



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA GIOVANNA DEBERNARDI



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
nell'Esecuzione Immobiliare
R.G.Es. 29/2023
Promossa da
OMISSIS
Contro
OMISSIS E OMISSIS

LOTTO UNICO :

LOTTO UNICO: Piena proprietà di Fondo Rustico sito nel Comune di Sclafani Bagni costituito da un vasto appezzamento di terreno censito in Catasto Terreni al Fg. 12, p.lle 139, 141, 173 (ex 142), 175 (ex 145) e 149 di superficie pari a mq 97.348, comprensivo di due piccoli fabbricati rurali e di due aree di superficie nelle quali risultano ubicate due pale eoliche di proprietà aliena censite al catasto fabbricati al Fg 12 p.lle 174 e 176.

PERIZIA
DI STIMA IMMOBILIARE
PER PUBBLICITA'

II CTU
Arch. Maria Carmela Calascibetta

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Palermo
Arch. Maria Carmela Calascibetta
N. 4891





**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.Es. 29/2023**

**Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA GIOVANNA DEBERNARDI
CTU : Arch. Maria Carmela Calascibetta**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

OMISSIS

Contro:

OMISSIS e OMISSIS

La presente Perizia di consulenza tecnica d'ufficio, si sviluppa come di seguito specificato:

PREMESSA – ITER PROCEDURALE

- **Quesito n.1 : IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**
- **Quesito n.2 : ELENCO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO
E DESCRIZIONE MATERIALE**
- **Quesito n.3 : IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**
- **Quesito n.4 : PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**
- **Quesito n.5 : RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO**
- **Quesito n.6 : VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE PIGNORATO SOTTO
IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**
- **Quesito n.7 : INDICAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO**
- **Quesito n. 8 : VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**
- **Quesito n. 9 : VERIFICA DI EVENTUALE UBICAZIONE DEL BENE SU SUOLO DEMANIALE**
- **Quesito n. 10 : VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO**
- **Quesito n. 11 : INFORMAZIONI UTILI ALLE SPESE DI GESTIONE E SU EVENTUALI
PROCEDIMENTI IN CORSO**
- **Quesito n. 12 : PROCEDURA DI VALUTAZIONE DEL BENE**
- **Quesito n. 13 : VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI
PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA**
- **Quesito n. 14 : ACQUISIZIONE CERTIFICATI DELLA PARTE ESECUTATA**
- **Conclusioni**

- **ELENCO ALLEGATI**



PREMESSA

Con decreto di nomina del 04/05/2023, l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Giovanna Debernardi nominava CTU, la Sottoscritta Arch. Calascibetta Maria Carmela, nell'Esecuzione Immobiliare assunta al R.G.Es. n° 29/2023, promossa da **OMISSIS** contro **OMISSIS** e **OMISSIS**, per la valutazione del compendio e per la conseguente fissazione del prezzo base d'asta dei beni oggetto di pignoramento.

ITER PROCEDURALE

Esaminata la documentazione contenuta nel fascicolo ed acquisita la documentazione catastale, la Sottoscritta, congiuntamente al **Dott. FABIO MARCELLINO**, nominato Custode Giudiziario, compilava il "Modulo di verifica della documentazione" che veniva firmato da entrambi e depositato telematicamente presso la Cancelleria del Tribunale in data 26/05/2023.

Effettuate le dovute comunicazioni alle parti, in data 06/06/2023 si procedeva al primo accesso ai luoghi alla presenza dell'esecutato **OMISSIS** e del Custode Giudiziario il quale procedeva all'immissione in possesso e redigeva verbale sottoscritto dai presenti; a causa di condizioni meteorologiche avverse e data l'estesa dimensione dei beni da rilevare, la Sottoscritta procedeva solo ad effettuare riprese fotografiche riservandosi di effettuare ulteriori fotografie e il rilievo metrico dei beni in sede di sopralluogo successivo.

Previo accordo con l'esecutato e alla presenza dello stesso, la Sottoscritta CTU, in data 14/06/2023 tornava sui luoghi ed avvalendosi della collaborazione del Geom. Antonio Marino, effettuava rilievo planimetrico ed altimetrico di tipo celerimetrico con l'ausilio di specifica strumentazione GPS sull'intero fondo e rilievo di tipo standard su due piccoli manufatti esistenti nel fondo stesso; provvedeva inoltre ad effettuare ulteriore documentazione fotografica.

Una volta restituito graficamente il rilievo dei luoghi, dalla sovrapposizione con l'estratto di mappa catastale, la Sottoscritta accertava la presenza di due pale eoliche di proprietà "**OMISSIS**" all'interno del fondo.

A seguito di ulteriori ricerche catastali effettuati in parte telematicamente ed in parte direttamente allo Sportello dell'Agenzia del Territorio, la Sottoscritta verificava l'assenza di atti pubblici (vendita o locazione) legittimanti la presenza degli aerogeneratori nel fondo pignorato e accertava altresì anomalie nei passaggi catastali.

Effettuate ulteriori indagini presso l'Ufficio Tecnico di Sclafani Bagni, la Sottoscritta accertava difformità relative all'ubicazione delle due pale eoliche rispetto al progetto di Concessione Edilizia rilasciato ad "**OMISSIS**"; accertava inoltre che non risulta depositato agli atti il sopraccitato Tipo Mappale, che pertanto risulta abusivo.

Ritenendo necessario comunicare all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione le risultanze delle anomalie riscontrate, la Sottoscritta trasmetteva in Cancelleria e alle parti coinvolte una Relazione sugli accertamenti effettuati richiedendo una proroga per la stesura ed il deposito della Relazione peritale definitiva.

All'Udienza del 12/10/2023, nella quale la Sottoscritta forniva ulteriori chiarimenti, l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Giovanna Debernardi ordinava alla Sottoscritta di proseguire la relazione peritale provvedendo alla stima dei beni pignorati e quantificando l'indennità di



occupazione derivante dalla presenza delle due pale eoliche costruite da **OMISSIS** (indennità spettante alla procedura esecutiva a far data dal pignoramento) e assegnava come termine ultimo per il deposito della perizia il 15.12.2023.

Effettuate ulteriori ricerche sul sito del Ministero della Transizione Ecologica di concerto con il Ministero della Cultura, la Sottoscritta prendeva atto di un Avviso pubblico relativo a un Decreto Ministeriale registrato al n° 0000270 del 12/10/2022 che rilascia un provvedimento di giudizio positivo di compatibilità ambientale per il *“Progetto di ricostruzione integrale (repowering) di n. 23 aerogeneratori, per una potenza complessiva installata di 17,84 MW, con n. 6 aerogeneratori, per una potenza complessiva pari a 36 MW, e dalle relative opere civile ed elettriche, denominato “Sclafani Bagni”, da realizzarsi nei Comuni di Sclafani Bagni (PA) e Alia (PA)”*. Inoltre, si prevede l'installazione di un sistema di accumulo di energia (BESS) di potenza pari a 20 MW”, proposto dalla **OMISSIS**.

Analizzati gli allegati liberamente consultabili al Pubblico, la Sottoscritta accertava che il progetto prevede la demolizione dei 23 aerogeneratori e la realizzazione di 6 nuovi aerogeneratori di nuova generazione, uno dei quali ricadenti nel fondo pignorato e che risulta proposto un piano particellare di esproprio relativo alle piazzuole di pertinenza delle nuove pale eoliche.

Sulla scorta di quanto appreso, la Sottoscritta richiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di Sclafani Bagni eventuale documentazione relativa al provvedimento sopracitato, acquisendo per via telematica ulteriore documentazione.

Ritenendo di aver acquisito tutta la documentazione necessaria, la Sottoscritta procede con la stesura dell'elaborato peritale, esponendo quanto segue.



Quesito n. 1 : IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI

Il pignoramento, in danno a **OMISSIS e OMISSIS**, come riportato nell'atto emesso dal creditore precedente, colpisce "... il seguente immobile, di proprietà dei predetti in ragione di un mezzo ciascuno, con ogni relativa accessione, accessorio, pertinenza, dipendenza, condomini, patti, servitù attive e passive e di quelle passive solo quelle legalmente costituite, tutto incluso e nulla escluso:

- *"piena proprietà di fondo rustico sito in Sclafani Bagni (Pa), Contrada Succhiechi, esteso catastalmente mq 97.426 e comunque in tutta la sua intera ed effettiva consistenza, riportato in Catasto al foglio 12, p.lle 139, 141, 173 (ex 142), 175 (ex 145) e 149. E cioè, quello stesso bene sul quale grava la richiamata ipoteca accesa presso l'Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Palermo in data 7.10.2009 ai nn. 76253/14544 a garanzia del mutuo per il quale si agisce".*

In ordine al profilo dei **diritti reali pignorati**, si accerta che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità agli esecutati in forza dell'Atto di Acquisto del 22/04/2002 a rogito del Notaio Flora Cardinale in Termini Imerese , Rep. 6371 Racc. 3279, registrato in Termini Imerese il 29/04/2002 al n°588 e trascritto in data 08/05/2002 ai nn. 17389/13526.



Fig.1 - Sovrapposizione dell'immagine satellitare con stralcio di mappa catastale



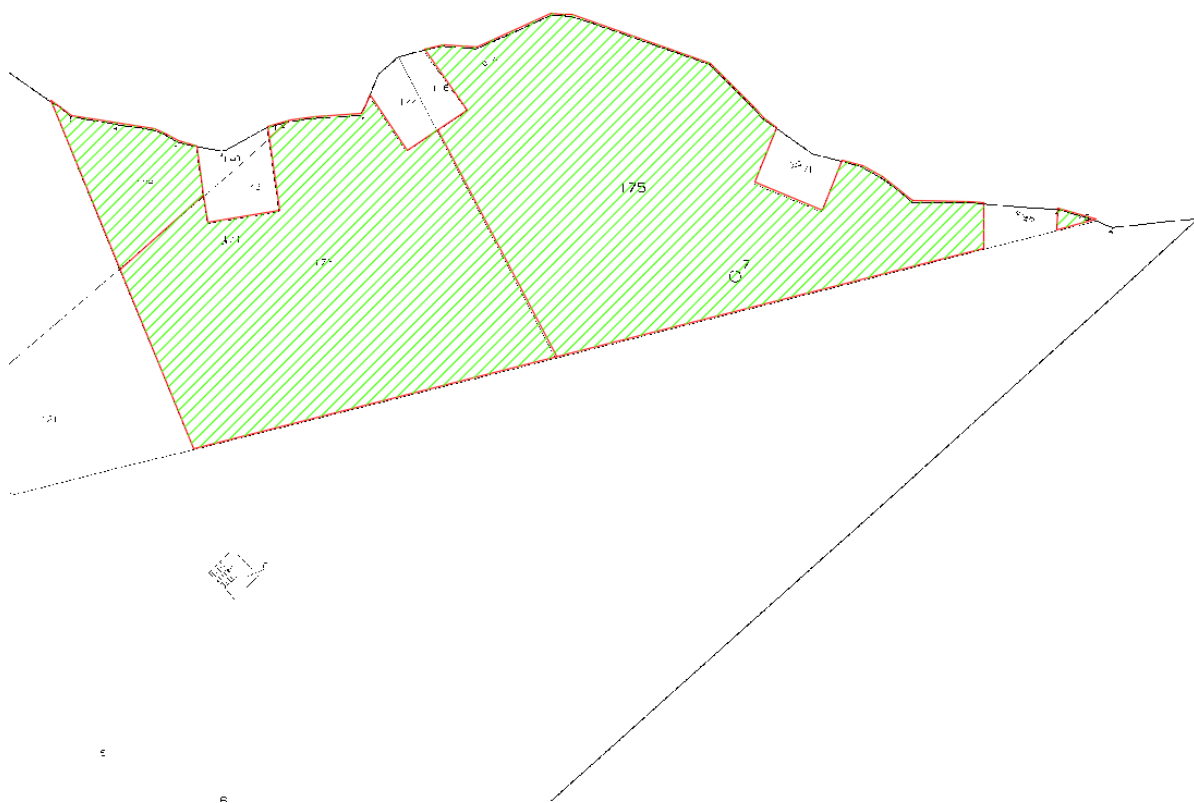


Fig.2 - Stralcio di mappa catastale – Individuazione dei beni

Al fine dell'esatta individuazione degli beni oggetto di pignoramento si è effettuata la sovrapposizione di foto satellitare reperita su Google Earth (Fig.1), con l'estratto di mappa catastale (Fig.2). Dalla sovrapposizione effettuata risulta accertata l'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento.

In ordine ad eventuali procedure di espropriazione per pubblica utilità si accerta che presso l'Ufficio Tecnico non risultano procedimenti attivi.

Per perizia di indagine si sottolinea che risulta agli atti una richiesta di procedura di esproprio (*Allegato B2*) avanzata da "OMISSIS" finalizzata al progetto di ricostruzione integrale (*repowering*) di un parco eolico già esistente nel sito e funzionante dal 2003.

