

**STUDIO TECNICO: Architetto Stefano PALERMO - Via Palermo n. 3 cap. 92016 RIBERA
Tel. Fax 0925/63240**

TRIBUNALE DI SCIACCA

E.I. 03/04

I.R.F.I.S. Spa – Sede in Palermo

Contro

CARUBIA BENEDETTO nato a Cianciana 20/07/36

RELAZIONE DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

CESPITE 5 – Lotto C

Complesso Industriale nel Comune di **Cianciana**

Catasto Urbano Foglio **7**

Part. **328**

(Part. 328 + part.596)

RIBERA lì _____

IL C.T.U.

CESPITE N° 5

LOTTO C

Comune di Cianciana

Capannone Industriale

con locali accessori ed uffici

Catasto Urbano - Foglio 7 Particella n° 328 (part. 596+ part.328)

Individuazione dell'immobile

Il lotto comprende un complesso industriale composto da: un capannone per attività industriale destinato alla lavorazione di marmi, della superficie netta mq. 1.100 circa, sito in contrada "Passarello" via Mascagni, 6 nel Comune di Cianciana; un edificio di due elevazioni destinato ad ufficio a piano rialzato e sottostante magazzino a pianoterra; una costruzione destinata a cabina elettrica su due elevazioni; un vano a pianoterra destinato a locale bilancia con annessa ed esterna bilancia industriale per autocarri; n° 7 vasche in cemento per raccolta dei fanghi residui della lavorazione dei marmi; una gru industriale a telaio e terreno circostante di mq 5930.

Annotato in Catasto Urbano tutto il complesso nel foglio n° 7, particella **328**, **Categoria D/1**, Opificio, con rendita di € 6.236,22 e con **corte** esclusiva di mq. 5930; intestata a **SECAR MARMI di Carubia Benedetto**. Nel passaggio dal Catasto Terreni al Catasto Urbano la particella **596** è stata **accorpata** alla particella **328** che ha quindi una superficie di mq 7330.

Detto bene proveniente per il solo terreno da atto di C/vendita, del notaio Cascino di S.Stefano Q., del 13/07/1972 rep.1259/480, trascritto ad Agrigento il 09/08/1972 ai nn. 112975/11535, contro gli eredi Pistone.

Descrizione

L'immobile si trova alla periferia dell'abitato di Cianciana in via Mascagni al civico 6. Costruzione industriale isolata che si dota di una corte esclusiva di mq 5930 di forma quasi regolare e pianeggiante per la maggior parte, confina con detta via con proprietà dello stesso, con vallone e con proprietà Setticasi; ed è composta da:

C-1) Capannone Industriale (vedi n° **1a** della planimetria allegata) con struttura metallica portante formata da telai a connessione multipla, con ritzi costituiti da tubi d'acciaio saldati elettrostaticamente, incastrati alla base in una fondazione a plinti, con architravi curve e con tamponature in muratura, lungo mt. 55,00 circa e largo mt. 20,00 circa alto h= m.7,50 nella parte più alta e mt. 5,50 nella parte più bassa, composto da tre file di travate parallele sormontato da tetto composto da due volte a botte per tutta la lunghezza; tetto rivestito per metà circa da pannelli in fibrocemento ondulato e metà da pannelli ondulati in eternit. Accessi muniti da ampi portoni in ferro; pavimento in battuto di cemento e pareti al grezzo sormontate da ampie finestre. E' dotato di impianto idrico ed elettrico. Il capannone è diviso in due parti, una parte di lunghezza pari a 45 metri è destinata alla lavorazione del marmo e rifinito come sopra; una parte di 10,00 mt. di lunghezza c.a, è destinata ad attività per la produzione e lo stoccaggio di vino (n° **1b**). Questa parte risulta meglio rifinita, infatti il pavimento è in marmo così come le pareti per un'altezza di mt.1,80 circa e per la rimanente parte intonacate e il tetto rivestito da pannelli.

Costruito con regolare Nulla Osta rilasciato dal comune di Cianciana in data 01/08/1972 e successive richieste di ampliamento in ordine: concessione

n°26 del 07/12/1984 e concessione n°14 del 25/06/1990 rilasciate dal Comune di Cianciana. Autorizzazione di agibilità del 10/10/88.

