

ing. Giuseppe Caltagirone
via Del Parlamento n. 12
94010 - Catenanuova (EN)
P. IVA: 01076710860

TRIBUNALE DI ENNA - ESECUZIONI IMMOBILIARI

CAUSA: *OMISSIS / OMISSIS*

R.G.E. 66/2011

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Giovanni Milano

C.T.U.: ing. Giuseppe Caltagirone

DATA CONFERIMENTO INCARICO: 11/04/2012

INDICE

Premessa.....	5
Esame quesiti e metodologia di svolgimento dell'incarico.....	7
Aggiornamento degli atti catastali	7
Metodologie di valutazione degli immobili pignorati.....	7
Valutazione del costo di riproduzione deprezzato.....	9
Valutazione del valore di mercato per confronto o comparazione.....	11
Valutazione del valore di mercato dell'area industriale	12
Valutazione del costo degli impianti stabilmente infissi	13
Valutazione del valore complessivo del patrimonio immobiliare	13
Esame documentazione acquisita ed analizzata	14
Valutazione degli immobili pignorati.....	14
Valutazione del costo di riproduzione deprezzato.....	14
Valutazione del valore di mercato per confronto o comparazione.....	14
Valutazione del valore di mercato dell'area industriale	15
Valutazione del costo degli impianti stabilmente infissi	15
Spese per la regolarizzazione edilizia degli immobili	15
Rilievi e osservazioni finali.....	16
Sopralluogo.....	16
Capannone industriale prefabbricato	16
Capannone industriale in acciaio	17
Tettoia	17
Area pertinenziale.....	18
Calcolo del valore attuale degli immobili pignorati.....	18

Costo di riproduzione deprezzato	18
Valore di mercato per confronto o comparazione	19
Valore di mercato dell'area industriale	21
Costo degli impianti stabilmente infissi.....	21
Spese per la regolarizzazione edilizia degli immobili	21
Valore complessivo del patrimonio immobiliare	21
Risposta al quesito posto.....	22
Punto A) del quesito	22
Descrizione sommaria degli immobili	22
Dati catastali	22
Ubicazione.....	22
Confini	23
Punto B) del quesito	23
Punto C) del quesito	25
Punto D) del quesito	25
Punto E) del quesito	26
Punto F) del quesito.....	26
Punto G) del quesito	26
Conclusioni.....	28
Elenco degli allegati alla redazione	30

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Giuseppe Caltagirone, iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Enna al n. 541 ed iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Enna al n. 111, in data 11/04/2012 veniva nominato dalla S.V. consulente tecnico d'ufficio per la procedura esecutiva immobiliare n. 66/2011 R.G.E. e riceveva il seguente quesito:

Loesperto, letti gli atti e compiuti gli opportuni accertamenti:

- A) Descriva sommariamente gli immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo del pignoramento o per i quali l'esecuzione sia stata sospesa) anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, dati catastali, ubicazione, confini e provvedendo, ove per qualche immobile pignorato non sia ancora stata effettuata la prescritta denuncia al N.C.E.U., a presentare tale denuncia.*
- B) Dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari a catastali ex art. 567 c.p.c. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo.*
- C) Dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato o degli esecutati e se alla*

data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote.

Indichi il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.

D) Indichi: (a) i diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; (b) gli altri eventuali vincoli, oneri, formalità esistenti sull'immobile ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico ecc. o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo.

Dica se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura del CTU ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

E) Dica, con riferimento a ciascun immobile pignorato, se tale immobile sia libero ovvero sia occupato, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione, e a quando risalga l'occupazione.

Nel caso il titolo sia un contratto di affitto o di locazione indichi: (a) gli estremi dell'eventuale registrazione del contratto; (b) la scadenza del contratto. Provveda ove possibile ad acquisire copia del contratto.

F) Determini il valore attuale degli immobili pignorati.

G) Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

ing. Giuseppe Caltagirone
via Del Parlamento n. 12
94010 - Catenanuova (EN)
P. IVA: 01076710860

Specifichi in base a quali licenze e/o concessioni edilizie gli immobili pignorati siano stati realizzati, e laddove accerti l'esistenza di irregolarità edilizie:

- 1. elenchi, con riferimento alle unità immobiliari pignorate, le irregolarità edilizie riscontrate;*
- 2. dica, sempre con riferimento alle unità immobiliari pignorate, se, con quale procedura e con quale spesa le irregolarità edilizie riscontrate possano essere sanate.*

ESAME QUESITI E METODOLOGIA DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Aggiornamento degli atti catastali

Si è provveduto ad effettuare l'aggiornamento degli atti catastali in quanto una parte degli immobili pignorati (il capannone in acciaio destinato a deposito e la tettoia destinata a locali tecnici) non risultava denunciata al N.C.E.U. Con tale aggiornamento, avvenuto in data 21/08/2012, l'immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Enna al foglio 123 - particella 138 è stata soppressa e sostituito con quello distinto al foglio 123 - particella 138 - subalterno 1.

Metodologie di valutazione degli immobili pignorati

La valutazione degli immobili pignorati è condotta secondo le due seguenti metodologie:

1. valutazione, con procedimento analitico, del costo di riproduzione deprezzato;

ing. Giuseppe Caltagirone
via Del Parlamento n. 12
94010 - Catenanuova (EN)
P. IVA: 01076710860

2. valutazione, con procedimento sintetico, del valore di mercato per confronto o comparazione.