Il piano particellare di esproprio proposto dalla Società riguarderebbe una porzione della p.lla 173, oggetto di pignoramento. Si precisa tuttavia che in base alla recentissima Sentenza del 5 ottobre 2023, n. 648 il Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana ha fornito importanti chiarimenti in merito al tema della disponibilità dei terreni necessaria per l'autorizzazione e costruzione di impianti eolici in Regione Sicilia ovvero che l'esproprio è consentito solo per lo opere connesse all'impianto (cavidotti, elettrodotti, ecc.) e non già per la realizzazione di aerogeneratori con relative piazzuole.

Si esclude quindi che vi siano in atto o previste in futuro, procedure di espropriazione per pubblica utilità gravanti sui beni pignorati.

Non si rilevano difformità formali tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e gli attuali dati catastali dei beni.

Si rilevano viceversa difformità formali e sostanziali rispetto allo stato dei luoghi; per una descrizione dettagliata si rinvia alla risposta al quesito 3).



Alla luce di quanto accertato si prosegue nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento i beni quali effettivamente esistenti e si rinvia alla risposta al quesito n. 3) per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Trattandosi di un appezzamento di terreno costituito da diverse particelle confinanti fra di loro (p.lle 139,141,173,175), ad eccezione di una piccola porzione isolata (p.lla 149) e comunque accessibili da viabilità comune, date le omogenee caratteristiche orografiche, agrarie e di destinazione urbanistica (ad uso agricolo), ai fini commerciali si ritiene più vantaggioso procedere con la formazione di unico lotto; l'eventuale vendita per singoli lotti, di fatto, comporterebbe la costituzione di eventuali servitù di passaggio, l'obbligo a realizzare adeguati sistemi di recinzione ad oggi non esistenti all'interno del fondo e notevole riduzione di potenzialità edificatoria che viceversa, data la consistente quadratura del fondo consentirebbe progettualità di maggiore flessibilità.

Pertanto si procede con la formazione del seguente lotto:

- **LOTTO UNICO: Piena proprietà di Fondo Rustico sito nel Comune di Sclafani Bagni costituito da un vasto appezzamento di terreno censito in Catasto Terreni al Fg. 12, p.lle 139, 141, 173 (ex 142), 175 (ex 145) e 149 di superficie pari a mq 97.348, comprensivo di due piccoli fabbricati rurali e di due aree di superficie nelle quali risultano ubicate due pale eoliche di proprietà aliena censite al catasto fabbricati al Fg 12 p.lle 174 e 176.**

- **Confini del fondo**
 - A nord con terreni di proprietà aliena censiti al Fg.12 p.lle 143,144,145 e Fg.13 p.lle 51,78,10 e 74
 - A est con terreni di proprietà aliena censiti al Fg.12 p.lle 140,143,144 e 171;
 - A sud con terreno di proprietà aliena censito al Fg.12 p.la 5;
 - A ovest con terreni di proprietà aliena censiti al Fg.12 p.lle 140,143,144, 171, 121 e 157.



Quesito n. 2 : ELENCO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO E

DESCRIZIONE MATERIALE

Il lotto consiste in un fondo rustico costituito da un vasto appezzamento di terreno sito nel territorio di Sclafani Bagni ma tuttavia equidistante dai centri urbani di Sclafani Bagni, Montemaggiore Belsito ed Alia (Fig.3).



Fig.3 – Immagine satellitare



Fig.4 – Immagine satellitare



L'accesso al fondo è consentito da una strada di campagna ubicata lungo la Provinciale SP53 (Fig.4). L'area di ubicazione, di natura orografica di tipo collinare, risulta caratterizzata dalla presenza di un parco eolico consistente in ventitré aerogeneratori di proprietà di "OMISSIS" collegati da viabilità carrabile atta alla manutenzione degli stessi; la predetta viabilità si conclude nel fondo oggetto di pignoramento (Foto 1,2,3,4,5,6).



Foto 1 – Strada di campagna



Foto 2 – Viabilità interna



Foto 3 – Viabilità interna



Foto 4 – Viabilità interna



Foto 5 – Viabilità interna



Foto 6 – Viabilità interna - Piazzuola

Nel suo complesso il lotto risulta costituito catastalmente da cinque distinte unità immobiliari censite al Fig.12, particelle 139, 141, 173, 175 e 149.

Il sistema di recinzione rispetto alle aree confinanti consiste in paletti e rete metallica (Foto



7,8), mentre nessuna delimitazione sussiste all'interno e con le aree di proprietà della "OMISSIS"



Foto 7



Foto 8

Come da restituzione grafica di rilievo (Fig. 5), nelle porzioni del fondo corrispondenti alla p.lla 173 e alla p.lla 175, insistono due aerogeneratori di proprietà della Società "OMISSIS" (Foto 9,10).

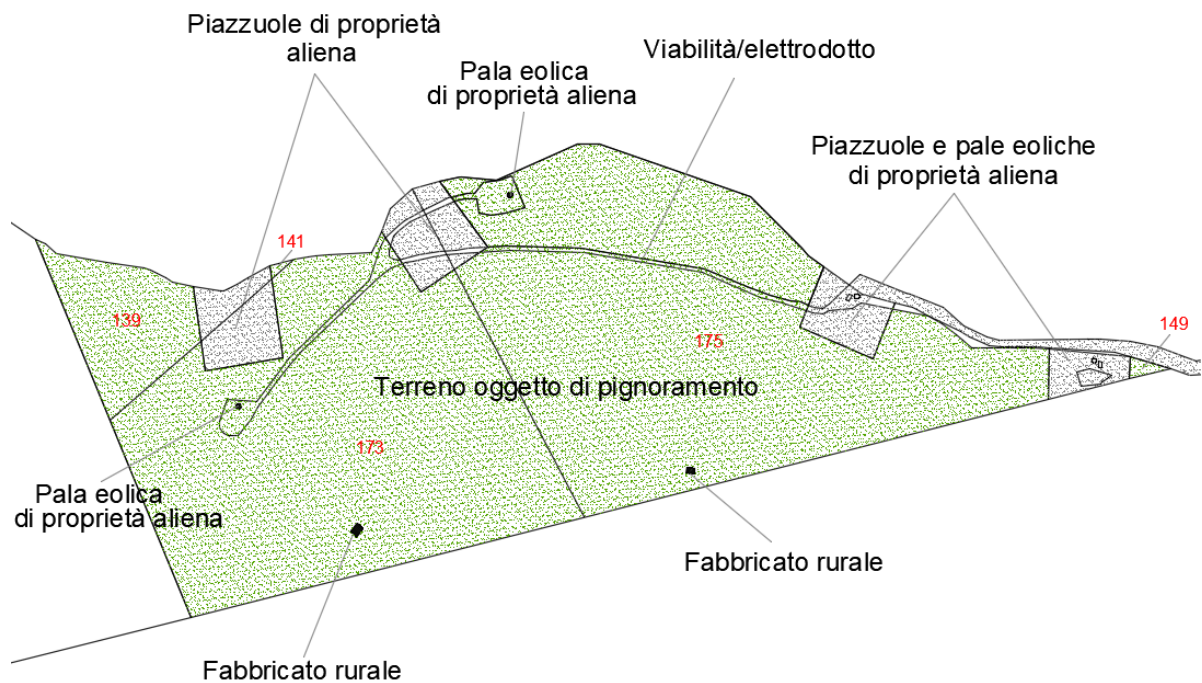


Fig.5 - Planimetria generale di rilievo





Foto 9 - Pala eolica su p.lla 175



Foto 10 – Pala eolica su p.lla 173

I due aerogeneratori, in gergo definite “pale eoliche”, presentano caratteristiche di media taglia e corrispondono ai due elementi finali di un più ampio impianto denominato “Impianto Eolico -Incatena Cugno” che risulta composto complessivamente da altre ventuno turbine eoliche ubicate ovviamente in altri fondi limitrofi.

Realizzato e reso funzionante dalla metà del 2003, l’impianto risulta di potenza pari a 20 MW e consente di produrre 45 GWh all’anno, equivalenti al fabbisogno energetico annuo di 25.000 nuclei familiari. In relazione alle singole pale eoliche realizzate nei terreni oggetto di pignoramento, secondo semplici calcoli algebrici, ciascuna di esse risulta di potenza pari a 850 kW con una resa economica stimabile in euro 100.000 annui.



Foto 11 – Piazzuola su p.lla 173



Foto 12 – Piazzuola su p.lla 175

Gli aerogeneratori presenti nel fondo risultano di superficie di base pari a mq 9,00 e di altezza pari a m 50; il rotore tri- pala presenta un diametro pari circa a 50m; risultano censiti al Catasto Fabbricati al Fg.12 p.lla 172 (su terreno censito alla p.lla 173) e Fg.12 p.lla



176 (su terreno censito alla p.lla 175). Attorno alle turbine sono state realizzate delle piazzuole di terra battuta non utilizzabili dal punto di vista agricolo (Foto 11,12).

Le predette piazzuole oltreché funzionali alla realizzazione delle fondazioni delle pale eoliche (scavi in profondità non inferiore a tre metri e base di fondazione quadrata di m 10x10 circa) risultano altresì necessarie per opere di monitoraggio e manutenzione. Sulla scorta dei rilievi effettuati si è computata la superficie delle piazzuole pari all'incirca a 300 metri quadrati.



Foto 13 – Manufatto su p.lla 173



Foto 14 – Manufatto su p.lla 173



Foto 15 – Manufatto su p.lla 175



Foto 16 – Manufatto su p.lla 175

All'interno del fondo, oltre ai due aerogeneratori, risultano presenti nella zona più a valle, due piccoli manufatti che insistono sulle medesime particelle prima citate, ovvero le particelle 173 (Foto 13, 14) e 175 (Foto 15, 16).



Foto 17 – Manufatto su p.lla 173



Foto 18 – Manufatto su p.lla 173



Entrambi i manufatti presentano caratteristiche architettoniche simili, riconducibili a magazzino-stalla, costituiti da un unico vano in muratura portante e tetto a falde.

Il piccolo corpo di fabbrica ricadente sulla p.lla 173 (Fig.6 - Foto 17,18,19,20), presenta muratura portante in conci di pietra a vista e copertura a capanna costituita da travi di legno e tavolame rivestita con coppi. Il vano porta d'ingresso è sprovvisto di infisso così come sprovvista di serramento risulta la finestra su prospetto laterale. All'interno, a traccia evidente della destinazione ad uso stalla, è presente una mangiatoia.

Si rilevano precarie condizioni strutturali in relazione alla copertura che presumibilmente, a causa di scarsa manutenzione, ha consentito infiltrazione di acque meteoriche danneggiando parzialmente il tavolame e le travi di legno della copertura. Le pareti interne presentano pietra a vista e il calpestio risulta in terra battuta. Il manufatto è sprovvisto di qualsivoglia impianto tecnologico. Date le caratteristiche esso è assimilabile a fabbricato rurale a destinazione deposito – stalla.

L'epoca di costruzione è certamente antecedente al 1967.

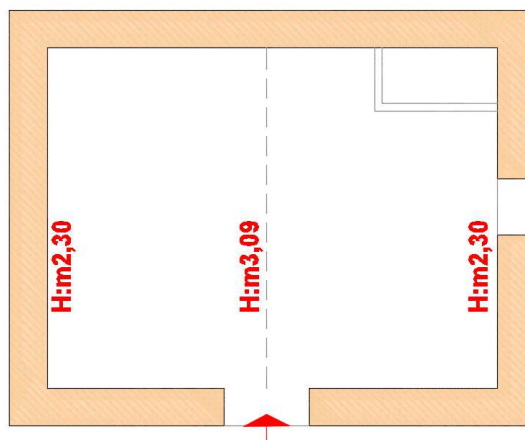


Fig.6 - Planimetria del fabbricato ricadente sulla p.lla 173



Foto 19 – Manufatto su p.lla 173



Foto 20 – Manufatto su p.lla 173

In ordine al manufatto ricadente nella p.lla 175 (Fig.7, Foto 21,22,23,24,25,26), di epoca successiva al manufatto descritto in precedenza, esso risulta realizzato con blocchi di pomciamento. Analogamente all'altro manufatto presenta tetto in legno rivestito però con tegole marsigliesi. Oltre a una mangiatoia è presente una sorta di cucina a legna.



L'accesso è consentito attraverso una porta in ferro e nella finestra di retrospetto, sprovvista di serramento, è presente una grata in ferro.
Anche in questo corpo di fabbrica il calpestio è in terra battuta e non risulta presente alcun impianto tecnologico ed anche in questo caso la scarsa manutenzione ha consentito infiltrazione di acqua piovana provocando parziale degrado del tetto ligneo.
Le pareti interne presentano blocchi di pomice a faccia vista mentre i paramenti esterni risultano rivestiti con un leggero strato di intonaco rustico.