Per i locali produzione vino c'è l'autorizzazione del comune di Cianciana al cambio di destinazione d'uso n°8 del 09/04/2000 nonché la relativa autorizzazione di agibilità n° 38 del 16/05/2000.

C-2) Fabbricato di due elevazioni destinato ad ufficio al piano rialzato ed a magazzino al pianoterra di via Mascagni contiguo al locale destinato a cabina elettrica. Munito di **Concessione Edilizia in sanatoria n° 45 /1999** del comune di Cianciana.

Al piano rialzato (vedi n° **2a**) destinato ad ufficio vi si accede dalla corte interna al complesso e tramite una scala di pochi gradini. Su tre lati si affaccia sulla corte interna e per un lato sulla via Mascagni. La struttura è del tipo pesante in conci di tufo con solette in cemento armato. Il tetto è piano a terrazza con sovrastante copertura a falda del tipo leggero non praticabile, le tamponature interne sono in muratura. L'edificio è dotato di impianto idrico, elettrico e fognario; è sprovvisto di recinzioni. Le facciate sono al grezzo in cemento su due lati e con i conci di tufo a facciavista sugli altri lati. Gli infissi esterni sono in metallo, il portone di ingresso è in alluminio, quelli interni sono il legno tamburato. La pavimentazione interna è tutta in marmo, le pareti sono solo intonacate. L'immobile non è soggetto a vincoli storici o artistici. Composto internamente da due vani più servizio, corridoio d'ingresso e ripostiglio; con superficie interna netta di mq. 56,34 ed totale lorda di mq. 67,46 ed un'altezza interna di mt. 2.80.

Il pianoterra con ingresso indipendente dalla via Mascagni (n° **2b**) è destinato a magazzino. Munito di portone in metallo, con l'interno pavimentato in marmo così pure le pareti per un'altezza di mt. 1,20 e la restante parte intonacata; la superficie interna netta di circa mq. 57,41 ed un'altezza interna di mq 2,70.

In generale le condizioni statico-strutturali sono buone, si necessitano lavori di manutenzione ordinaria per sistemare le visibili infiltrazioni di acqua.

C-3) Fabbricato composto da un vano cabina elettrica vuoto con ingresso a piano rialzato dallo spiazzo comune destinato ad alloggiare eventuale trasformatore elettrico (vedi n° **3a**) e sottostante vano cabina elettrica con ingresso sempre a pianoterra dalla parte retrostante alloggiante trasformatore di alta tensione (n° **3b**). Costruzione in muratura in conci di tufo e soletta in cemento armato piana, con facciate al grezzo e così come le pareti interne ed il pavimento, confinante con i citati locali ufficio, munita di porte in ferro; ha una superficie netta interna per singolo vano di mq 16,38. Fa parte integrante del complesso industriale e quindi della stessa concessione edilizia (vedi C-1).

C-4) Fabbricato (vedi n° **4**) composto da un vano a pianoterra (mt. 4,60 x 2,40 ed h = 2,80) di mq. 8.40 netti , destinato ad accogliere il meccanismo misuratore della bilancia industriale per autocarri posta all'esterno di esso. Detto fabbricato risulta inserito nella stessa **concessione edilizia in sanatoria n°45/1999** come immobile **C-1**. Costruzione in muratura grezza con mattoni in pomice a vista, la copertura è piana in cemento armato e gli infissi sono in metallo.

C-5) Numero 7 vasche (vedi n° 5) in cemento destinate ad accogliere e decantare i residui liquidi e i fanghi della lavorazione del marmo estese circa 57,00 mq circa..

Note: Al momento nessun tipo di attività (commerciale e non) viene svolta nel complesso e tutti i locali sono chiusi.