Infatti, generalmente, il mercato degli edifici industriali è caratterizzato da un numero esiguo di transazioni, per cui il valore di questi immobili, di solito, si ottiene con il metodo di riproduzione deprezzato. Tale valutazione prevede che si determini il costo che si dovrebbe sopportare all'attualità per riprodurre immobili simili a quello oggetto della stima, dedotto l'eventuale deprezzamento per vetustà.

Si è, inoltre, considerato anche l'attuale situazione che coinvolge il mercato degli immobili industriali, il quale presenta un eccesso di offerta rispetto alla domanda, con conseguente riduzione del valore di mercato di tali immobili. Per tale motivo è stata eseguita anche la valutazione di mercato con procedimento sintetico per confronto o comparazione.

Pertanto il valore attuale dei fabbricati è stato ottenuto dalla media dei valori desunti con le due valutazioni eseguite. Riguardo al valore dell'area edificabile si utilizza esclusivamente la valutazione con procedimento sintetico per confronto o comparazione.

Il valore della consistenza immobiliare deve comprendere anche il valore delle installazioni connesse od incorporate coi fabbricati o comunque stabilmente infisse. Tale valore si ottiene considerando il costo di riproduzione deprezzato.

Al valore complessivo degli immobili pignorati si dovranno sottrarre le spese necessarie per sanare le irregolarità edilizie riscontrate.

Di seguito sono illustrate le due metodologie proposte.

Valutazione del costo di riproduzione deprezzato

Tale procedimento prevede la stima di un *costo tecnico unitario di ricostruzione* $C_{t,r}$ cui vanno aggiunte le seguenti spese calcolabili come aliquote di tale costo (vedi tabella 1).

SPESE	% $C_{t,r}$
spese di progettazione, direzione dei lavori e collaudo	5%
spese per oneri finanziari	13%
spese generali (spese per il rilascio di permessi, spese per finanziamenti, promozione e commercializzazione)	5%
utile d'impresa	15%
Totale spese	38%

Tabella 1

Pertanto il *costo unitario di ricostruzione* C_r sarà pari a:

$$C_r = 1,38 \times C_{t,r}$$

Tale costo C_r [€/m²] deve poi essere moltiplicato per la *superficie commerciale corretta* $S_{c,r}$ [m²], ottenendo così il *valore di ricostruzione a nuovo* $V_{r,n}$. Si avrà pertanto:

$$V_{r,n} = S_{c,r} \times C_r$$

Nel calcolare la *superficie commerciale corretta* $S_{c,r}$ si considerano dei coefficienti correttivi che dipendono dalla destinazione dei locali. Si avrà:

$$S_{c,r,i} = k_{r,i} \times S_i$$

dove:

$S_{c,r,i}$ è la *superficie commerciale corretta del locale i-esimo*;

$k_{r,i}$ è il *coefficiente correttivo del locale i-esimo*;

S_i è la *superficie commerciale del locale i-esimo*.

La *superficie commerciale corretta* $S_{c,r}$ è ottenuta sommando le *superfici commerciali corrette dei diversi locali* $S_{c,r,i}$.

Nella tabella 2 si riportano i coefficienti $k_{r,i}$ usati:

Destinazione locali	coefficiente $k_{r,i}$
Area produttiva, laboratorio, depositi, locali tecnici	1,00
Uffici, esposizione, scala, servizi igienici collettivi	1,50

Tabella 2

Il *valore di ricostruzione a nuovo* $V_{r,n}$ deve essere, infine, moltiplicato per un *coefficiente di deprezzamento* d che tiene conto dell'invecchiamento del fabbricato in rapporto alla vita utile, ottenendo così il *valore di ricostruzione deprezzato* $V_{r,d}$.

Si avrà:

$$V_{r,d} = d \times V_{r,n}$$

Il *coefficiente di deprezzamento* d è pari a:

$$d = 100 \div D$$

dove D è il *deprezzamento in percentuale del valore a nuovo*.

Per il calcolo del *deprezzamento in percentuale del valore a nuovo* D si utilizza la seguente formula proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

dove A esprime gli *anni dell'edificio in percentuale della sua vita utile*.

Valutazione del valore di mercato per confronto o comparazione

Tale procedimento prevede la stima di un *valore unitario medio di mercato* $V_{u,m}$. Esso viene moltiplicato per dei coefficienti correttivi e (dipendenti rispettivamente dalla zona e dalle caratteristiche del fabbricato), ottenendo così il *valore unitario di mercato del fabbricato* $V_{u,f}$. In formula si avrà:

$$V_{u,f} = e \times V_{u,m}$$

A sua volta il coefficiente e che dipende dalle caratteristiche del fabbricato si ottiene così:

$$e = d \times c \times a \times i \times s$$

dove

d è il *coefficiente di deprezzamento per vetustà*;

c è il *coefficiente di conservazione*;

a è il *coefficiente legato all'altezza del fabbricato*;

i è il *coefficiente legato alla dotazione di impianti*;

s è il *coefficiente che dipende dalla tipologia di struttura con cui è stato edificato il fabbricato*.