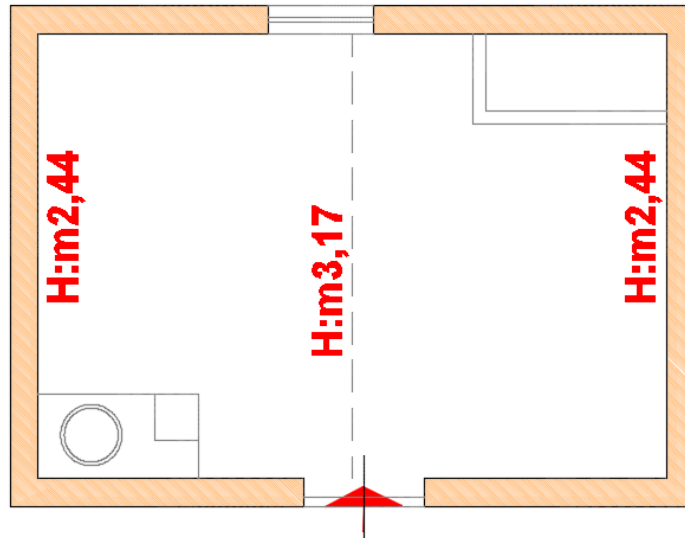


Fig.7 - Planimetria manufatto ricadente sulla p.Illa 175



Foto 21 - Manufatto su p.Illa 175



Foto 22 - Manufatto su p.Illa 175





Foto 23 - Manufatto su p.lla 175



Foto 24 - Manufatto su p.lla 175



Foto 25 - Manufatto su p.lla 175



Foto 26 - Manufatto su p.lla 175



Foto 27



Foto 28

Il terreno che costituisce il fondo, come accennato in precedenza, presenta orografia collinare con



zone in sommità sub-pianeggianti o a debole pendenza (Foto 27,28) e versante dolcemente modellato che scende al fondo di un'ampia valle priva di asperità (Foto 29,30).

La pendenza, misurata con idoneo strumento, risulta pari al 22%.

La natura del terreno, poco permeabile, risulta adatta a coltivazioni di carattere stagionale quali coltivazione di frumento e cereali; allo stato attuale il fondo risulta incolto, tuttavia la copiosa presenza di erbe spontanee che nel pendio raggiungono altezza pari a 1m consentono la raccolta e l'imballaggio di fieno o in alternativa foraggio per il pascolo del bestiame.



Foto 29



Foto 30

In ordine ai terreni che costituiscono il fondo, occorre sottolineare che su parte di essi gravava una servitù di passaggio di mezzi e di posa di elettrodotto giusta Atto di compravendita stipulato a favore degli esecutati **OMISSIS** E **OMISSIS** e della "**OMISSIS**" nella qualità di acquirenti contro **OMISSIS** e **OMISSIS** nella qualità di venditori.

In sostanza, con lo stesso Atto di compravendita stipulato in data 22/04/2002 a rogito del Notaio Flora Cardinale Rep./Racc. nn. 6371/3279 gli esecutati e la Società acquistavano distinti appezzamenti di terreno dello stesso fondo in proprietà ai venditori sopracitati. In seno allo stesso atto, le parti acquirenti stipulavano fra di loro la servitù di passaggio a tempo determinato (non superiore a venti anni dalla stipula) necessaria alla **OMISSIS** per la realizzazione e manutenzione di quattro dei ventitré aerogeneratori costituenti il parco eolico, già ai tempi in fase di progettazione. Essendo trascorsi più di venti anni dalla stipula, detto vincolo ad oggi risulta cessato.

Si anticipa, rinviando più avanti i dettagli della vicenda e delle relative deduzioni, che le quattro turbine eoliche dovevano essere realizzate all'interno delle quattro piazzuole acquistate dalla Società; nei fatti, solo due di esse ricadono correttamente nelle aree di proprietà della società mentre le altre due, come già ampiamente descritto, sono state illegittimamente realizzate nei terreni censiti alla p.lle 173 (ex 142) e p.lle 175 (ex 145).

Ciò premesso, si procede con l'elencazione delle particelle di terreno che compongono il lotto di vendita con le loro attuali caratteristiche d'uso indicate nella relativa classe catastale (Fig.8,9,10).



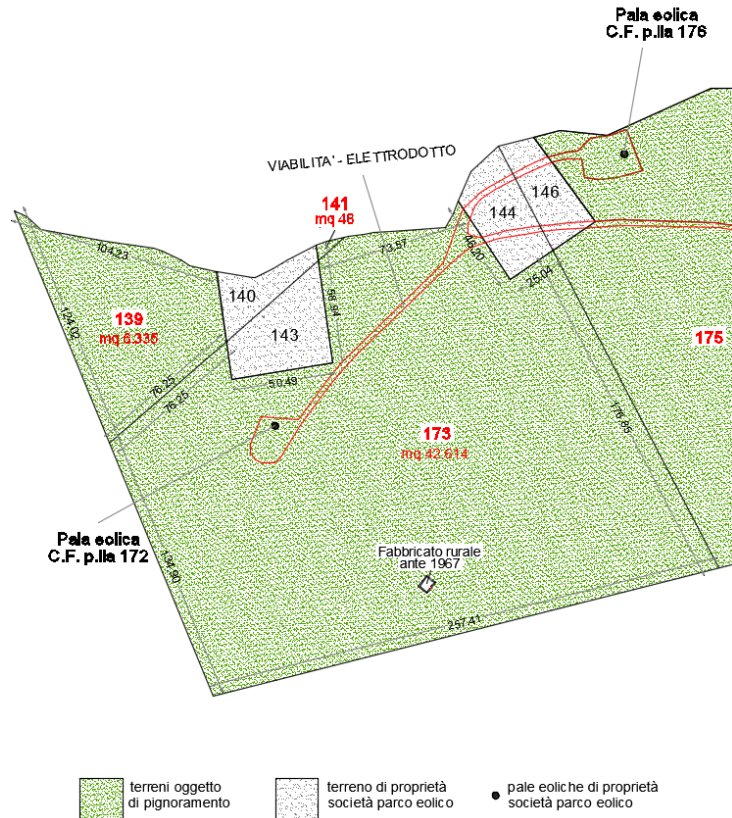


Fig. 8

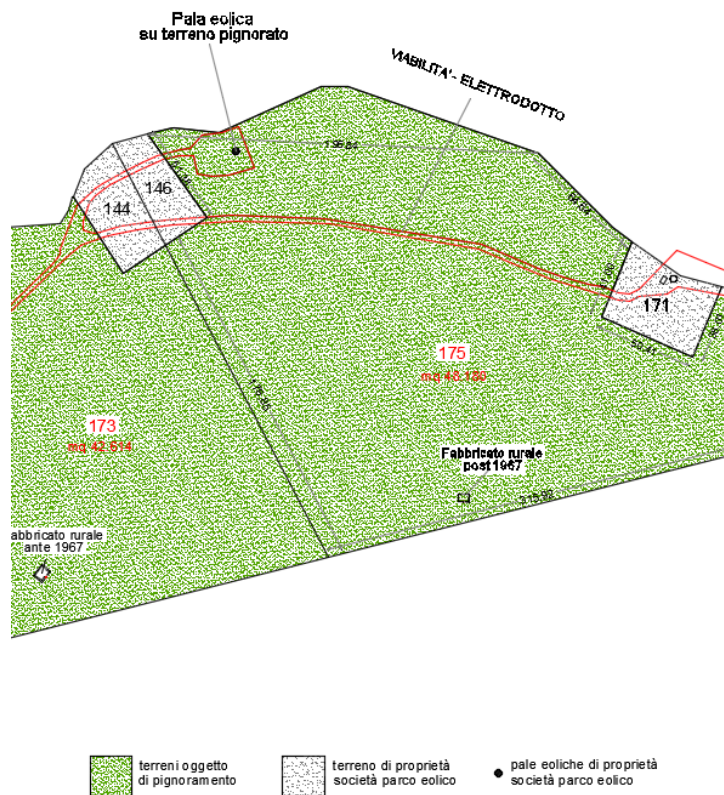


Fig. 9



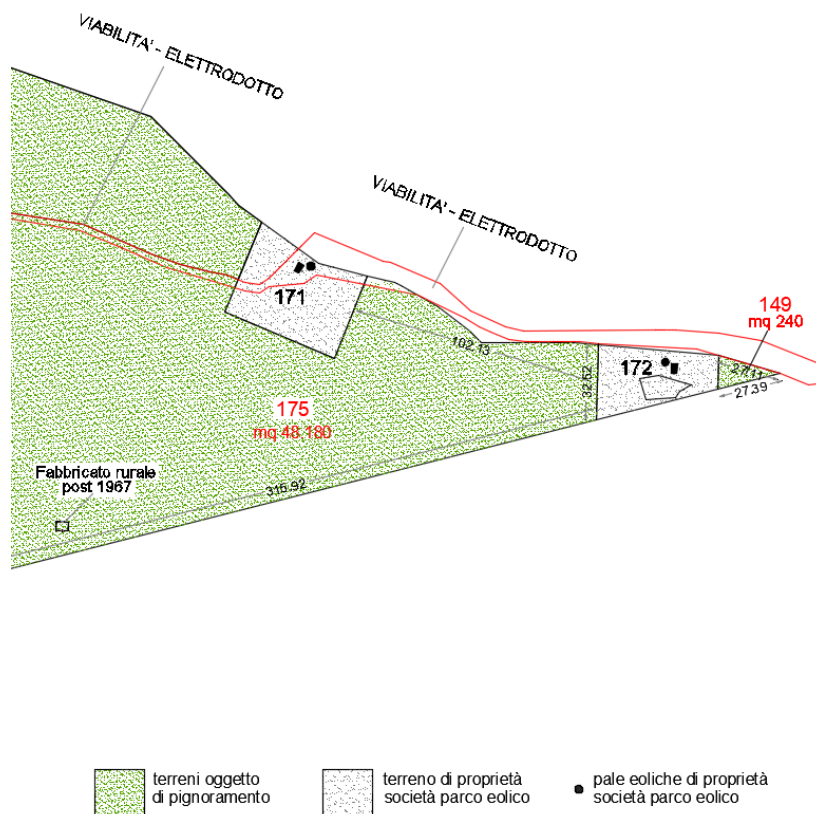


Fig. 10

SUPERFICIE DEL FONDO:

- P.Ila 139 - Seminativo 3 : mq 6.335
 - P.Ila 141 - Seminativo 3 : mq 48
 - P.Ila 175 – Pascolo : mq 48.171
 - P.Ila 149 - Seminativo 3 : mq 211
Pascolo : mq 29
 - P.Ila 173 – Seminativo 3 : mq 42.614
- Superficie complessiva : mq 97.408

DATI METRICI RELATIVI AL MANUFATTO RICADENTE SULLA P.LLA 173 (Fig.11)

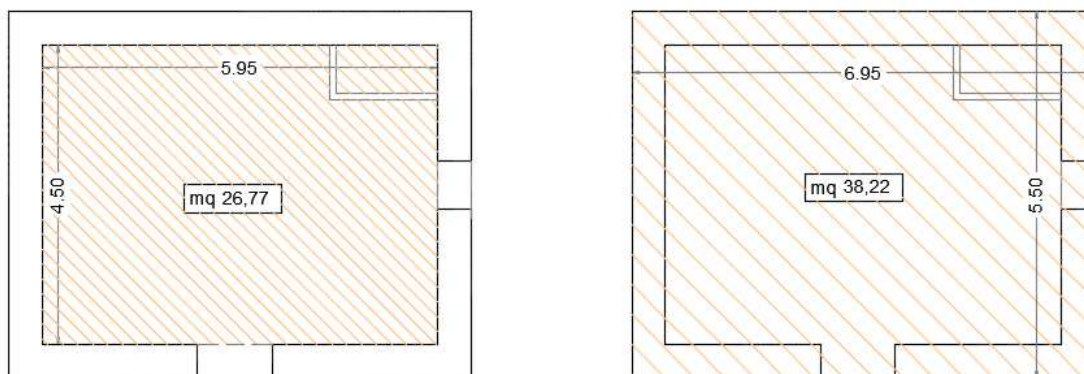


Fig. 11

Superficie utile calpestabile : mq 26,77
Altezza media : m 2,70

DATI METRICI RELATIVI AL MANUFATTO RICADENTE SULLA P.LLA 175 (Fig.12)

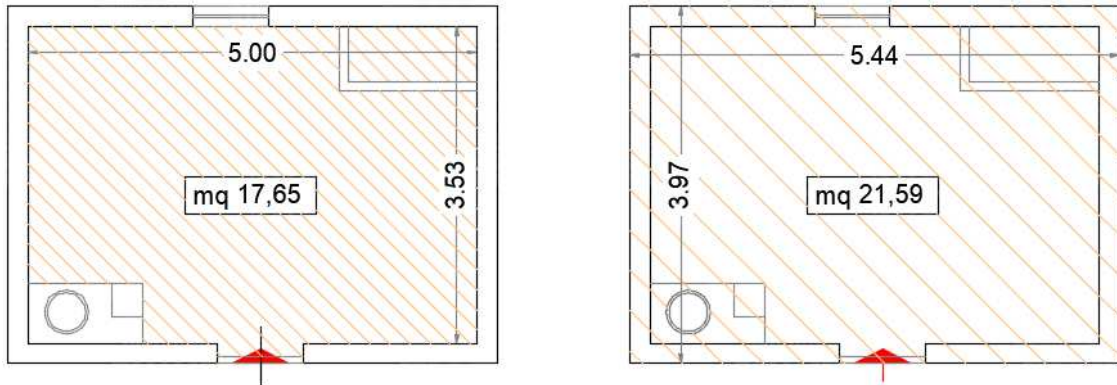


Fig. 12

Superficie utile calpestabile : mq 17,65
Altezza media : m 2,80

In base alle indicazioni del Manuale della Banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, per il computo della **superficie commerciale** di immobili destinati ad uso residenziale, si applica il seguente criterio:

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Procedendo con le misurazioni di rilievo:

- Superficie (lorda) commerciale fabbricato ricadente su p.lla 173 : mq 38,22
- Superficie (lorda) commerciale fabbricato ricadente su p.lla 175 : mq 21,59

Sommano : mq 59,81

Lo stato di manutenzione di entrambi i fabbricati risulta scadente.

