/2022, rileva che assume rilievo sia “lo spostamento del manufatto su un'area totalmente o pressoché totalmente diversa da quella originariamente prevista” che

“ogni significativa traslazione dell'edificio in relazione alla localizzazione contenuta nelle tavole progettuali, capace di incidere sul rispetto delle prescrizioni

normative in tema di distanze minime dalle strade o dai confini nonché sulla destinazione urbanistica dei suoli” (v., ancora, Consiglio di Stato, Sez. VI, 7

gennaio 2020, n. 104).

Pertanto, appare irrilevante, il mantenimento delle ulteriori caratteristiche dell'intervento, quali sagoma, volumi, altezze, così come l'assenza di ogni incidenza della variante sul regime dei distacchi e delle distanze.

Nel caso di cui ci si occupa, la traslazione dei capannoni costituisce una traslazione dei manufatti con una differente disposizione planimetrica rispetto a quella originaria, ovvero rispetto alla tavola progettuale approvata dal Comune di Caccamo, a firma dell'Ing. Guzzino Antonino, comportando “ex se” una variazione “essenziale”.

E' da precisare che la variazione consistente nella traslazione/rotazione dei manufatti, avrebbe dovuto comportare, la riproposizione del progetto, da parte della ditta istante, al comune.

In atto, quindi, sebbene le opere siano regolari sotto il profilo urbanistico, in quanto assentite dal Comune di Caccamo, lo stato di fatto, si traduce essenzialmente in una situazione di “rimozione”, che attiene esclusivamente alla rotazione o per meglio dire alla traslazione delle strutture insistenti sulla particella n° 253 del foglio di mappa

Per tale motivazione, si è ritenuto necessario eseguire la quantificazione dell'area in atto, occupata dai capannoni, pervenendo ad una complessiva superficie di **Mq. 11007.**

Indi, si è proceduto anche al rilievo dell'altezza massima dei capannoni, pervenendo al valore di m. 3,50, dal piano di campagna.



Per l'altezza massima è stata considerata la quota più alta degli arcarecci dei capannoni, con struttura in c.a.p. ed a contorno semicircolare.

E' possibile, quindi, determinare il volume dei capannoni oggetto di demolizione, relativamente alla sola porzione delle strutture, in atto, insistenti sulla particella n° 253 del foglio di mappa n° 55 del catasto terreni.

$$V = S \times H = \text{Mq } 11007,00 \times 3,50 = \text{Mc. } 38524,50$$

Dagli accessi peritali eseguiti in sito, si nota come i capannoni siano caratterizzata da una copertura discontinua, nel senso che le travi, sono disposte alternativamente, lungo il piano di copertura dei capannoni.

ASTE GIUDIZIARIE®
Stante che i suddetti capannoni non sono provvisti né di muri di tompagno, né di tramezzi né ancora di impianti e di opere di rifinitura, è stata calcolata una percentuale equa del 40%, da applicare quale aliquota sul valore del volume lordo determinato. Il volume netto da considerare, dunque, ai fini dell'intervento di demolizione, sarà pari a :

$$V = 38524,50 \times 40\% = \text{mc. } 15409,80$$

ASTE GIUDIZIARIE®
Consultando la voce 1.3.3 del Prezziario Regionale Sicilia anno 2024, trattandosi di area sita in ambito extraurbano, si computa il valore di € 9,11 per mc.

L'importo occorrente per l'intervento di *rimozione delle strutture esistenti*, sarà, pari a **€ 140383,27** che naturalmente dovrà essere detratto, a termine dell'art. 568 del Codice di Procedura Civile, dall'importo dell'appezzamento di terreno, di cui alla particella n° 253 del foglio di mappa n° 55, stimato in € 443900,00.

ASTE GIUDIZIARIE®
A tale importo bisognerà aggiungere il trasporto a discarica del materiale di risulta, computato, secondo l'applicazione della voce di Prezziario Sicilia 1.3.5 per un valore di € 0,53 mc x Km.