Tale *valore unitario di mercato del fabbricato* $V_{u,f}$ [p/m^2] deve poi essere moltiplicato per la *superficie commerciale corretta* $S_{c,m}$ [m^2], ottenendo così il *valore di mercato del fabbricato* $V_{f,m}$. Si avrà pertanto:

$$V_{f,m} = S_{c,m} \times V_{u,f}$$

Nel calcolare la *superficie commerciale corretta* $S_{c,r}$ si considerano dei coefficienti correttivi che dipendono dalla destinazione dei locali. Si avrà:

$$S_{c,m,i} = k_{m,i} \times S_i$$

dove:

$S_{c,m,i}$ è la *superficie commerciale corretta del locale i-esimo*;

$k_{m,i}$ è il *coefficiente correttivo del locale i-esimo*;

S_i è la *superficie commerciale del locale i-esimo*.

La *superficie commerciale corretta* $S_{c,m}$ è ottenuta sommando le *superfici commerciali corrette dei diversi locali* $S_{c,m,i}$.

Nella tabella 3 si riportano i coefficienti k_i usati:

Destinazione locali	Coefficiente $k_{m,i}$
Area produttiva	0,95
Uffici	1,95
Esposizione	1,60
Scala	0,50
Servizi igienici comuni	1,00
Laboratori	1,65
Depositi	1,60
Locali tecnici	1,60
Area scoperta	0,25

Tabella 3

Valutazione del valore di mercato dell'area industriale

Tale procedimento prevede la stima di un *valore unitario di mercato dell'area* $V_{u,a}$ [p/m^2] che deve poi essere moltiplicato per la *superficie dell'area* S_a [m^2], ottenendo così il *valore di mercato dell'area* V_a . Si avrà pertanto:

$$V_a = S_a \times V_{u,a}$$

ing. Giuseppe Caltagirone
via Del Parlamento n. 12
94010 - Catenanuova (EN)
P. IVA: 01076710860

Valutazione del costo degli impianti stabilmente infissi

Il *costo degli impianti stabilmente infissi a nuovo* $C_{i,n}$ deve essere moltiplicato per un *coefficiente di deprezzamento degli impianti stabilmente infissi* d_{i} che tiene conto dell'obsolescenza degli impianti, ottenendo così il *costo degli impianti stabilmente infissi deprezzato* $C_{i,d}$. Si avrà:

$$C_{i,d} = d_{i} \times C_{i,n}$$

Valutazione del valore complessivo del patrimonio immobiliare

Il *valore attuale dei fabbricati* V_f si ottiene dalla media delle due valutazioni realizzate:

$$V_f = (V_{f,m} + V_{r,d}) / 2$$

Il valore attuale del patrimonio immobiliare si ottiene così:

$$V = V_f + V_a + C_{i,d} - s_r$$

dove s_r sono le *spese necessarie per sanare le irregolarità edilizie*.

**ESAME DOCUMENTAZIONE ACQUISITA ED
ANALIZZATA**

Valutazione degli immobili pignorati

Valutazione del costo di riproduzione deprezzato

A seguito delle indagini svolte, si è stimato il *costo tecnico unitario di ricostruzione* $C_{t,r}$ pari a 345 p/m². Tale valore include le seguenti voci:

Voce di spesa	Costo tecnico unitario di ricostruzione
Fabbricati (esclusi gli impianti)	275 p/m ²
Sistemazioni esterne	25 p/m ²
Impianti	45 p/m ²
Totale	345 p/m ²

Valutazione del valore di mercato per confronto o comparazione

Nella stima del *valore unitario medio di mercato* $V_{u,m}$ si è tenuto conto delle quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per i capannoni tipici della zona industriale di Dittaino. Tale valore è stimato pari a 250 p/m². Nel *calcolo del coefficiente di zona* si è considerato la funzionalità della zona (posizione, collegamenti, dotazioni urbanistiche, degrado ambientale) e si è stimato un valore pari ad 1,10. Nel *calcolo del coefficiente di conservazione* c si è stimato un valore pari a 0,95 (stato di conservazione buono). Nel *calcolo del coefficiente legato all'altezza del fabbricato* a , considerato che il fabbricato rientra in una classe di altezza compresa tra 6÷8 m (h = 6,5 m), si è stimato un

valore pari a 1,10. Nel *calcolo del coefficiente legato alla dotazione di impianti* i_s , considerato che nel fabbricato, oltre agli impianti elettrico, fognario ed idrico-sanitario, è presente anche quello antincendio, si è stimato un valore pari a 1,10.

Nel calcolo del *coefficiente che dipende dalla tipologia di struttura con cui è stato edificato il fabbricato* s si è stimato un valore pari a 1,00 (struttura in C.A.P.).

Valutazione del valore di mercato dell'area industriale

Tale procedimento prevede la stima di un *valore unitario di mercato dell'area* $V_{u,a}$ [p/m²] che deve poi essere moltiplicato per la *superficie dell'area* S_a [m²], ottenendo così il *valore di mercato dell'area* V_a . Si avrà pertanto:

$$V_a = S_a \times V_{u,a}$$

Nella stima del *valore unitario di mercato dell'area* $V_{u,a}$ si è tenuto conto del Decreto assessoriale del 30/04/2009 che determina il prezzo di vendita per i terreni industriali nell'ambito degli agglomerati di pertinenza dei Consorzi A.S.I. della Sicilia. Pertanto tale valore è pari a 14,06 p/m² (11,62 p/m² + I.V.A. al 21%).