Tenuto conto della superficie occupata dai due fabbricati rurali e dello specifico classamento dei terreni si determino le seguenti effettive superfici commerciali dei terreni.

Superfici a Seminativo3:

- P.lla 139 : mq 6.335
- P.lla 141 : mq 48
- P.lla 149 : mq 211
- P.lla 173 : mq (42.614 – 38,22) : mq 42.576
- Sommano mq 49.170

Superfici a Pascolo:

- P.lla 175 mq (48.171 – 21,59) : mq 48.149
- P.lla 149 : mq 29
- Sommano mq 48.178

Superficie effettiva complessiva dei terreni : mq 97.348



ALTRE INFORMAZIONI SUI BENI PIGNORATI

Al fine di fornire quante più informazioni possibili sui beni oggetto di pignoramento, si accerta che il fondo, oltre ad accogliere due pale eoliche di proprietà aliena per le quali occorrerà provvedere alla determinazione di congrua indennità di occupazione (risposta al quesito 7), risulta altresì concesso in locazione a soggetti terzi per attività agricola e zootecnica.

Si accerta inoltre, da Avviso Pubblico disponibile alla consultazione sul Portale delle Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali VAS-VIA-AIA (www.va.minambiente.it) del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, che la Società **OMISSIS** ha presentato un "Progetto di ricostruzione integrale (repowering) di n. 23 aerogeneratori, per una potenza complessiva installata di 17,84 MW, con n. 6 aerogeneratori, per una potenza complessiva pari a 36 MW, e dalle relative opere civile ed elettriche, denominato "Sclafani Bagni", da realizzarsi nei Comuni di Sclafani Bagni (PA) e Alia (PA). Inoltre, si prevede l'installazione di un sistema di accumulo di energia (BESS) di potenza pari a 20 MW".

Per il progetto, depositato in data 30/06/2021 presso l'Ufficio tecnico del Comune di Sclafani Bagni (Allegato B) e presso gli altri enti competenti per il rilascio di Autorizzazione Unica è stata richiesta una Conferenza di Servizi; risulta ad oggi rilasciato un Decreto Ministeriale registrato al n° 270 del 12/10/2022 di parere favorevole alla compatibilità ambientale con specifiche prescrizioni *ante e post* opera.

Premesso che il progetto prevede la demolizione dei ventitré aerogeneratori esistenti e la realizzazione di sei nuovi aerogeneratori, si accerta che uno di essi ricade nella particella 173 (ex142), oggetto di pignoramento (Fig.13).

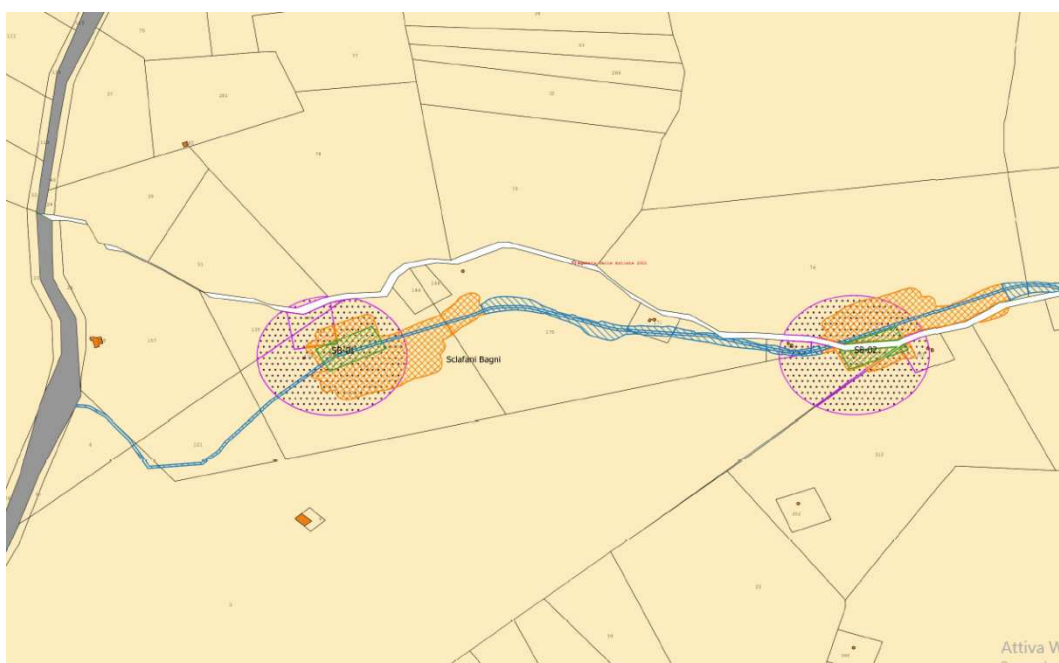


Fig. 13 – Stralcio di Progetto di Repowering

Nonostante la predisposizione di piano particellare di esproprio proposto dalla Società che riguarderebbe una porzione della p.lla 173, si ritiene che l'esproprio non possa aver luogo data la recentissima Sentenza n. 648 del 05/10/2023, con la quale il Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana ha sancito che l'esproprio è consentito solo per lo



opere connesse all'impianto (cavidotti, elettrodotti, ecc.) e non già per la realizzazione di aerogeneratori con relative piazzuole.

A titolo informativo, si precisa che in base al piano particellare di esproprio previsto dalla società proponente verrebbero corrisposti gli importi come da seguente tabella.

Foglio	Particella	Valore unitario [€/mq]	Esproprio definitivo (Piazzola)	Indennità	Esproprio definitivo (Strade/cavidotti)	Indennità	Esproprio definitivo (sorvolo)	Indennità	Esproprio temporaneo (montaggio/ site camp / strade pubbliche)	Indennità
			Superficie [mq]	[€]	Superficie [mq]	[€]	Superficie [mq]	[€]	Superficie [mq]	[€]
12	139	0.83					1402.417	232.80		
12	140	0.83					876.368	145.48		
12	141	0.83					60.912			
12	143	0.83					1732.721	287.63	603.599	41.75
12	149	0.83	29.485	24.47255	133.516	88.65	199.095	33.05	87.793	6.07
12	171				760.011					
12	172				568.608		718.885			
12	173	0.83	2498.507	2073.76081	745.474	494.99	17711.479	2940.11	10046.21	694.86
12	175	0.27			4952.632	1069.77			1575.713	35.45

Stralcio di Piano particellare di esproprio

Poiché il progetto è ancora in itinere non è possibile prevedere e/o determinare se le pale eoliche a tutt'oggi ricadenti nel fondo verranno mantenute e quali eventuali negoziazioni potranno sorgere tra la società e i futuri proprietari del fondo, per il "repowering" del parco eolico esistente. Si evidenzia tuttavia, che qualora l'impianto progettato venisse effettivamente realizzato, trattandosi di aerogeneratori di rese superiori a quelli esistenti, l'eventuale vendita della porzione di particella e/o l'eventuale locazione dell'area occupata, potrebbe basarsi su valori superiori a quelli attualmente stimabili per gli aerogeneratori ad oggi presenti.



Quesito n. 3 :IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Ai fini della ricostruzione catastale dei beni costituenti il lotto si espone quanto segue.

RICOSTRUZIONE DELLA STORIA CATASTALE P.IIe 139 -141 - 149

- Dal **08/03/1988** al **22/04/2002** i beni risultano in testa per l'intera quota a **OMISSIS**
- Dal **22/04/2002** ad **Oggi**, i beni risultano in testa per ½ ciascuno a **OMISSIS E OMISSIS** - Dati derivanti da : Atto del 22/04/2002 Pubblico ufficiale CARDINALE FLORA Sede TERMINI IMERESE (PA) Repertorio n. 6371 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 13526.1/2002 Reparto PI di PALERMO - Pratica n. 216705 in atti dal 20/05/2002.
 - Le particelle derivano dal FRAZIONAMENTO del 10/10/2001 Pratica n. 405904 in atti dal 10/10/2001 (n. 405904.1/2001). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:Foglio:12 Particella:120 ; Foglio:12 Particella:122 ; Foglio:12 Particella:123.

Si annota che le p.IIe 139 e 141 risultano in Seminativo 3; esclusivamente la p.IIa 149 di superficie complessiva pari a mq 240, in data 23/11/2020, risulta variata per mq 211 in Seminativo 3 e per mq 29 in Pascolo 2 - TABELLA DI VARIAZIONE del 12/06/2020 Pratica n. PA0147994 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 34614.1/2020).

RICOSTRUZIONE DELLA STORIA CATASTALE P.IIe 173 (ex 142)- p.IIa 175 (ex 145)

- Dal **08/03/1988** al **22/04/2002** i beni risultano in testa per l'intera quota a **OMISSIS**
- Dal **22/04/2002** ad **Oggi**, i beni risultano in testa per ½ ciascuno a **OMISSIS E OMISSIS** - Dati derivanti da : Atto del 22/04/2002 Pubblico ufficiale CARDINALE FLORA Sede TERMINI IMERESE (PA) Repertorio n. 6371 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 13526.1/2002 Reparto PI di PALERMO - Pratica n. 216705 in atti dal 20/05/2002.

Le particelle derivano dal **Tipo Mappale del 13/06/2017** Pratica n. PA0109716 in atti dal 13/06/2017 presentato il 13/06/2017 (n. 109716.1/2017)

Annotazioni : Atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8, D.M. n. 701/94 . Nella variazione sono stati **soppressi** i seguenti immobili:

Foglio:12 Particella:**142** ; Foglio:12 Particella:**145**.

Si annota che la p.IIa 175 originariamente in Seminativo 3 di superficie complessiva pari a mq 48.171, in data 04/12/2018, risulta variata in Pascolo 2 - TABELLA DI VARIAZIONE del 09/07/2018 Pratica n. PA0237954 in atti dal 04/12/2018 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 15719.1/2018)

Premesso che il Tipo Mappale è una procedura catastale finalizzata all'inserimento in mappa terreni di nuovi fabbricati, di ampliamenti di fabbricati esistenti già inseriti, di demolizioni totali o parziali di fabbricati già rappresentati in mappa, nel caso in esame, la variazione di intestazione delle due originarie particelle 142 e 145 nelle p.IIe 173 e 175 avveniva per presentazione del sopraccitato **Tipo Mappale del 13/06/2017** finalizzato all'accatastamento delle due pale eoliche realizzate da **OMISSIS** (che risultano censite al Catasto Fabbricati al Fg. 12 p.IIa 172 e p.IIa 176) ma sulle originarie particelle 142 e 145 di proprietà degli esecutati **OMISSIS** e **OMISSIS**.



Sulla scorta dell'annotazione del sopracitato Tipo Mappale quale "Atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8, D.M. n. 701/94" (Allegato B1), acquisito personalmente presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Palermo, la Sottoscritta accerta che l'aggiornamento, come da relazione tecnica allegata, è stato presentato dal **Geom. OMISSIS** della provincia di Pescara il quale dichiara:

1. di aver ricevuto l'incarico esclusivamente **OMISSIS**,
2. che la società **OMISSIS S.p.a.**, risulta proprietaria superficiaria (ovvero delle pale eoliche) e i Sig.ri **OMISSIS** e **OMISSIS** proprietari dell'area (ovvero del piano di sedime su cui insistono le pale)
3. che lo stato di fatto descritto non risulta legittimato da alcun atto pubblico (ovvero non risulta alcun atto di vendita e/o di affitto e/o comodato che legittimi la realizzazione delle pale su terreno in proprietà a **OMISSIS** e a **OMISSIS**);
4. che l'Atto di aggiornamento proposto, risulta firmato esclusivamente dalla **D.ssa OMISSIS** procuratrice della **OMISSIS**. e che pertanto la presentazione viene effettuata con riserva e con la lettera d'incarico ricevuta dalla committenza;
5. che con la lettera d'incarico i soggetti sottoscrittori (procuratrice della Società) dichiaravano l'inesistenza di contenziosi in atto e di assumersi ogni responsabilità onere ed obbligo derivante dall'atto di aggiornamento a carico degli altri contitolari.