ASTE GIUDIZIARIE®
Stante che il volume oggetto di rimozione/demolizione è pari a mc. 15409,80 e che la distanza della piattaforma di raccolta più vicina dista circa 10 Km, è possibile quantificare il trasporto a discarica, così come segue :

$$0,53 \text{ €} / (\text{mc} \times \text{Km}) \times 20 \text{ Km} \times 15409,80 (\text{mc}) = \text{€ } 81671,94$$

ASTE GIUDIZIARIE®
Per quanto attiene gli *oneri di conferimento* alla discarica, assumendo il peso dell'unità di volume del cemento armato precompresso, dell'ordine di 2,00 (t/mc), si computa quanto segue : mc 15409,80 x 2,00 (t/mc) = 30819,60 t).

Si considera il prezzo di € 5 per tonnellata, per cui : 30819,60 (t) x 5 (€/t) = **€**

In definitiva, quindi, nell'ambito della Procedura Esecutiva n° 41/2024, promossa da Amco Asset Management Company Srl contro Co.si.stra Srl, la valutazione dell'appezzamento di terreno, catastalmente distinto dalla particella n° 253 del foglio di mappa n° 55 del catasto terreni ricadente nella Contrada Bosco del territorio comunale di Caccamo, appartenente alla Società Co.si.stra Srl, ammonta a complessivi : € 443900,00 (Importo lordo appezzamento terreno) - **140383,27** (Opere di demolizione) - € 81.671,94 (Spese trasporto a discarica materiale di risulta) - € 154.098,00 (Oneri conferimento discarica) - € 800,00 (Spese Regolarizzazione urbanistica al Comune) - € 2000 (regolarizzazione catastale con soppressione della particella n° 357 ed esatta rappresentazione grafica in mappa catastale della particella n° 253) = € 64946,79 (Importo netto valutazione appezzamento di terreno)

PROCEDURA ESECUTIVA N° 41 / 2024

Foglio	Particella	Comune	Proprietà	Importo lordo di valutazione di stima appezzamento di terreno	Importo in detrazione (opere di demolizione)	Spese per trasporto a discarica materiale di risulta	Oneri di conferimento alla discarica	Spese regolarizzazioni e urbanistica pratica al Comune	Spese pe regolarizzazione catastale per soppressione della della particella n° 357 del foglio d mappa n° 55	Importo netto valutazione di stima appezzamento di terreno
55	253	Caccamo	Co.si.stra Srl	€ 443.900,00	€ 140383,27	€ 81.671,94	€ 154.098,00	€ 800,00	€ 2.000,00	€ 64.946,79

Dalla lettura della superiore tabella, si evince che il valore netto del bene staggito, depurato delle spese di detrazione, quali *opere di rimozione/demolizione, trasporto a discarica del materiale di risulta, conferimento alla discarica, regolarizzazione documentazione urbanistica e regolarizzazione catastale finalizzata alla soppressione della particella n° 357 perchè incorporata nella particella n° 253, con*

Esecuzione immobiliare n° 41 del 2024 Amco Asset Management Company Srl contro Co.si.stra Srl

5



conseguente eliminazione della linea dividente ed esatta rappresentazione grafica in
mappa catastale della particella n° 253, è pari a complessivi € 64946,79.



L'Esperto Stimatore :

(Dr. Zaffuto Giovanni)



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

392

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

190.00 €
246.00

253

348,00

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Introdotta in mappa
Calcolata e tariffata
Registrata nel Mod. 12

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

360

245

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Foglio 55

Scala 1:4000

247

76.700

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

248

16

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Mappe del Catastro
Mod. 71/M
624.6972

UFFICIO TECNICO ERARIALE di

PALESTRO
PALESTRO

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

APPROVAZIONE FRAZIONAMENTO

ESTRATTO DI MAPPA

Comune di CACCAMO Sez. Cens. 5740

Prot. (Mod. 8) N. 5094 Riscosse L. 5740

Si ritascia autentica il presente estratto autorizzandone l'uso per la redazione di tipo di frazionamento o tipo mappale.

- 3 FEB 1977

La validità dell'estimato decade dopo 30 (trenta) mesi dalla data del rilascio (autenticazione) o della convalida e deve essere rinnovata in qualsiasi momento, sempreché non siano intervenute variazioni grafiche o censuarie.