Valutazione del costo degli impianti stabilmente infissi

A seguito delle indagini di mercato svolte, si è stimato il *costo degli impianti stabilmente infissi a nuovo* $C_{i,n}$ pari a 50.000 p (struttura portante del silos per lo stoccaggio della segatura). Nel *calcolo del coefficiente di deprezzamento degli impianti stabilmente infissi* d_i si è stimato un valore pari a 0,80.

Spese per la regolarizzazione edilizia degli immobili

Nel calcolare le *spese necessarie per sanare le irregolarità edilizie* s_r si deve tenere conto del fatto che al Comune non si devono versare gli oneri concessori,

ma solo i diritti di segreteria e le sanzioni previste. Vi è poi l'onorario professionale del tecnico che redige il progetto.

RILIEVI E OSSERVAZIONI FINALI

Sopralluogo

Il sottoscritto il 9 luglio 2012 alle ore 9,00 si recava presso i luoghi oggetto di stima, come da verbale allegato, alla presenza, per la parte convenuta (*OMISSIS*), del sig *OMISSIS*, quale consulente di parte. Per la parte attrice non era presente nessuno. Inoltre, partecipava al sopralluogo l'ing. *OMISSIS*, in qualità di collaboratrice del C.T.U. Ivi si è proceduto ad un esame visivo dei fabbricati e dell'area pertinenziale, effettuando, inoltre, rilievi planimetrici e fotografici.

Nel complesso, gli immobili esaminati si presentano in un buono stato di conservazione e manutenzione. Inoltre, tutti gli impianti (elettrico, fognario, idrico-sanitario, antincendio) sono a norma.

Di seguito si descrivono, nel dettaglio, gli immobili pignorati:

Capannone industriale prefabbricato

Il capannone industriale prefabbricato di forma rettangolare (51 m × 43,7 m - h = 6,5 m) insiste su una superficie di circa 2.230 m² ed è costituito, al piano terra, da una ampia area di produzione, da una zona adibita ad uffici e a locali di servizio e, al piano primo (in corrispondenza della zona uffici e locali di servizio), da un'area espositiva.

La struttura in C.A.P. è costituita da pilastri quadrati di dimensioni 50 cm × 50 cm (quelli posti nella fila centrale sono 60 cm × 60 cm), travi a Y su cui poggiano cupolini intervallati a lucernai. Le tamponature sono realizzate con

ing. Giuseppe Caltagirone
via Del Parlamento n. 12
94010 - Catenanuova (EN)
P. IVA: 01076710860

pannelli prefabbricati in calcestruzzo. Le tramezzature presenti al piano terra, nella zona uffici, sono realizzati con mattoni forati. Il pavimento è in resina industriale ad esclusione dei servizi igienici (piastrelle in gres) e dell'area espositiva dove è presente il parquet (in alcuni punti rimosso). Nei locali adibiti ad uffici e all'esposizione sono presenti controsoffitti in cartongesso. Gli infissi sono in legno. Nell'area di produzione vi sono delle porte frigorifero industriali.

I locali presenti al piano terra sono: un laboratorio, un locale di deposito, un ingresso, 4 uffici, un archivio, una sala riposo, uno spogliatoio, un servizio igienico (2 docce, 3 orinatoi, 2 wc, 3 lavabi), un WC per diversamente abili ed un'ampia area di produzione (di circa 1940 m²).

Capannone industriale in acciaio

Il capannone industriale in acciaio di forma rettangolare (25,8 m × 15,5 m - $h_{media} = 6$ m) insiste su una superficie di circa 400 m² ed è adibito a deposito.

La struttura è costituita da pilastri HEA160 e da una copertura reticolare realizzata con profili ad L. La copertura ad una falda e le tamponature sono realizzate con pannelli multistrato tipo sandwich. Il pavimento è in resina industriale.

Tettoia

La tettoia ($h_{media} = 2,9$ m) insiste su una superficie di circa 45 m² ed è adibita a locali tecnici.

La struttura è costituita da pilastri e travi in legno. La copertura ad una falda e le tamponature sono realizzate con pannelli multistrato tipo sandwich. Il pavimento è in resina industriale.

Area pertinenziale

L'area pertinenziale insiste su una superficie di circa 3.840 m². La pavimentazione è realizzata, in misura maggiore, con tout-venant, ma vi è un'area di circa 800 m², in prossimità dell'ingresso principale, in cui vi sono delle mattonelle autobloccanti in calcestruzzo. Sul fronte Nord-Ovest (in corrispondenza della S.S. 192) la recinzione, alta circa 2 metri, è realizzata con muretti in c.a. con sovrastante cancellata in ferro. Le altre recinzioni sono realizzate con rete metallica o con muretti in c.a. sormontati da rete metallica.