Premesso che per il principio dell'accessione previsto dall'articolo 934 C.C. "Qualunque piantagione, costruzione od opera esistente sopra o sotto il suolo appartiene al proprietario di questo, salvo quanto è disposto dagli articoli 935, 936, 937, e 938 e salvo che risulti diversamente dal titolo o dalla legge", una nuova costruzione od un ampliamento di una esistente deve ritenersi appartenente al titolare di diritti reali sul suolo, salvo l'esistenza di un titolo che dimostri il trasferimento di tale diritto del proprietario del suolo.

Ai fini della continuità storica delle intestazioni catastali l'iscrizione di nuovi soggetti diversi da quelli sopradescritti nella titolarità del fabbricato, costruito sul lastrico solare o terreno di terzi, può essere eseguita liberamente previa esibizione del titolo, ovvero cointestando i diversi titolari (per l'area e per il fabbricato) ed apposizione di riserva (Ris.1) "Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi", in carenza del titolo. Riguardo il caso di dichiarazione di nuova costruzione laddove il "possessore" del fabbricato non coincide con quello del terreno sul quale il fabbricato medesimo insiste (quale risulta dall'intestazione catastale) e non sia presente un titolo legale reso pubblico che legittimi il possesso, la circolare n. 1 del 08/05/09, modificando precedenti direttive della Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare, prevede che la ditta proprietaria dell'area sia indicata con il codice del titolo "1T proprietà per l'area", mentre la ditta proprietaria del fabbricato vada indicata con il codice del titolo "1S – proprietà superficiaria. Tale intestazione sarà gravata dalla seguente annotazione di riserva (R1): "Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi".

L'operato dell'ufficio viene notificato alla ditta già iscritta a catasto terreni qualora non risultino già apposte sul modello di denuncia le firme di tutti i soggetti ivi intestati, mentre il presentatore denunciante viene reso automaticamente edotto dell'apposizione dell'annotazione attraverso la riconsegna della copia di ricevuta. La riserva iscritta nell'intestazione vale per tutti gli immobili oggetto di nuova dichiarazione e si trasporta anche ai successivi trasferimenti ad altra ditta.



Nel caso in esame, al di là della verifica dell'avvenuta notifica ai legittimi proprietari della presentazione del Tipo Mappale da parte di **OMISSIS**, si precisa che la lettera di incarico non contiene le dovute motivazioni circa la mancata sottoscrizione da parte dei contitolari; inoltre, come meglio descritto in risposta al quesito 6), il tipo mappale non risulta depositato agli atti dell'Ufficio Tecnico, condizione quest'ultima normalmente necessaria ai fini dell'approvazione dell'aggiornamento catastale.

Al di là dei ragionevoli dubbi sulla correttezza procedurale con la quale l'Ufficio Catasto abbia approvato il sopracitato Tipo Mappale, resta comunque l'assunzione di responsabilità civilistica che tutela il diritto dei contitolari.

Resta infine da considerare che l'anno di accatastamento risale al 2017, ben quattordici anni dopo la realizzazione e la messa in esercizio degli aerogeneratori.

Poiché il pignoramento colpisce le originarie p.lle 142 e 145 (oggetto di ipoteca e in ragione di quest'ultima, oggetto di pignoramento) oggi variate nelle p.lle 173 e 175 e poiché l'area su cui insistono le due pale, come da Tipo Mappale, dovrebbe risultare in testa agli esecutati, si procede con la ricostruzione catastale dei due aerogeneratori censiti in Catasto Fabbricati al:

- Fg.12 P.lle 174 ricadente su p.lla 173 (ex 142)
- Fg.12 P.lle 176 ricadente su p.lla 175 (ex 145)

RICOSTRUZIONE DELLA STORIA CATASTALE (C.F.) P.lla 174 – P.lla 176

- a) Dal **13/06/2017** al **08/08/2017** i beni risultano in testa per per ½ ciascuno a **OMISSIS E OMISSIS**

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 13/06/2017 Pratica n. PA0109719 in atti dal 13/06/2017 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO PA0109716 DEL 13/06/2017 (n. 109716.1/2017)

- b) Dal **08/08/2017** al **10/08/2017** i beni risultano in testa per per ½ ciascuno a **OMISSIS e OMISSIS**

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 08/08/2017 Pratica n. PA0170267 in atti dal 10/08/2017 COSTITUZIONE (n. 1751.1/2017)

- c) Dal **10/08/2017** al **22/09/2020**, i beni risultano in testa a:

- **OMISSIS S.p.a.** 1/1 in proprietà superficaria
- **OMISSIS e OMISSIS** per ½ ciascuno in proprietà per l'area

Dati derivanti da : RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 10/08/2017 - IST 171486/17 X STATO DI FATTO NON LEG.T Voltura n. 22920.1/2017 - Pratica n. PA0172356 in atti dal 11/08/2017

- d) Dal **22/09/2020** ad **Oggi** i beni risultano in testa a **OMISSIS s.r.l.** Dati derivanti da: Atto del 22/09/2020 Pubblico ufficiale ATLANTE NICOLA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 61972 - **SCISSIONE DI SOCIETA' (Passaggi intermedi da esaminare)** Nota presentata con Modello Unico n. 28238.1/2020 Reparto PI di PALERMO in atti dal 02/10/2020

In ordine ai punti a) e b) risulta evidente che a seguito della presentazione del Tipo Mappale, l'Ufficio Catasto, presumibilmente a causa di procedure di sistema, intestava gli aerogeneratori ai legittimi proprietari dei terreni nei quali venivano realizzati, ovvero a **OMISSIS e OMISSIS**.



Con il passaggio catastale di cui al punto c), la società **"OMISSIS"** presentava istanza di rettifica, intestandosi la proprietà degli aerogeneratori, lasciando agli **OMISSIS**, legittimamente, la proprietà dell'area.

Nel passaggio di cui al punto d), derivante da un atto di scissione di società, viene erroneamente trasferito da **"OMISSIS"** a **"OMISSIS"**, il totale diritto sui beni (compresa la titolarità dell'area in testa agli esecutati).

Al fine di verificare la legittimità della voltura è stata effettuata un'ispezione ipotecaria acquisendo la Nota di Trascrizione dell'Atto pubblico del 22/09/2020 a rogito del Notaio Atlante (*Allegato B1*); dalle risultanze si evince che nell'Atto di Scissione vengono trasferiti contro **"OMISSIS"** e a favore di **"OMISSIS"** una serie di beni (aerogeneratori) e terreni (piazzuole per aerogeneratori) ubicati a Sclafani Bagni. Tra i vari beni elencati risultano trasferiti anche i due aerogeneratori censiti all'Urbano al Fg. 12 p.lle 174 e 176 senza alcuna indicazione sul reale diritto sui beni che in questo caso corrispondevano e corrispondono esclusivamente a un diritto di proprietà di superficie e non anche dell'area che risulta, di fatto, ancora in proprietà agli esecutati.

Si accerta dunque che non risulta, come del resto indicato in voltura (Passaggi intermedi da esaminare), alcun atto pubblico che legittimi il trasferimento dell'area da parte degli esecutati a favore della Società.

RISPONDEZA FORMALE

In ordine alle risposdenze formali, non si rilevano difformità tra i dati delle visure storiche e i dati indicati nell'atto di pignoramento.

Si precisa tuttavia che stante l'incongruenza di cui al punto d), occorre presentare un'istanza di rettifica di intestazione relativamente alla proprietà dell'area a favore degli esecutati.

RISPONDEZA SOSTANZIALE

In ordine alle difformità sostanziali, come da planimetria generale di rilievo (*Fig.5*), si accerta che i due piccoli fabbricati rurali ricadenti nelle particelle 173 e 175, non risultano censiti all'Urbano; ai fini della regolarizzazione catastale occorre provvedere all'accatastamento degli stessi (Pratica Docfa), previa presentazione di nuovo Tipo Mappale per l'inserimento in mappa.

STIMA DEI COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE:

- Pratica di rettifica d'intestazione p.lle 174 e 176 : € 150,00
- Pratica Pregeo per inserimento in mappa dei due fabbricati rurali : € 500,00
- N° 2 Pratiche docfa per l'accatastamento dei due fabbricati rurali: € 1.200,00
- SOMMANO : € 1.850,00



Quesito n. 4 : ELENCO SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: Piena proprietà di Fondo Rustico sito nel Comune di Sclafani Bagni costituito da un vasto appezzamento di terreno censito in Catasto Terreni al Fg. 12, p.lle 139, 141, 173 (ex 142), 175 (ex 145) e 149 di superficie pari a mq 97.348, comprensivo di due piccoli fabbricati rurali e di due aree di superficie nelle quali risultano ubicate due pale eoliche di proprietà aliena censite al catasto fabbricati al Fg 12 p.lle 174 e 176.

- **DESCRIZIONE** : il lotto consiste in un fondo rustico ubicato nel Comune di Sclafani Bagni composto da un vasto appezzamento di terreno in parte a Seminativo 3 ed in parte a Pascolo 2. Risulta agevolmente accessibile da strada di campagna ubicata lungo la Provinciale 53. Nel fondo sono presenti due piccoli fabbricati rurali destinati a magazzino-stalla, consistenti in unico vano sprovvisti di impianti tecnologici. Lo stato di manutenzione è scadente. Risultano altresì presenti due aerogeneratori di proprietà aliena facenti parte di più ampio parco eolico. L'area asservita agli aerogeneratori fa parte del fondo.
I terreni, destinati a coltura cerealicola, sono attualmente utilizzati in parte a Seminativo incolto per la raccolta di fieno ed in parte a Pascolo
L'orografia del terreno è di tipo collinare con una zona sub-pianeggiante in sommità nella quale si sviluppa la viabilità interna e una zona in comoda pendenza che si estende verso un'ampia vallata.
- **EPOCA DI COSTRUZIONE:** un fabbricato rurale risulta edificato prima del 1967, l'altro intorno al 1978.
- **DATI METRICI COMPLESSIVI:**
Superficie complessiva dei terreni: 97.348 di cui:
 - mq 49.170 utilizzati a Seminativo
 - mq 48.178 utilizzati a PascoloSuperficie commerciale fabbricato rurale : mq 38,22
Superficie commerciale fabbricato rurale : mq 21,59
- **DATI CATASTALI** : risulta censito in Catasto Terreni al Fg. 12, p.lle 139, 141, 173, 175, 149
- **CONFINI:**
 - A nord con terreni di proprietà aliena censiti al Fg.12 p.lle 143,144,145 e Fg.13 p.lle 51,78,10 e 74
 - A est con terreni di proprietà aliena censiti al Fg.12 p.lle 140,143,144 e 171;
 - A sud con terreno di proprietà aliena censito al Fg.12 p.lle 5;
 - A ovest con terreni di proprietà aliena censiti al Fg.12 p.lle 140,143,144, 171, 121 e 157.
- **CORRISPONDENZA CATASTALE** : il sopra descritto stato dei luoghi corrisponde approssimativamente alla consistenza catastale; non risultano accatastati i due fabbricati rurali;
- **CONFORMITA' URBANISTICA:** uno dei due fabbricati rurali (ante '67) risulta conforme; l'altro abusivo sanabile con procedimento di Permesso di Costruire in Sanatoria.
- **DESTINAZIONE URBANISTICA:** il bene ricade in E1 Verde Agricolo soggetto al Vincolo sismico ai sensi della Legge n. 64/74 e al Vincolo Idrogeologico ai sensi del



- R.D. n. 3267 del 30/12/1923
- **STATO DI MANUTENZIONE** : lo stato dei terreni è incolto; lo stato di manutenzione dei fabbricati rurale è scadente; la viabilità interna al fondo è buona;
 - **IMPIANTI TECNOLOGICI** : i fabbricati rurali sono sprovvisti di qualsivoglia impianto tecnologico.
 - **PREZZO BASE euro 57.000,00**.



Quesito n. 5 :RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'

PROVENIENZA VENTENNALE:

In base al titolo di proprietà, riguardo al ventennio e procedendo a ritroso nel tempo si perviene alla seguente ricostruzione:

- I beni costituenti il lotto risultano in proprietà per ½ ciascuno a **OMISSIS** e **OMISSIS** in virtù di **Atto di Compravendita** del **22/04/2002** a rogito del Notaio Flora Cardinale, Rep. n° 6371 – Racc. n° 3279, registrato a Termini Imerese al n° 588 in data 29/04/2002 e trascritto in data 08/05/2002 ai nn° 17389/13526, da potere di **OMISSIS** e **OMISSIS**.