CONFERMA DI VALIDITÀ

Prot. (Mod. 8) N. 5094 Riscosse L. 5740

Si convalida il presente estratto.

data 1 MAR 1977
al n. 59250 rep. 4 R 4

IL DIRIGENTE

20886

PARTICELLE RICHIESTE

Sezione	Foglio	Numero		Qualità	Classe	Simboli di deduzione	Tariffa		Superficie			Reddito				
		Princ.	Sub.				Reddito domenicale	Reddito agrario	ha	a	ca	lire	c	lire	c	
55	253	-	-						16	25	99	26	82	88	650	40
		045	-						3	68	47	6	08	44	14	59
		247	-						4	32	20	2	13	73	15	28
55	253	253	-						10	00	00	16	48	33	400	00
		350	-						6	25	39	10	32	83	250	40
			-						16	25	39	26	82	88	650	40

URGENTE

Le superficie delle part. 253 e comprensive della superficie delle part. 357 approvate preventivamente
Giuseppe Ferrara

ESTREMI DELL'APPROVAZIONE
DATI DA RIPORTARE NEL DOCUMENTO TRASLATIVO

TIPO N. 9 393 ANNO 77

Si autorizza l'uso del presente tipo riconosciuto conforme alle norme vigenti restituito per decorrenza del termine di legge entro SEI mesi dalla data sottoindicata.

La proroga della validità oltre tale scadenza deve essere richiesta all'Ufficio, limitatamente alle parti derivate nel frattempo non variate.

L'INCARICATO

Alfano

data 1 MAR 1977

Prot. (Mod. 8) N. 5094 Riscosse L. 5740

(*) In questo caso è data facoltà di richiedere entro i sei mesi dall'esame del tipo senza ulteriore spesa: per detto esame l'Ufficio non è però soggetto a rispetto di termini.

Il tipo, sottoposto ad esame a richiesta oltre i termini è riconosciuto conforme alle norme vigenti.

L'INCARICATO

IL DIRIGENTE

data 1 MAR 1977
Prot. (Mod. 8) N. 5094

Tributi versati con Prot. N. 5094

CONFERMA DI VALIDITÀ

Si riconosce la conformità alle norme vigenti Si restituisce per decorrenza del termine di legge e pertanto si proroga per SEI mesi dalla data sottoindicata la validità dell'intero tipo / per le sole particelle derivate

L'INCARICATO

IL DIRIGENTE

data 1 MAR 1977
Prot. (Mod. 8) N. 5094 Riscosse L. 5740

VERIFICA DEL TIPO IN CAMPAGNA

IL TECNICO ERARIALE

IL DIRIGENTE

Mod. 71/A
016.69h7

com. Casarano F. 176 A. 1/1000

ASTE GIUDIZIARIE

COMUNE DI CACCAMO F.B.S.

258

STRADA

VIAKRA

253

STABILIMENTO AL. S.I.C.

217

354

218

254

351

113

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

219

360

ASTE GIUDIZIARIE

14

ASTE GIUDIZIARIE

245

ASTE GIUDIZIARIE

280

ASTE GIUDIZIARIE

SCALA 1:4000

TORRENTE

247

ASTE GIUDIZIARIE

281

74

BOSCO

248

S. Lucia

85

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Per. Zaffuto Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 41/2024 del R.G.E.

promossa da

Amco Asset Management Company SRL

Codice fiscale: 05828330638

Partita IVA: 05828330638

Via Santa Brigida

80133 - Napoli (NA)

contro

Co.si.stra SRL

Sommario

Incarico.....	2
Premessa.....	2
Descrizione.....	2
Lotto Unico.....	Errore: sorgente del riferimento non trovata
Completezza documentazione ex art. 567.....	2
Titolarità.....	2
Confini.....	2
Consistenza.....	3
Cronistoria Dati Catastali.....	3
Dati Catastali.....	3
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	3
Stato di occupazione.....	3
Provenienze Ventennali.....	4
Formalità pregiudizievoli.....	4
Normativa urbanistica.....	4
Regolarità edilizia.....	5
Vincoli od oneri condominiali.....	5
Stima / Formazione lotti.....	5
Riepilogo bando d'asta.....	7