Calcolo del valore attuale degli immobili pignorati

Costo di riproduzione deprezzato

Dai rilievi planimetrici eseguiti e dalle indagini svolte (vedi capitolo "Esame documentazione acquisita ed analizzata") si ottengono i seguenti valori:

$$C_{t,r} = 345,00 \text{ p/m}^2 \quad (\text{costo tecnico unitario di ricostr.})$$

$$C_r = 1,38 \times 345,00 = 476,10 \text{ p/m}^2 \quad (\text{costo unitario di ricostruzione})$$

$$S_{c,r} = 3.073,3 \text{ m}^2 \quad (\text{superficie commerciale corretta})$$

$$V_{r,n} = 3.073,3 \times 476,10 = 1.463.198,13 \text{ p} \quad (\text{valore di ricostruzione a nuovo})$$

$$d = 93,6\% = 0,936 \quad (\text{coefficiente di deprezzamento})$$

$$V_{r,d} = 0,936 \times 1.463.198,13 = 1.369.595,26 \text{ p} \quad (\text{valore di ricostr. deprezzato})$$

Il calcolo del coefficiente di deprezzamento è stato così calcolato:

età fabbricato = 8 anni

vita utile = 50 anni

$$A = 8 / 50 = 16,0 \%$$

$$D = \frac{(16 + 20)^2}{140} - 2,86 = 6,4 \%$$

$$d = 100 \div 6,4 = 93,6\%$$

Nella tabella 4 è riportato il calcolo della *superficie commerciale corretta* $S_{c,r}$.

SUPERFICIE COMMERCIALE CORRETTA $S_{c,r}$

Spazio industriale	S_i [m ²]	$k_{r,i}$	$S_{c,r,i}$ [m ²]
Area produttiva	1.939,7	1,00	1.939,7
Uffici	174,9	1,50	262,4
Esposizione	192,6	1,50	288,9
Scala	11,0	1,50	16,5
Servizi igienici comuni	58,5	1,50	87,8
Laboratori	17,0	1,00	17,0
Deposito	399,6	1,00	399,6
Deposito attrezzature	16,2	1,00	16,2
Locali tecnici	45,3	1,00	45,3
		$S_{c,r} =$	3.073,3

Tabella 4

Valore di mercato per confronto o comparazione

Dai rilievi planimetrici eseguiti e dalle indagini svolte (vedi capitolo *Esame documentazione acquisita ed analizzata*) si ottengono i seguenti valori:

$$V_{u,m} = 250,00 \text{ p/m}^2 \quad (\text{valore unitario medio di mercato})$$

$$= 1,10 \quad (\text{coefficiente di zona})$$

$$= 1,08 \quad (\text{coefficiente del fabbricato})$$

$$V_{u,f} = 295,89 \text{ p/m}^2 \quad (\text{val. unit. di mercato del fabbricato})$$

$$S_{c,m} = 4.281,8 \text{ m}^2 \quad (\text{superficie commerciale corretta})$$

$$V_{f,m} = 4.281,8 \times 295,89 = 1.266.932,87 \text{ p} \quad (\text{valore di mercato del fabbricato})$$

Il coefficiente $k_{c,m}$ che dipende dalle caratteristiche del fabbricato si ottiene così:

$$k_{c,m} = d \times c \times a \times i \times s = 0,94 \times 0,95 \times 1,10 \times 1,10 \times 1,00 = 1,08$$

dove:

$$d = 0,94 \quad (\text{coefficiente di deprezzamento per vetust\`a})$$

$$c = 0,95 \quad (\text{coefficiente di conservazione})$$

$$a = 1,10 \quad (\text{coefficiente legato all'altezza del fabbricato})$$

$$i = 1,10 \quad (\text{coefficiente legato alla dotazione di impianti})$$

$$s = 1,00 \quad (\text{coefficiente che dipende dalla tipologia di struttura})$$

Nella tabella 5 \`e riportato il calcolo della *superficie commerciale corretta* $S_{c,m}$.

SUPERFICIE COMMERCIALE CORRETTA $S_{c,m}$

Spazio industriale	S_i [m ²]	$k_{m,i}$	$S_{c,m,i}$ [m ²]
Area produttiva	1.939,7	0,95	1.842,7
Uffici	174,9	1,95	341,1
Esposizione	192,6	1,60	308,2
Scala	11,0	0,50	5,5
Servizi igienici comuni	58,5	1,00	58,5
Laboratori	17,0	1,65	28,1
Deposito	399,6	1,60	639,4
Deposito attrezzature	16,2	1,60	25,9
Locali tecnici	45,3	1,60	72,5
Area scoperta	3.840,1	0,25	960,0
		$S_{c,m} =$	4.281,8

Tabella 5

Valore di mercato dell'area industriale

Dai rilievi planimetrici eseguiti e dalle indagini svolte (vedi capitolo *Esame documentazione acquisita ed analizzata*) si ottengono i seguenti valori:

$$V_{u,a} = 14,06 \text{ €/m}^2 \quad (\text{valore unitario di mercato dell'area})$$

$$S_a = 6.500,0 \text{ m}^2 \quad (\text{superficie dell'area})$$

$$V_a = 6.500,0 \times 14,06 = 91.391,30 \text{ €} \quad (\text{valore di mercato dell'area})$$

Costo degli impianti stabilmente infissi

Dalle indagini svolte (vedi capitolo *Esame documentazione acquisita ed analizzata*) si ottengono i seguenti valori:

$$C_{i,n} = 50.000,00 \text{ €} \quad (\text{costo a nuovo impianti})$$

$$d_{i} = 0,80 \quad (\text{coefficiente di deprezzamento impianti})$$

$$C_{i,d} = 0,80 \times 50.000,00 = 40.000,00 \text{ €} \quad (\text{costo deprezzato impianti})$$

Spese per la regolarizzazione edilizia degli immobili

Dalle indagini svolte (vedi capitolo *Esame documentazione acquisita ed analizzata*), le spese necessarie per sanare le irregolarità edilizie s_r sono state stimate nella cifra di 5.000,00 €.