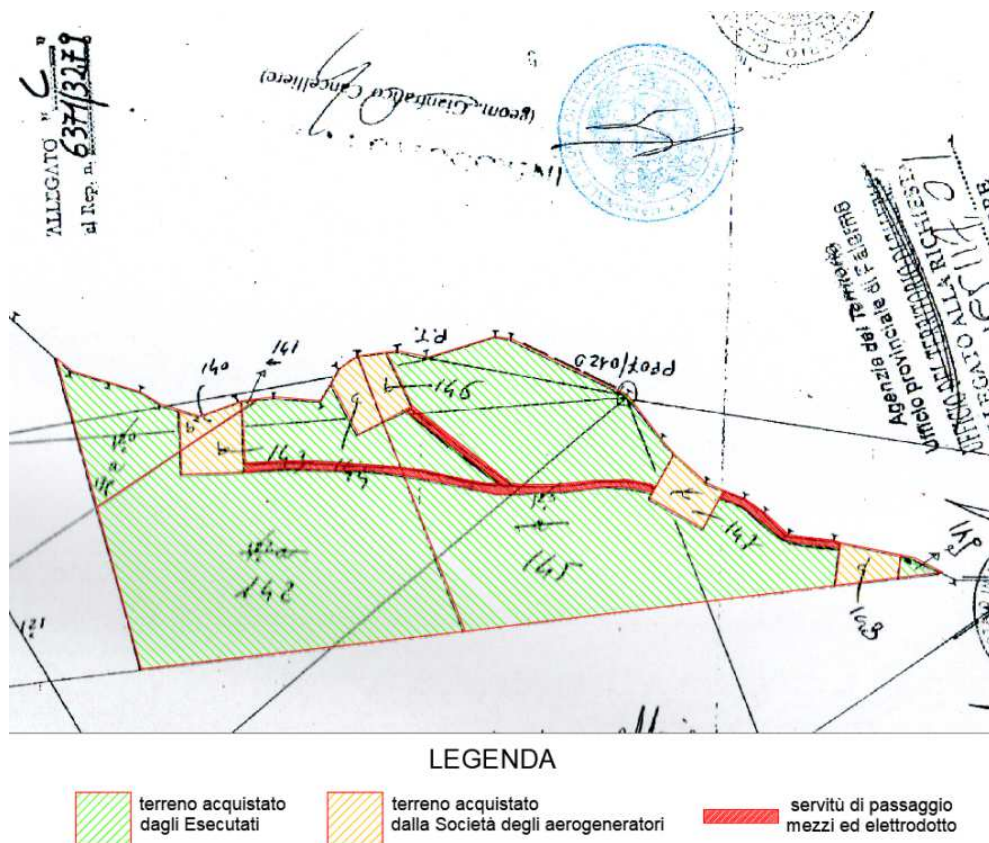


Fig. 14 – Stralcio di "Allegato C"- Atto di Compravendita

Accertata la titolarità ultraventennale in proprietà agli esecutati, si precisa che l'atto di compravendita avente ad oggetto un appezzamento di terreno costituito da diverse particelle, veniva stipulato da unica parte venditrice (**OMISSIS** nella qualità di procuratrice di **OMISSIS** e **OMISSIS**) e a favore, oltre che degli esecutati **OMISSIS** e **OMISSIS**, anche della società "**OMISSIS**"; più precisamente, come indicato nell'allegato "C" dell'atto di compravendita (Fig. 14):

- **OMISSIS** e **OMISSIS** acquistano le p.lle 139,141,142,145 e 149
- **OMISSIS** acquista le p.lle 140,143,144,146,147 e 148

Nell'atto si recita che le particelle acquistate dalla società **OMISSIS** sono destinate alla posa di aerogeneratori per la produzione di energia elettrica; è inoltre compreso un atto di costituzione di servitù di passaggio di mezzi e di elettrodotto tra gli esecutati e la società

“OMISSIS”, finalizzata alla realizzazione e all’esercizio dell’impianto eolico; detta servitù consiste, come indicato nel sopracitato allegato “C”:

- Lunghezza del percorso dell’elettrodotto : m 620 circa;
- Larghezza fascia occupata : m 5,00;
- Larghezza fascia di rispetto lato terreno: m 2,00.

La sopracitata servitù viene costituita a tempo determinato “...fino a quando la linea sarà mantenuta in condizioni di esercizio ed in ogni caso per non più di venti anni a partire dalla data del presente contratto”.

Poiché il rogito avveniva in data 22/04/2002, il vincolo di servitù risulta decaduto dal 22/04/2022.

Nell’atto viene inoltre citata la presenza di un fabbricato rurale antecedente al 1967, che in base agli accertamenti effettuati corrisponde al manufatto ricadente nella particella 142, oggi p.lla 173.

Sulla scorta dei rilievi effettuati si accerta che due dei quattro aerogeneratori che dovevano essere realizzati nelle particelle 140/141 e 144/146, venivano invece realizzati (con relative piazzuole) e senza alcun titolo, nelle particelle 142 (oggi 173) e 145 (oggi 175).

Veniva inoltre variato il percorso della servitù di passaggio di mezzi ed elettrodotto.

Al fine di rappresentare graficamente le difformità tra lo stato di fatto e gli accordi stipulati tra le parti acquirenti nell’Atto di Compravendita è stata redatta apposita planimetria sovrapponendo la planimetria di rilievo (in rosso) con la planimetria dell’Allegato “C” (Fig.15).

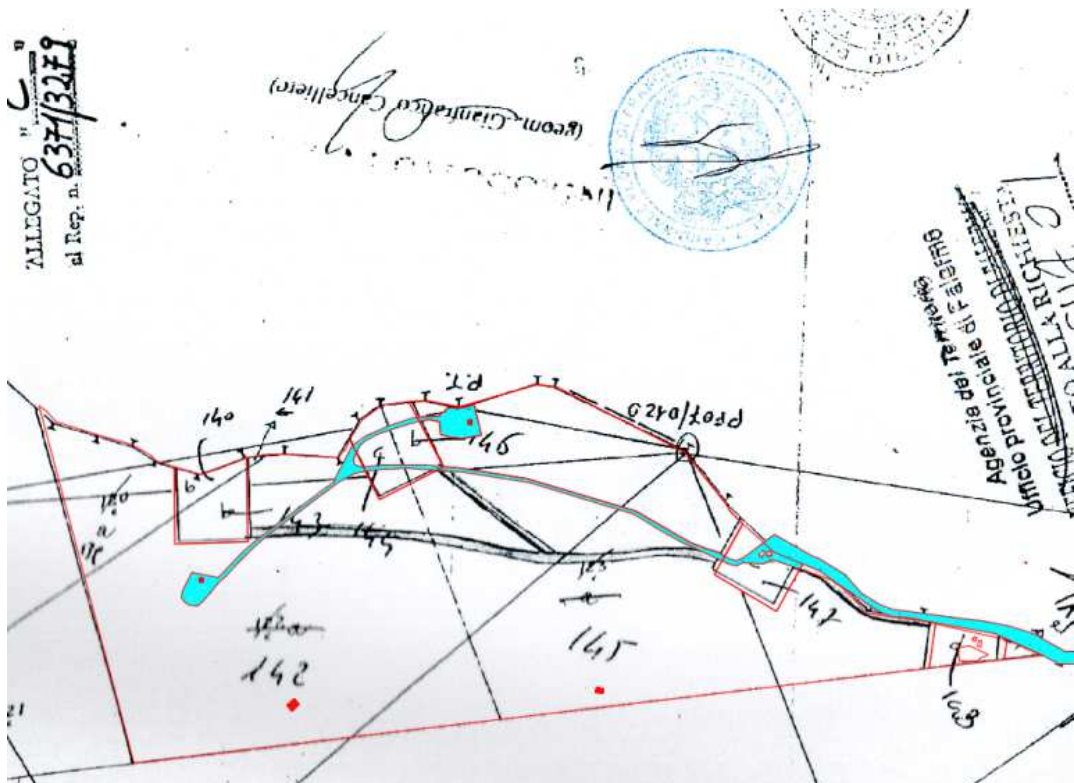


Fig.15 - Sovrapposizione di planimetria di rilievo con l’Allegato “C” dell’atto di compravendita

Quesito n. 6 :VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO

EDILIZIO ED URBANISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sclafani Bagni, la Sottoscritta acquisiva copia della Concessione Edilizia n°5 del 21/11/2002 rilasciata a "OMISSIS", corredata di grafici e della relazione tecnica (*Allegato B*).

Premesso che la concessione veniva rilasciata per la realizzazione di un impianto eolico di più ampie dimensioni, in riferimento alle pale eoliche presenti nei terreni pignorati, esse venivano indicate dalla società come ricadenti nel Fg.12 alle p.lle 122 e 123, ovvero nelle particelle originarie dalle quali sono derivate le particelle poi oggetto di compravendita nell'atto del 2002 acquistate separatamente dagli OMISSIS e da "OMISSIS".

Dall'esame della documentazione agli atti, si rilevano le seguenti incongruenze e difformità:

- L'istanza di Concessione veniva inoltrata in data 01/10/2002, ovvero quando la Società risultava già proprietaria degli spezzoni di terreno individuati nelle p.lle 140, 143, 144, 146, 147 e 148 e non proprietaria delle intere p.lle 122 e 123. Non risulta infatti depositato agli atti alcun titolo di proprietà.
- Rispetto ai grafici di progetto, che contemplavano comunque l'edificazione delle pale eoliche in terreni in proprietà a terzi, dalla sovrapposizione con la planimetrie di rilievo (in rosso) si accerta che l'ubicazione degli aerogeneratori risulta variata (*Fig. 16*).

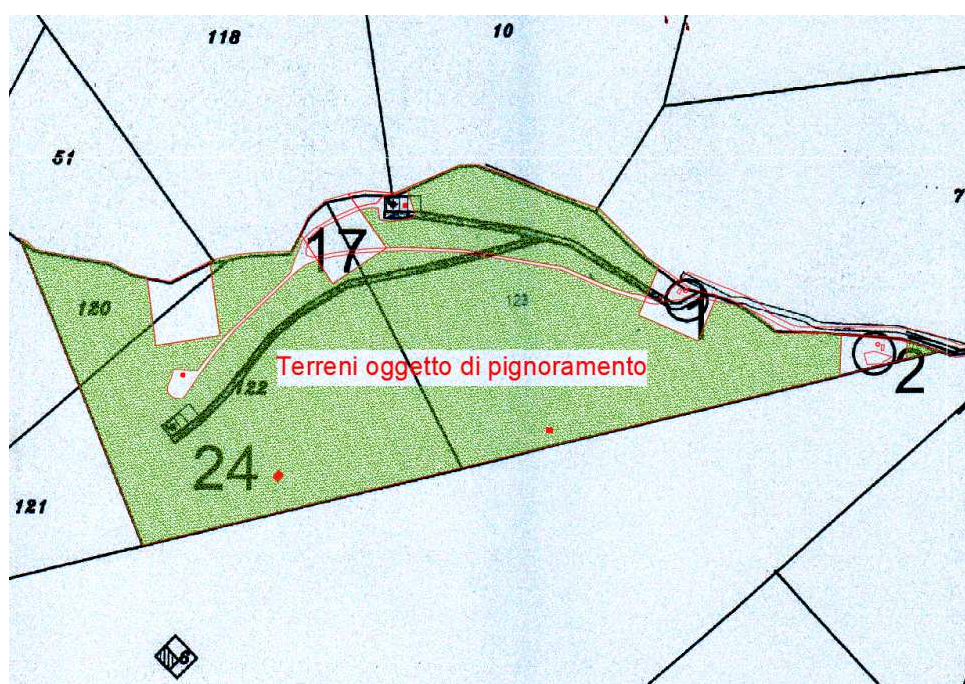


Fig.16 - Sovrapposizione di planimetria di rilievo con stralcio di Allegato di progetto a corredo della Concessione Edilizia rilasciata il 21/11/2002

In relazione alla verifica di conformità urbanistica, poiché non risulta alcuna variante di progetto depositata agli atti né risulta depositato il Tipo Mappale presso l'Ufficio Catasto, sebbene la variazione di ubicazione delle pale eoliche indicate in progetto ai numeri "17" e "24", risulti relativamente modesta, l'attuale stato dei luoghi risulta urbanisticamente difforme.

In merito all'eventuale sanabilità, data la specifica normativa che disciplina oggi la

realizzazione di impianti eolici e sottolineando che all'epoca del rilascio della Concessione (2002) non vi erano ancora strumenti legislativi specifici ma piuttosto Direttive Europee, si può ipotizzare che occorrerebbe procedere con un Accertamento di Conformità ai sensi dell'Art. 36 del D.P.R. 380/01, ammesso che risulti applicabile per impianti eolici e che sussista la circostanza di doppia compatibilità.