Lotto Unico	7
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 41/2024 del R.G.E.	8
Lotto Unico	8

INCARICO

All'udienza del 25/03/2024, il sottoscritto Per. Zaffuto Giovanni, con studio in Via Giuseppe Mulè, 9 - 90018 - Termini Imerese (PA), email gzaffuto@alice.it, PEC geologogiovannizaffuto@pec.it, Tel. 091 8141100, Fax 091 8141100, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Caccamo (PA) - Contrada Bosco

DESCRIZIONE

Trattasi di terreno destinato dal vigente PRG a Verde agricolo Zona "E" sottoposto anche al Vincolo Idrogeologico, catastalmente distinto dalla particella n° 253 del foglio di mappa n° 55 del catasto terreni.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene :

Bene N° 1 - Terreno ubicato a Caccamo (PA) - Contrada Bosco

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Co.si.stra SRL (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Co.si.stra SRL (Proprietà 1/1)

Trattasi di Società Giuridica

CONFINI

La particella n° 253 confina ad Ovest con la particella n°357,, a Sud con la particella n° 242, ad Est con la particella n° 360 ed a Nord con la particella n° 351.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	100000,00 mq	100000,00 mq	1	100000,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				100000,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100000,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che l'estensione della particella n° 253 del foglio di mappa n° 55 è pari a Mq. 100000, pari a 10 ettari.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'appezzamento di terreno, di proprietà della Cosistra Srl, si ubica nella Contrada Bosco del territorio comunale di Caccamo e catastalmente è distinto dalla particella n° 253 del foglio di mappa n° 55

DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi		Catasto fabbricati (CF)								
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	253			T	4	100000 mq.	100000 mq			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appezzamento di terreno ricade in area di Verde agricolo Zona "E" del vigente PRG del Comune di Caccamo.

Altresì il terreno oggetto di stima, è soggetto al Vincolo Idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n° 3267 del 30 / 12 / 1923.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'appezzamento di terreno è in atto occupato da n° 4 capannoni con struttura portante in cemento armato precompresso.

I suddetti manufatti appaiono non definiti nelle strutture ed in totale stato di abbandono almeno a far data dal 1988, come si desume dalla lettura dell'atto di Fusione mediante Incorporazione del 19/12/1989 alla pagina n° 9 rogato dal Notaio Porcelli Tommaso in Palermo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura credito
Iscritto a Palermo il 17/11/2005
Reg. gen. 63157 - Reg. part. 20374
Quota: 1/1
Importo: € 11.000.000,00
Contro Co.si.stra SRL
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 5.500.000,00
Spese: € 5.500.000,00
Rogante: Notaio Messina Maria Angela
Data: 14/11/2005
N° repertorio: 7193
N° raccolta: 2502
- **Ipoteca volontaria a concessione di garanzia di mutuo fondiario** derivante da Atto
Iscritto a Palermo il 17/12/2005
Reg. gen. 63158 - Reg. part. 20375
Quota: 1/1
Importo: € 4.000.000,00
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 2.000.000,00
Spese: € 2.000.000,00
Rogante: Notaio Messina Angela Maria
Data: 14/11/2005
N° repertorio: 7194
N° raccolta: 2503

Trascrizioni

- **Vebale di pignoramento**
Trascritto a Palermo il 06/03/2024
Reg. gen. 11389 - Reg. part. 9003
Quota: 1/1
A favore di Amco Asset Management Company SRL
Contro Co.si.stra SRL
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Per l'immobile oggetto di valutazione di stima, catastalmente distinto dalla particella n° 253 del foglio di mappa n° 55 del catasto terreni del Comune di Caccamo, è stato presentato progetto di realizzazione di n° 4 capannoni da destinare ad allevamento di suini, per il quale è stata rilasciata, da parte del Comune di Caccamo, Concessione di Esecuzione Opere n° 67/7140 del l' 11/11/1977.