Valore complessivo del patrimonio immobiliare

Il valore attuale dei fabbricati V_f si ottiene così:

$$V_f = (1.266.932,87 + 1.369.595,26) / 2 = 1.318.264,06 \text{ €}$$

Il valore complessivo del patrimonio immobiliare V è così stimato:

$$V = 1.318.264,06 + 91.391,30 + 40.000,00 - 5.000,00 = 1.444.655,36 \text{ €}$$

che arrotondato è pari a:

$$\mathbf{1.445.000,00 \text{ € (euro unmilionequattrocentoquarantacinquemila/00)}}$$

RISPOSTA AL QUESITO POSTO

Punto A) del quesito

Descrizione sommaria degli immobili

Gli immobili pignorati consistono in:

- un capannone industriale prefabbricato di forma rettangolare di circa 2.230 m² costituito, al piano terra, da una ampia area di produzione, da una zona adibita ad uffici e a locali di servizio e, al piano primo (in corrispondenza della zona uffici e locali di servizio), da un'area espositiva;
- un capannone in acciaio di forma rettangolare di circa 400 m² adibito a deposito;
- una tettoia di circa 45 m² adibita a locali tecnici;
- un'area pertinenziale di circa 3.840 m².

Dati catastali

Il fabbricato, a seguito dell'aggiornamento catastale avvenuto in data 21/08/2012, è riportato al N.C.E.U. del Comune di Enna con i seguenti dati catastali:

Foglio	Part.	Sub.	Ubicazione	Zona censuaria	Categoria	Classe	Rendita catastale
123	138	1	Contrada Terre di Chiesa, SN piani T-1	2	D/01	-	p 18.846,00

Ubicazione

Gli immobili oggetto della stima sono ubicati nel territorio di Enna, nella zona industriale di Dittaino, con accesso dalla S.S. 192. Essi si trovano a circa 2

ing. Giuseppe Caltagirone
via Del Parlamento n. 12
94010 - Catenanuova (EN)
P. IVA: 01076710860

km di distanza dalla stazione ferroviaria di Dittaino e a circa 3 km dall'uscita
Dittaino dell'autostrada A19 Palermo - Catania.

Confini

Il terreno su cui insistono gli immobili pignorati confinano:

- a Nord-Ovest con la Strada Statale 192;
- a Nord-Est con i terreni di proprietà *OMISSIS* (foglio 123 - particella 163) e del *Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Enna* (foglio 123 - particelle 145, 146);
- a Sud-Est con i terreni di proprietà *OMISSIS* (foglio 123 - particella 22), di *OMISSIS* (foglio 123 - particella 25), di *OMISSIS* (foglio 123 - particella 30);
- a Sud-Ovest con il terreno di proprietà del *Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Enna* (foglio 123 - particella 139).

Punto B) del quesito

Non vi è corrispondenza tra i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. ovvero dalla relazione notarile agli atti e quelli effettivi in quanto a partire dal 2010 sono stati realizzati un capannone in acciaio ed una tettoia in lamiera grecata. Per i suddetti fabbricati, in data 21/08/2012, si è provveduto alla denuncia al N.C.E.U. (si è costituito l'immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Enna al foglio 123 - particella 138 subalterno 1).

Di seguito si riportano le vicende degli immobili pignorati a partire dal 1979:

- In data 18/05/1979 il *Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Enna* acquisiva i terreni distinti al N.C.T. del Comune di Enna al foglio 123 - particelle 44 e 45, costituite con il frazionamento n. 57084;

ing. Giuseppe Caltagirone
via Del Parlamento n. 12
94010 - Catenanuova (EN)
P. IVA: 01076710860

- in data 05/02/1988 (frazionamento n. 483388) i terreni distinti al N.C.T. del Comune di Enna al foglio 123 - particelle 44 e 45 generavano, rispettivamente, i terreni distinti al foglio 123 - particelle 57 e 59;
- in data 01/07/1997 (frazionamento n. 860.1/97) il terreno distinto al N.C.T. del Comune di Enna al foglio 123 - particella 57 generava il terreno distinto al foglio 123 - particella 104;
- in data 05/04/2000 (frazionamento n. 290.1/2000) i terreni distinti al N.C.T. del Comune di Enna al foglio 123 - particelle 59 e 104 generavano, rispettivamente, i terreni distinti al foglio 123 - particelle 138 e 140;
- in data 16/06/2003 la *OMISSIS* acquistava dal *Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Enna* i terreni distinti al N.C.T. del Comune di Enna al foglio 123 particelle 138 e 140;
- in data 03/01/2005 (tipo mappale n. 114511.1/2004) i terreni distinti al N.C.T. del Comune di Enna al foglio 123 - particelle 138 e 140 si fondevano nel terreno distinto al N.C.E.U. del Comune di Enna al foglio 123 - particella 138 (la particella 140 era soppressa e la n. 138 passava all'ente urbano);
- in data 11/01/2005, nel terreno distinto al N.C.E.U. del Comune di Enna al foglio 123 particella 138, si costituiva il seguente immobile:

Foglio	Part.	Sub.	Ubicazione	Zona censuaria	Categoria	Classe	Rendita catastale
123	138		Contrada Terre di Chiesa, SN piani T-1	2	D/01	-	p 17.266,00

ing. Giuseppe Caltagirone
via Del Parlamento n. 12
94010 - Catenanuova (EN)
P. IVA: 01076710860

- in data 21/08/2012 (tipo mappale del 02/08/2012 n. 102127.1/2012), nel terreno distinto al N.C.E.U. del Comune di Enna al foglio 123 particella 138 , si costituiva il seguente immobile:

Foglio	Part.	Sub.	Ubicazione	Zona censuaria	Categoria	Classe	Rendita catastale
123	138	1	Contrada Terre di Chiesa, SN piani T-1	2	D/01	-	p 18.846,00

Punto C) del quesito

Alla data di trascrizione del pignoramento (05/10/2011) gli immobili pignorati erano in tutto di proprietà dell'esecutato (OMISSIS) e non vi erano comproprietari. Di seguito si riportano i passaggi di proprietà dal 1979:

- Con Decreto del 18/05/1979 il *Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Enna* acquisiva il terreno su cui insistono gli immobili pignorati (volume n. 647 - Repertorio n. 1499 del 11/07/1979);
- Con Atto di compravendita del 16/06/2003 la ditta *OMISSIS* acquistava dal *Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Enna* il terreno su cui insistono gli immobili pignorati (trascrizione n. 4651/2003 in atti dal 26/06/2003 - Repertorio n. 23323).

Punto D) del quesito

Alla data di trascrizione del pignoramento (05/10/2011) esistono i seguenti diritti reali a favore di terzi sugli immobili pignorati:

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
iscrizione del 01/06/2011 - Registro Particolare 631 - Registro Generale 4732
Sezione Distaccata del Tribunale di Milano - Rep. 956/2010 del 15/11/2010

ing. Giuseppe Caltagirone
via Del Parlamento n. 12
94010 - Catenanuova (EN)
P. IVA: 01076710860

Capitale: p 130.077,94 Interessi: p 50.000,00

Spese: p 19.922,06 Totale: p 200.000,00

a favore di: *OMISSIS*

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

iscrizione del 16/08/2011 - Registro Particolare 805 - Registro Generale 7086

Tribunale di Avezzano - Repertorio 959/2011 del 28/07/2011

Capitale: p 13.262,96 Totale: p 26.000,00

a favore di: *OMISSIS*

Non esistono vincoli di carattere urbanistico (decaduti dal 31/12/1993);
l'edificabilità (zona D - Sottozona D2 - *Produttivo industriale*) è regolata dal
piano particolareggiato redatto dal *Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale
della Provincia di Enna*.

Punto E) del quesito

Tutti gli immobili pignorati risultano liberi.

Punto F) del quesito

Il valore complessivo attuale del patrimonio immobiliare è stimato in
1.445.000,00 p.

Punto G) del quesito

Riguardo al capannone prefabbricato in C.A.P. (in cui si trovano l'area
produttiva e gli uffici) vi è la regolarità edilizia e urbanistica in quanto sono state
rilasciate le seguenti autorizzazioni:

ing. Giuseppe Caltagirone
via Del Parlamento n. 12
94010 - Catenanuova (EN)
P. IVA: 01076710860

- Concessione Edilizia n. 12/2004 del 23/02/2004 - *Progetto per la realizzazione di un capannone industriale per la produzione di serramenti in agglomerato Dittaino* (pratica n. 138/2003 - prot. n. 44558 del 08/09/2003);
- Concessione Edilizia n. 07/2005 del 17/01/2005 - *Variante in corso d'opera* (pratica n. 314/2003 - prot. n. 11149 del 22/03/2004);
- Denuncia Inizio Attività (prot. n. 10858 del 14/03/2005);
- Nulla Osta Genio Civile *Progetto per la costruzione di un capannone industriale da realizzare nella Zona A.S.I. Contrada Dittaino - foglio 123 particelle 138, 140* (prot. n. 3802 del 12/05/2004);
- Nulla Osta Genio Civile *Variante al N.O. n. 3802 del 12/05/04 in corso d'opera per la realizzazione di un capannone* (prot. n. 7163 del 22/09/2004);
- Autorizzazione di Agibilità n. 05/2006 (pratica n. 30/2006 - prot. n. 32126 del 26/08/2005).

Per quanto riguarda il capannone in acciaio (in cui si trova il deposito), non vi è la regolarità edilizia e urbanistica in quanto l'immobile realizzato non è conforme al progetto che ha ottenuto la concessione edilizia n. 12/04. Inoltre, esso è in contrasto con lo strumento urbanistico vigente poiché la distanza del fabbricato dai confini del lotto è inferiore ai 6 metri (art. 14 - *Norme Tecniche per l'attuazione del Piano*).

Da un punto di vista strutturale, è stato ottenuto il Nulla Osta del Genio Civile (*Progetto per la realizzazione di una tettoia annessa ad un capannone industriale esistente in Contrada Dittaino distinto al N.C.T. al foglio 123 particella 138* - prot. n. 7691 del 04/08/2010).

ing. Giuseppe Caltagirone
via Del Parlamento n. 12
94010 - Catenanuova (EN)
P. IVA: 01076710860

In merito alla tettoia destinata a locali tecnici non è presente alcuna autorizzazione.