L'attuale normativa per la realizzazione di impianti eolici analoghi a quello esistente nel sito, prevede oggi il rilascio di Autorizzazione Unica ai sensi dell'articolo 5 del D.Lgs. n. 28/2011, unitamente alle opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli impianti. Sono soggette ad autorizzazione unica anche le modifiche sostanziali agli impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.

La disciplina del procedimento di Autorizzazione Unica è stata di recente modificata dall'articolo 47 del D.L. n. 13/2023.

L'autorizzazione viene rilasciata da diversi organi (Regione, Comune, Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica di concerto con il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, sentito, il Ministero dell'agricoltura, della sovranità alimentare e delle foreste). L'autorizzazione comprende: le valutazioni ambientali di cui al titolo III della parte seconda del D.Lgs. n. 152/2006 (verifica di assoggettabilità a VIA e Valutazione di impatto ambientale-VIA).

Il Provvedimento viene rilasciato dalla Regione, acquisiti i pareri dei vari Organi riuniti nella Conferenza di Servizi che viene richiesta dal soggetto proponente.

Alla luce dei numerosi pareri da acquisire e sulla complessità del procedimento si riflette se può concepirsi un Nulla Osta in Sanatoria di Autorizzazione Unica.

Trattandosi comunque di manufatti di proprietà aliena e alieni alla procedura, tenuto conto che gli oneri ed eventuali costi per la regolarizzazione risultano a carico esclusivo della società proprietaria degli aerogeneratori, non si ritiene necessario approfondire la questione.

In relazione ai due piccoli manufatti, sulla scorta della presa visione delle immagini fotografiche presso la S.A.S. TD s.r.l. relative all'anno 1968, si accerta che il corpo di fabbrica ricadente sul terreno censito alla p.lla 173 risultava già edificato e pertanto trattandosi di edificazione ante '67 all'esterno dei centri abitati, risulta urbanisticamente conforme; viceversa, il manufatto ricadente sul terreno censito alla p.lla 175 risulta edificato in epoca successiva; non risultando agli atti dell'ufficio tecnico alcun provvedimento abilitativo, detto fabbricato risulta abusivo.

In ordine dunque al manufatto abusivo, data la destinazione d'uso agricolo (magazzino – stalla) compatibile con la destinazione urbanistica dell'area in cui ricade e in relazione alla modestissima consistenza del fabbricato rispetto alla superficie della particella 175, si accerta che sussistono le condizioni per la regolarizzazione mediante Accertamento di Conformità con l'acquisizione del Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'Art.36 del D.P.R. 380/01, previa acquisizione di Parere di Sussistenza presso l'Ufficio Genio Civile.

In relazione ai costi per il Permesso di Costruire in Sanatoria:

COSTI PRESUNTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DEL FABBRICATO RURALE RICADENTE NELLA P.LLA 175:



- Spese tecniche : € 1.500
- Tasse e diritti di istruttoria : € 500
- Oneri : € 2.500
- SOMMANO : € 4.500

A completezza delle indagini di carattere urbanistico, si accerta che in base al Programma di Fabbricazione vigente nel Comune di Sclafani Bagni, i terreni oggetto di pignoramento censiti al Fg.12 p.lle 139, 141, 173,175 e 149, ricadono in zona "E1 AREE AGRICOLE" AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO, soggette alle seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria mc./mq. 0,03;
- Altezza ml. 8;
- Numero di piani 2;
- Distacco minimo dagli edifici in rapporto all'altezza ml./ml. 2;
- Distacco minimo assoluto dagli edifici ml.16;
- Distacco minimo dai confini in rapporto all'altezza ml./ml. 1;
- Distacco minimo assoluto dai confini ml. 8;

Si precisa che i terreni in questione sono sottoposti ai seguenti vincoli:

- Sismico ai sensi della Legge n. 64/74;
- Idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923.

L'edificazione è subordinata all'accertamento delle carte del Rischio e del Dissesto Idrogeologico di cui al D.P.R.S. n. 240 del 29/09/2004.



Quesito n. 7 :INDICAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO

In base alla documentazione fornita dagli esecutati i terreni risultano concessi in locazione con due regolari e distinti contratti:

- 1) **Contratto di Affitto** di Fondo Rustico del 18/09/2019 registrato in Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Termini Imerese il 19/09/2019 al n° 1850 serie 3T, Codice Identificativo TYF19T001850000MD, tra **OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS E OMISSIS** in qualità di Proprietari di diversi appezzamenti di terreno a **OMISSIS** in qualità di Affittuaria. Il canone complessivo corrisponde ad € 500,00 mensili. Il contratto ha un termine inderogabile fissato al 17/09/2024, entro il quale, senza alcuna necessità di disdetta, il fondo deve essere rilasciato libero.

Il fondo rustico concesso in locazione comprende diversi appezzamenti di terreno ubicati nel comune di Caccamo e due appezzamenti di terreno ubicati nel Comune di Sclafani Bagni, oggetto di pignoramento, censiti al **Fg. 12 p.lla 145 (oggi p.lla 175) e p.lla 149**.

Trattandosi di regolare contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento la Sottoscritta procede con la verifica atta ad accertare se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni.

Poiché non risultano precedenti locazioni, si procede con:

- valutazione della quota percentuale incidente sul canone complessivo relativamente alla superficie dei terreni oggetto di pignoramento
- valutazione del valore di mercato di locazione relativo ai terreni oggetto di pignoramento
- verifica di accertamento – canone di locazione < valore locativo di mercato ridotto di 1/3.

Valutazione della quota percentuale delle p.lle 145 (oggi 175) e 149, incidente sul canone di locazione

Canone complessivo : € 500,00

Superficie complessiva del fondo rustico: mq 368.711

Canone unitario €/mq : € (500,00/368.711)mq = €/mq 0,00135

Superficie relativa ai terreni oggetto di pignoramento

- Fg. 12 p.lla 145 (oggi p.lla 175) di superficie pari a mq : di mq 48.171
- Fg.12 p.lla 149 di superficie pari a mq : di mq 240
- Sommano : mq 48.411

Canone mensile relativo ai terreni pignorati censiti al Fg. 12 p.lla 145 (oggi 175) e p.lla 149: €/mq(0,00135x48.411)mq=€ 65,65

Valutazione del valore di mercato relativo ai terreni oggetto di pignoramento

Secondo quanto indicato nei dati “Eurostat”, basati sull’analisi dei contratti di locazione rurali del 2020 nella Regione Sicilia il valore di locazione unitario corrisponde ad € 242/ha equivalente a € 0,0242/mq. In considerazione delle caratteristiche dei terreni oggetto di valutazione, consistenti e utilizzati prevalentemente a Pascolo, si ritiene opportuno operare una riduzione del 75% sul valore unitario di mercato.



Valore di mercato unitario: €/mq 0,006

Superficie dei terreni oggetto di pignoramento: mq 48.171

Valore di locazione di mercato dei terreni pignorati censiti al Fg. 12 p.IIa 145 (oggi 175) e p.IIa 149: €/mq(0,006 x 48.171)mq= € 291,43.

Verifica di accertamento – canone di locazione < 1/3 valore locativo di mercato.

In base alle analisi condotte, l'attuale importo di locazione fissato nel contratto d'affitto di cui al punto 1, e relativamente alla quota percentuale di superficie degli appezzamenti di terreno ubicati nel comune di Sclafani Bagni, censiti al Fg.12 p.IIa 145 (oggi p.IIa 175) e p.IIa 149 risulta pari ad **€ 65,65 mensili** notevolmente inferiore ad **€ 194,28 mensili**, importo corrispondente al valore di locazione di mercato determinato in **€ 291,53** opportunamente **ridotto di 1/3**.

- 2) Contratto di Affitto di Fondo Rustico del 18/09/2019 registrato in Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Termini Imerese il 19/09/2019 al n° 1852 serie 3T, Codice Identificativo TYF19T001852000OF, tra **OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS E OMISSIS** in qualità di Proprietari di diversi appezzamenti di terreno a **OMISSIS** in qualità di Affittuario. Il canone complessivo corrisponde ad € 500,00 mensili. Il contratto ha un termine inderogabile fissato al 17/09/2024, entro il quale, senza alcuna necessità di disdetta, il fondo deve essere rilasciato libero.

Il fondo rustico concesso in locazione comprende innumerevoli appezzamenti di terreno ubicati nel comune di Caccamo e due appezzamenti di terreno ubicati nel Comune di Sclafani Bagni, oggetto di pignoramento, censiti al **Fg. 12 p.IIa 142 (oggi p.IIa 173) e p.IIa 139**.

Trattandosi di regolare contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento la Sottoscritta procede con la verifica atta ad accertare se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni.

Poiché non risultano precedenti locazioni, si procede con:

- valutazione della quota percentuale incidente sul canone complessivo relativamente alla superficie dei terreni oggetto di pignoramento
- valutazione del valore di mercato di locazione relativo ai terreni oggetto di pignoramento
- verifica di accertamento – canone di locazione < verifica di accertamento – canone di locazione < valore locativo di mercato ridotto di 1/3

Valutazione della quota percentuale delle p.IIe 142 (oggi 173) e 139, incidente sul canone di locazione

Canone complessivo mensile : € 500,00

Superficie complessiva del fondo rustico: mq 390.261

Canone unitario mensile €/mq : € (500,00/390.261)mq = €/mq 0,00128

Superficie relativa ai terreni oggetto di pignoramento

- Fg. 12 p.IIa 142 (oggi p.IIa 173) di superficie pari a mq : di mq 42.614
- Fg.12 p.IIa 149 di superficie pari a mq : di mq 6.335
- Sommano : mq 48.949

Canone mensile relativo ai terreni pignorati censiti al Fg. 12 p.IIa 142 (oggi 173) e p.IIa 139: €/mq(0,00128x48.949)mq=€ 62,65 mensili



Valutazione del valore di mercato relativo ai terreni oggetto di pignoramento

Secondo quanto indicato nei dati "Eurostat", basati sull'analisi dei contratti di locazione rurali del 2020 nella Regione Sicilia il valore di locazione unitario mensile corrisponde ad € 242/ha equivalente a € 0,0242/mq. In considerazione delle caratteristiche dei terreni oggetto di valutazione, consistenti in Seminativo 3, sprovvisti di irrigazione e adatti a colture stagionali di fieno, grano, frumento ecc. si ritiene opportuno operare una riduzione del 60% sul valore unitario di mercato.

Valore di mercato unitario mensile: €/mq 0,00968

Superficie dei terreni oggetto di pignoramento: mq 48.949

Valore di locazione di mercato dei terreni pignorati censiti al Fg. 12 p.lla 142 (oggi 173) e p.lla 139: €/mq(0,00968x48.949)mq= € 473,82 mensili

Verifica di accertamento – canone di locazione < 1/3 valore locativo di mercato.

In base alle analisi condotte, l'attuale importo di locazione fissato nel contratto d'affitto di cui al punto 2, e relativamente alla quota percentuale di superficie degli appezzamenti di terreno ubicati nel comune di Sclafani Bagni, censiti al Fg.12 p.lla 142 (oggi p.lla 173) e p.lla 139 risulta pari ad **€ 62,65 mensili** notevolmente **inferiore** ad **€ 315,88 mensili**, importo corrispondente al valore di locazione di mercato determinato in **€ 473,82 mensili** opportunamente **ridotto di 1/3**.

CALCOLO DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE DELLE DUE PALE EOLICHE PRESENTI NEL FONDO RUSTICO OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Come ampiamente descritto in precedenza, nelle p.lle 173 e 175 del fondo rustico oggetto di pignoramento, insistono due pale eoliche con relative piazzuole, realizzate e messe in esercizio nell'anno 2003 dalla società "OMISSIS", oggi "OMISSIS".

Data l'assenza di atto pubblico e di qualsivoglia forma di negoziazione, si accerta che l'occupazione degli aerogeneratori con relative piazzuole risulta senza titolo e pertanto si procede in primo luogo alla determinazione del valore del canone di locazione di mercato dei due aerogeneratori e in secondo luogo all'indennità di occupazione da richiedersi alla società occupante.