I suddetti capannoni sono stati parzialmente realizzati. In atto, sui luoghi, è possibile riscontrare soltanto lo scheletro, costituito da travi e pilastri in cemento armato precompresso.

Le opere appaiono non definite e mancanti di ogni altro elemento sia architettonico (tompagni, tramezzi, intonaci, etc...) che impiantistico.

REGOLARITA' EDILIZIA

Gli immobili (capannoni) sono stati realizzati a seguito di regolare rilascio, da parte del Comune di Caccamo, di Concessione di Esecuzione Opere n° 67 / 7140 del 11/11/1977.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Gli immobili sono in stato di TOTALE ABBANDONO, non sono definiti, sono privi dei muri di tompagno e di ogni altro elemento architettonico. La copertura è limitata ad alcune travi. In pratica è stata realizzata una trave ma non quella contigua e poi a seguire l'altra trave e così via..

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono vincoli di natura condominiale in quanto trattasi di capannoni che avrebbero dovuto essere destinati all'allevamento di suini.

STIMA

Si considera il lotto UNICO

Lo scrivente ha considerato il lotto così costituito :

• **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Caccamo (PA) - Contrada Bosco

Trattasi di terreno destinato dal vigente PRG a Verde agricolo Zona "E", dell'estensione complessiva pari a Mq. 100000, sottoposto anche al Vincolo Idrogeologico, catastalmente distinto dalla particella n° 253 del foglio di mappa n° 55 del catasto terreni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 253, Categoria T

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 443.900,00

Come dettagliatamente riportato dalla Relazione tecnica di supporto alla Consulenza di valutazione di stima, il valore dell'appezzamento di terreno deve essere depurato dell'importo relativo alla rimozione/demolizione (€ 140383,27), di quello inerente il trasporto alla discarica del materiale di risulta (€ 81671,94) di quello afferente agli oneri di conferimento alla discarica (€ 154098,00) dell'importo di regolarizzazione urbanistica al Comune di Caccamo (€ 800,00) e dell'importo finalizzata alla regolarizzazione catastale per soppressione della particella n° 357 (€ 2000,00).

Operando tali detrazioni, il valore netto, depurato, dell'appezzamento di terreno, di cui alla particella n° 253 del foglio di mappa n° 55 del catasto terreni, dell'estensione di Mq. 1000000, pari a 10 ettari, ricadente nella Contrada Bosco del territorio comunale di Caccamo, di proprietà della Co.si.stra Srl, ammonta a complessivi **€ 64946,79.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Caccamo (PA) - Contrada Bosco	100000,00 mq	4,439 €/mq	€ 443.900,00	100,00%	€ 443.900,00
				Valore di stima:	€ 443.900,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, li 10/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Per. Zaffuto Giovanni

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Caccamo (PA) - Contrada Bosco

Trattasi di terreno destinato dal vigente PRG a Verde agricolo Zona "E" sottoposto anche al Vincolo Idrogeologico, catastalmente distinto dalla particella n° 253 del foglio di mappa n° 55 del catasto terreni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 253, Categoria T
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Per l'immobile oggetto di valutazione di stima, catastalmente distinto dalla particella n° 253 del foglio di mappa n° 55 del catasto terreni del Comune di Caccamo, è stato presentato progetto di realizzazione di n° 4 capannoni da destinare ad allevamento di suini, per il quale è stata rilasciata, da parte del Comune di Caccamo, Concessione di Esecuzione Opere n° 67/7140 del 11/11/1977. I suddetti capannoni sono stati parzialmente realizzati. In atto, sui luoghi, è possibile riscontrare soltanto lo scheletro, costituito da travi e pilastri in cemento armato precompresso. Le opere appaiono non definite e mancanti di ogni altro elemento sia architettonico (tompagni, tramezzi, intonaci, etc...) che impiantistico.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 41/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Terreno	
Ubicazione:	Caccamo (PA) - Contrada Bosco
Diritto reale:	Proprietà
Tipologia immobile:	Terreno
Descrizione:	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 253, Categoria T
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

Quota	1/1
Superficie	100000,00 mq