Per sanare le irregolarità edilizie riscontrate è necessario acquistare dal *Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Enna* una porzione del terreno (distinto al N.C.T. del Comune di Enna al foglio 123 - particella 139) in modo da ripristinare la corretta distanza minima dai confini del lotto. Le altre prescrizioni previste dal piano particolareggiato della zona industriale risultano rispettate. Pertanto, dopo aver acquistato il terreno limitrofo, sarà possibile istruire una richiesta di concessione edilizia per l'ampliamento realizzato ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 (interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso).

L'acquisto del terreno distinto al N.C.T. del Comune di Enna al foglio 123 - particella 139 è assolutamente fattibile dal momento che quest'ultimo non è funzionale all'utilizzo previsto dalla strumento urbanistico (zona D - Sottozona D2 - *Produttivo industriale*) poiché vi è il canale. Quindi il *Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Enna* avrebbe tutto l'interesse a vendere un terreno che altrimenti sarebbe inalienabile.

Le spese necessarie per sanare le irregolarità edilizie riscontrate sono stimate in € 5.000,00 (vedi capitolo *Rilievi e osservazioni finali*).

CONCLUSIONI

- È stato eseguito l'aggiornamento catastale degli immobili per i quali non era stata effettuata la prescritta denuncia al N.C.E.U.

ing. Giuseppe Caltagirone
via Del Parlamento n. 12
94010 - Catenanuova (EN)
P. IVA: 01076710860

- Non vi è corrispondenza tra i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. ovvero dalla relazione notarile agli atti e quelli effettivi in quanto a partire dal 2010 sono stati realizzati un capannone in acciaio ed una tettoia in lamiera grecata.
- Alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto di proprietà dell'esecutato e non vi erano comproprietari.
- Alla data di trascrizione del pignoramento esistono due ipoteche giudiziarie derivanti da decreti ingiuntivi sugli immobili pignorati.
- Tutti gli immobili pignorati risultano liberi.
- Il valore attuale del patrimonio immobiliare è stimato in 1.445.00,00 p.
- Sono presenti delle irregolarità edilizie e le spese necessarie per sanarle sono stimate in p 5.000,00.

* * *

Tanto lo scrivente rassegna ad evasione dell'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Catania li 31/09/2012

Il C.T.U.

ing. Giuseppe Caltagirone



ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA REDAZIONE

ALLEGATO òAö

Copia atto di compravendita del 16/06/2003 (terreno sito ad Enna in contrada Terre di Chiesa)

ALLEGATO òBö

- Copia Concessione Edilizia n. 12/2004 del 23/02/2004 - ò*Progetto per la realizzazione di un capannone industriale per la produzione di serramenti in agglomerato Dittainoö* (pratica n. 138/2003 - prot. n. 44558 del 08/09/2003)
- Copia Concessione Edilizia n. 07/2005 del 17/01/2005 - ò*Variante in corso d'operaö* (pratica n. 314/2003 - prot. n. 11149 del 22/03/2004)
- Copia Denuncia Inizio Attività (prot. n. 10858 del 14/03/2005)
- Copia Autorizzazione di Agibilità n. 05/2006 (pratica n. 30/2006 - prot. n. 32126 del 26/08/2005)
- Copia Nulla Osta Genio Civile ò*Progetto per la costruzione di un capannone industriale da realizzare nella Zona A.S.I. Contrada Dittaino - foglio 123 particelle 138, 140ö* (prot. n. 3802 del 12/05/2004)
- Copia Nulla Osta Genio Civile ò*Variante al N.O. n. 3802 del 12/05/04 in corso d'opera per la realizzazione di un capannoneö* (prot. n. 7163 del 22/09/2004)
- Copia Nulla Osta Genio Civile ò*Progetto per la realizzazione di una tettoia annessa ad un capannone industriale esistente in Contrada Dittaino distinto al N.C.T. al foglio 123 particella 138ö* (prot. n. 7691 del 04/08/2010)

ALLEGATO ðCö

- Copia Certificato Destinazione Urbanistica (terreno sito ad Enna in contrada Terre di Chiesa - foglio 123; particella 138)

ALLEGATO ðDö

- Ispezioni ipotecarie

ALLEGATO ðEö

- Visura storica degli immobili pignorati (foglio 123 particella 138 sub. 1 - Comune di Enna)
- Visure storiche dell'area su cui insistono gli immobili pignorati (foglio 123 particelle 138, 140 - Comune di Enna)
- Estratto di mappa (foglio 123 particelle 138 - Comune di Enna)
- Planimetria catastale degli immobili pignorati (foglio 123 particella 138 sub. 1 - Comune di Enna)

ALLEGATO ðFö

- Rilievo fotografico degli immobili

ALLEGATO ðGö

- Planimetria degli immobili con calcolo delle superfici
- Planimetria degli immobili con destinazione dei locali

ALLEGATO ðHö

- Verbale di inizio delle operazioni di consulenza
- Ricevuta di avvenuta consegna PEC del 05/07/2012
- Raccomandata A.R. del 05/07/2012 e prova di consegna