Al fine di determinare il valore di mercato di locazione di terreni per la realizzazione di impianti eolici, non essendovi una banca dati disponibile si è fatto ricorso a una ricerca generica su siti internet specializzati e sull'acquisizione di un contratto d'affitto regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate, sottoscritto da soggetti alieni alla procedura in oggetto ma perfettamente aderente al caso in oggetto in quanto relativo all'affitto di un terreno ubicato a Caltavuturo per la realizzazione di una turbina eolica. Operando una comparazione tra gli importi indicati nelle fonti:

- Valore di mercato medio relativo alla locazione annua per singola pala eolica indicato dal sito "Industrial Innovation": € 3.500
- Canone annuo indicato nel contratto di locazione del 06/12/2017, riferito ad altri soggetti opportunamente omessi, per una pala eolica ubicata nel limitrofo comune di Caltavuturo : € 3.000 annui; tenuto conto della rivalutazione Istat l'attuale canone annuo corrisponde ad € 3.402,75
- Operando la media aritmetica si determina che il **valore di mercato di locazione**



annuo di terreni per la realizzazione di una singola **pala eolica** corrisponde ad € **3.450**

Sulla base del valore di mercato di locazione annuo di terreni, riferito ad una singola pala eolica determinato in € 3.450, data la presenza di **n° 2 pale eoliche** ubicate nei terreni censiti al Fg.12, p.lla 173 e p.lla 175 facenti parte del fondo rustico oggetto di pignoramento, si determina un'indennità di occupazione pari ad **€ 6.900 annui** corrispondenti ad **€ 575 mensili**. Non si rilevano fattori che possono suggerire richieste di indennità in forma ridotta.

A RIEPILOGO:

- In relazione alla locazione dei terreni, data l'incongruenza del canone stabilito tra le parti, ricorrono i presupposti delle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma del Codice Civile
- In relazione alla presenza illegittima delle turbine eoliche all'interno del fondo, è stata determinata un'indennità di occupazione da richiedersi ai terzi occupanti pari ad € 575 mensili.

Quesito n. 8 :VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

VERIFICHE SUI VINCOLI GIURIDICI

In base alle informazioni acquisite si verifica che:

- Non risultano in pendenza altre procedure esecutive relative ai beni pignorati;
- Non risultano in pendenza procedimenti giudiziari civili relativi ai beni pignorati.

VERIFICHE SU VINCOLI STORICO ARTISTICI

In base al certificato di Destinazione Urbanistica, i beni non sono soggetti al vincolo storico-artistico.

VINCOLI DI CARATTERE CONDOMINIALE

Trattandosi di un fondo rustico i beni non risultano soggetti a vincoli di carattere condominiale

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non si segnalano particolari oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

1) Iscrizioni ipotecarie

- Ipoteca legale n° 13019 del 20/10/2008 a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** per il diritto di ½ su terreni censiti al Fg.12 p.lle 139, 141. Derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73, Pubblico Ufficiale SERIT Sicilia S.P.A. in data 22/08/2008 rep. 127166/2008



- Ipoteca Volontaria n° 14544 del 07/10/2009 a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** e **OMISSIS** per il diritto di proprietà per ½ ciascuno dell'intero fondo. Derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Rep. 21803/7473 a rogito Piscitello Angelo
 - Ipoteca legale n° 14830 del 16/12/2010 a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** per il diritto di ½ su terreni censiti al Fg.12 p.lle 139, 142,141. Derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73, Pubblico Ufficiale SERIT Sicilia S.P.A. in data 02/12/2010 rep. 57420/2010
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:
Trascrizione del 22/03/2023 nn. 13889/11254 nascente da Verbale di Pignoramento a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** e **OMISSIS** ciascuno per i diritti di ½ di piena proprietà, Pubblico Ufficiale: UNEP Palermo, in data 13/02/2023 Rep. 285;
 - 3) Difformità urbanistico-edilizie: in funzione di quanto accertato ed ampiamente descritto in risposta al quesito n. 6, per i beni oggetto di perizia, sono state rilevate difformità edilizio – urbanistiche i cui costi risultano decurtati dal valore di stima;
 - 4) Difformità catastali : in funzione di quanto accertato ed ampiamente descritto in risposta al quesito n. 3, per i beni oggetto di perizia, sono state rilevate difformità catastali i cui costi risultano decurtati dal valore di stima;

Quesito n. 9 :VERIFICA DI EVENTUALE UBICAZIONE DEI BENI SU SUOLO DEMANIALE

In base alle indagini effettuate si verifica che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale e pertanto risultano non gravati da provvedimenti di declassamento.

Quesito n. 10 :VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

In relazione alle risultanze delle visure catastali, sia storiche che attuali, i beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non risulta agli atti alcuna forma di diritto gravante sulla piena proprietà sia di carattere pubblico che privato.

Quesito n. 11 :INFORMAZIONI UTILI ALLE SPESE DI GESTIONE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Trattandosi di un fondo rustico non esiste condominio e pertanto non sussistono spese di gestione e/o provvedimenti in corso di carattere condominiale.

Quesito n. 12 :PROCEDURA DI VALUTAZIONE DEL BENE

CRITERIO DI STIMA

La finalità della presente relazione è quella di valutare il più probabile valore venale del bene oggetto di stima, ovvero il valore che esso possa assumere in una libera contrattazione di compravendita, in normali condizioni di acquisto e di pagamento, in base alle leggi della domanda e dell'offerta.



Nel caso in oggetto, il fondo rustico ricade in un'area territoriale fortemente tipizzata, sia dal punto di vista geografico che orografico. Risulta ubicato in posizione epicentrica rispetto ai piccoli centri urbani di Sclafani Bagni, Montemaggiore Belsito, Alia e Caltavuturo, agevolmente raggiungibile dalla Provinciale SP 53, in un'area destinata all'agricoltura e alla zootecnica, ma anche adatta alla realizzazione di parchi eolici.

Questo particolare sistema di energie rinnovabili consente ridotta superficie di occupazione e al contempo il normale esercizio dei terreni fornendo comunque una risorsa economica aggiuntiva. Occorre tuttavia che il sito abbia buona ventosità con spazi molto aperti, come in mare aperto oppure con grandi distese pianeggianti prive di montagne o catene montuose, come il contesto dei beni oggetto di pignoramento.

Poiché gran parte del territorio di Sclafani Bagni risulta caratterizzato da questo tipo di configurazione orografica, si è ritenuto opportuno procedere alla valutazione di stima con l'applicazione del **metodo sintetico - comparativo**, attraverso cioè la comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili esistenti nella medesima zona e per i quali siano noti i valori di mercato alla data cui è riferita la stima.

Per l'indagine sulla quotazione unitaria di mercato relativa ai due piccoli fabbricati rurali, ovvero la quotazione di mercato per metro quadrato di superficie commerciale per magazzini/deposito ubicati in area rurale, si è fatto ricorso al valore minimo indicato nella Banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, determinato in € 140/mq.

Per quanto riguarda i terreni invece si sono assunti i valori medi annuali riportati nella raccolta dati Exeo, in riferimento all'anno 2021, per categoria Seminativo 3 e Pascolo 2, determinati rispettivamente in € 0,9/mq e in € 0,2/mq.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

In relazione ai due **fabbricati rurali** ricadenti nelle p.lle 173 e 175, date le similari caratteristiche e il similare stato di manutenzione:

- Superficie commerciale complessiva : mq 59,81
- Valore unitario a metro quadrato : € 140/mq
- Valore commerciale fabbricati rurali : € 8.373,40

Decurtando dal valore determinato i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica del fabbricato ricadente nella p.lla 175 e quelli per la regolarizzazione catastale di entrambi i fabbricati, computati nell'importo pari ad € 6.350,00,

- Valore commerciale fabbricato rurale : € 8.373,40
- Costi relativi alla regolarizzazione urbanistico-catastale: € 6.350,00
- Valore di mercato fabbricati rurali : € 2.023,40

Per quanto riguarda i terreni, aventi caratteristiche di Seminativo si procede con la seguente stima:

- Superficie complessiva dei terreni in seminativo: mq 49.170
- Valore unitario a metro quadrato : € 0,9/mq
- Valore di mercato dei terreni in Seminativo 3 : € 44.253

Per quanto riguarda i terreni, aventi caratteristiche di Pascolo 2 si procede con la seguente stima:



- Superficie complessiva dei terreni in Pascolo 2: mq 48.149
- Valore unitario a metro quadrato : € 0,2/mq
- **Valore di mercato dei terreni in Pascolo 2 : € 9.629,80**

Sommando i singoli valori di mercato dei fabbricati e dei terreni

- Valore di mercato dei fabbricati rurali : € 2.023,40
- Valore di mercato dei terreni in Seminativo: € 44.253
- Valore di mercato dei terreni in Pascolo 2 : € 9.629,80
- **Valore di mercato del Fondo Rustico : € 55.906,20**

COEFFICIENTE CORRETTIVO DI STIMA

In relazione all'incidenza dell'impianto eolico nella stima del fondo si ritiene che l'attuale presenza delle due pale eoliche, in grado di produrre un reddito derivante dall'affitto dell'area di sedime, può considerarsi caratteristica intrinseca del fondo indipendentemente dalla volontà della società "OMISSIS" di mantenerle, modificarle (come nel progetto ad oggi in itinere) o dismetterle del tutto.

In riferimento alla richiesta di "repowering" avviato dalla società "OMISSIS", che prevede la demolizione di tutti e 23 aerogeneratori dell'attuale impianto per la realizzazione di 6 aerogeneratori di grande taglia, uno dei quali ricadenti nel fondo in oggetto, si precisa che per il progetto, ancora in fase di richiesta di Autorizzazione Unica, è stato rilasciato parere favorevole alla compatibilità ambientale, circostanza che caratterizza i beni oggetto di pignoramento rispetto ad altri di caratteristiche simili presenti nel medesimo territorio.

Vale la pena di elencare sommariamente che nel parere vengono presi in considerazione diversi fattori ambientali (flora, fauna, ecosistemi), storico-paesaggistici, limiti acustici in relazione alla presenza di agglomerati urbani ecc.

Alla luce di tali considerazioni, nonostante la natura provvisoria delle due pale eoliche presenti nel fondo e di un progetto futuro non ancora definitivo e regolarmente autorizzato, si ritiene che la predisposizione del sito ad accogliere sistemi di energia rinnovabile di tipo eolico rappresenti elemento di maggiore appetibilità sul mercato.

Si ritiene quindi opportuno, al fine di comparare il fondo rustico oggetto di pignoramento con altri fondi presenti nel territorio, applicare un coefficiente correttivo di stima pari a + 20%.

Valore di mercato del Fondo Rustico : € 55.906,20

Coefficiente correttivo (20%) = € 11.181,24

Valore di stima commerciale = € 67.087,44

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto dei beni in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si evidenziano i seguenti fattori:

- i beni possono essere considerati liberi ai sensi del comma terzo dell'art. 2923 del c.c. e risultano di comodo accesso nonché provvisti di viabilità interna
- l'attuale stato dei terreni risulta incolto, tuttavia essi risultano utilizzabili per la raccolta di fieno o per l'utilizzo a pascolo
- lo stato di manutenzione dei due piccoli fabbricati rurali è scadente e per gli stessi si prevedono procedure di regolarizzazione catastale ed urbanistica
- fino alla sussistenza delle pale eoliche di proprietà aliena all'interno del fondo è prevista un'indennità pari ad € 575 mensili



- qualora dovesse realizzarsi il progetto di “repowering” promosso dalla Società terza, l’eventuale canone di locazione dell’area atta ad accogliere il nuovo aerogeneratore potrebbe essere superiore all’attuale indennità dovuta ma tuttavia gli interventi di demolizione dell’attuale impianto eolico renderebbero inutilizzabile il fondo ai fini agricoli e/o zootecnici per un presunto lasso di tempo, determinato dalla stessa società, in 12 mesi, per i quali tuttavia è previsto un compenso a titolo d’indennità

si ritiene opportuno applicare una percentuale di ribasso pari al 15%.

Valore di stima del fondo: € 67.087,44

Percentuale di ribasso: 15%

PREZZO BASE D’ASTA: € 57.024,32 arrotondati ad € 57.000,00



Quesito n. 13: VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

Trattandosi di un bene in diritto di piena proprietà non si effettua la valutazione per quote.

Quesito n. 14: ACQUISIZIONE CERTIFICATI DELLE PARTI ESECUTATE

In base ai certificati di stato civile acquisiti, gli esecutati acquistavano i beni in stato di celibato.

CONCLUSIONI

In base alla valutazione di stima effettuata,

- **Il valore di stima** dell'immobile oggetto di pignoramento è pari ad **€ 67.087,44**
- **Il prezzo a base d'asta** proposto per la vendita è pari ad **€ 57.000,00**

La Sottoscritta CTU, ritenendo di aver profuso il massimo impegno nell'espletamento dell'incarico conferito ed avendo rassegnato tutto all'III.mo Giudice, rimane a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

La presente relazione è corredata da apposito Allegato contenente i seguenti elaborati e documenti:

- Allegato A1 – Documentazione Fotografica
- Allegato A2 – Elaborati grafici
- Allegato A3 – Fonti quotazioni immobiliari – Contratto di locazione comparativo
- Allegato B1 - Visure catastali – Verbale di Sopralluogo – Trascrizioni - Titolo di Proprietà - Contratti di Locazione
- Allegato B2 – Atti Ufficio Tecnico

Palermo 15/12/2023

Con Osservanza

Il CTU

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Palermo
Arch. Maria Carmela Calascibetta
N. 4891