Considerando che di questa superficie ai fini dell'edificazione industriale sono asserviti mq. 4.666 al complesso industriale (indice=30% della sup.) ne restano sfruttabili per l'edificazione industriale $7.330 - 4.666 = \underline{\text{mq. 2.664}}$

Scelta del criterio di stima e calcolo del prezzo base di vendita

Il criterio di stima ed il valore sono stati determinati tenendo conto dei prezzi di vendita nelle libere contrattazioni di terreni di simili caratteristiche nel Comune di Cianciana e comuni limitrofi, prendendo in considerazione l'estensione di tutto il terreno e della sua destinazione urbanistica (attività industriali e/o artigianali), lo stato in cui si trovano gli immobili, la necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria, in particolare la messa in sicurezza dei pannelli di eternit della copertura; si ritiene opportuno procedere quindi alla stima sintetica per immobili simili disponibili sul mercato.

Per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo in esame, il visto anche il valore della zona, considerando che per ogni mq. di costruito si hanno mq. 2.33 di terreno asservito, il sottoscritto attribuisce un valore pari a

1a - Capannone marmi	€/mq 350 x mq. 887 = 310.450
1b - Capannone cantina vino	€/mq 400 x mq. 193 = 77.200
2b - Ufficio	€/mq 650 x mq. 56 = 36.400

2c - Magazzino	€/mq 450 x mq. 58 =	26.100
3a - Loc. cabina el. vuoto	€/mq 300 x mq. 14 =	4.200
3b - Cabina elettrica	€/mq 300 x mq. 14 =	4.200
4 - Locale bilancia	€/mq 340 x mq. 8 =	2.720
Terreno edificabile residuo	€/mq 38 x mq. 2664 =	<u>101.232</u>

Sommano €uro 562.502

Per la determinazione del prezzo a base d'asta, il prezzo di mercato di cui sopra visti gli interventi di manutenzione da fare e lo stato di vetustà viene ridotto del **20%** per offrire il giusto margine all'espletamento dell'asta pubblica, quindi il prezzo da prendere in considerazione è il seguente:

$562.502 - 20\% = 450.002,00$ €uro che si arrotondano in **€uro 450.000,00**

(Diconsi Euro **Quattrocentocinquantamila,00**)

Ribera lì

Il C.T.U.

Es.Imm.N. **3/04**

I.R.F.I. SPA con sede in Palermo
Contro
CARUBIA BENEDETTO nato a Cianciana il 20/07/1936

CESPITE 5 – Lotto C

DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

Complesso industriale composto da: un **capannone** per attività industriale della superficie mq. 1100 circa, destinato alla lavorazione di marmi (900 mq. circa) e in parte cantina per produzione e stoccaggio vino (200 mq. circa), sito in contrada "Passarello" via Mascagni, 6 nel Comune di Cianciana; **edificio di due elevazioni** destinato: il piano rialzato ad ufficio, con ingresso dalla corte comune, composto internamente da due vani più servizio, corridoio d'ingresso e ripostiglio; con superficie interna netta di circa mq. 56,34 ed totale lorda di circa mq. 67,46 e il pianoterra ad magazzino con ingresso carrabile direttamente dalla via Mascagni con superficie interna netta di circa mq. 57,41., costruzione destinata a **cabina elettrica** su due elevazioni; vano a pianoterra alloggiante trasformatore alta tensione (mq 16.38) e vano superiore vuoto (mq 16.38); vano destinato a **locale bilancia** di mq. 8,40 netti, con annessa ed esterna bilancia industriale per autocarri, nonché **7 vasche** di raccolta dei fanghi residui della lavorazione dei marmi e **corte** esclusiva di mq. 5930; di cui ancora sfruttabili per l'edificazione mq. 2264. Confinante con via Mascagni, proprietà dello stesso, con vallone e proprietà Setticasi.

DATI CATASTALI DEL PIGNORAMENTO

Catasto Fabbricati: Cianciana – Foglio 7 Particella n° 328 – **cat D/1** – Rendita 6.236,22 €
Intestata in **Catasto Fabbricati** a **Secar Marmi di Carubia Benedetto**
nato a Cianciana il 20/07/36 – Proprietario 1000/1000

DATI CATASTALI DA AGGIORNARE

La particella 596 nel Catasto Fabbricati è stata accorpata alla **328**

Provenienza del bene

atto di C/vendita del notaio Cascino di S.Stefano Q., del 13/07/1972 rep.1259/480,
trascritto ad Agrigento il 09/08/1972 ai nn. 112975/11535.

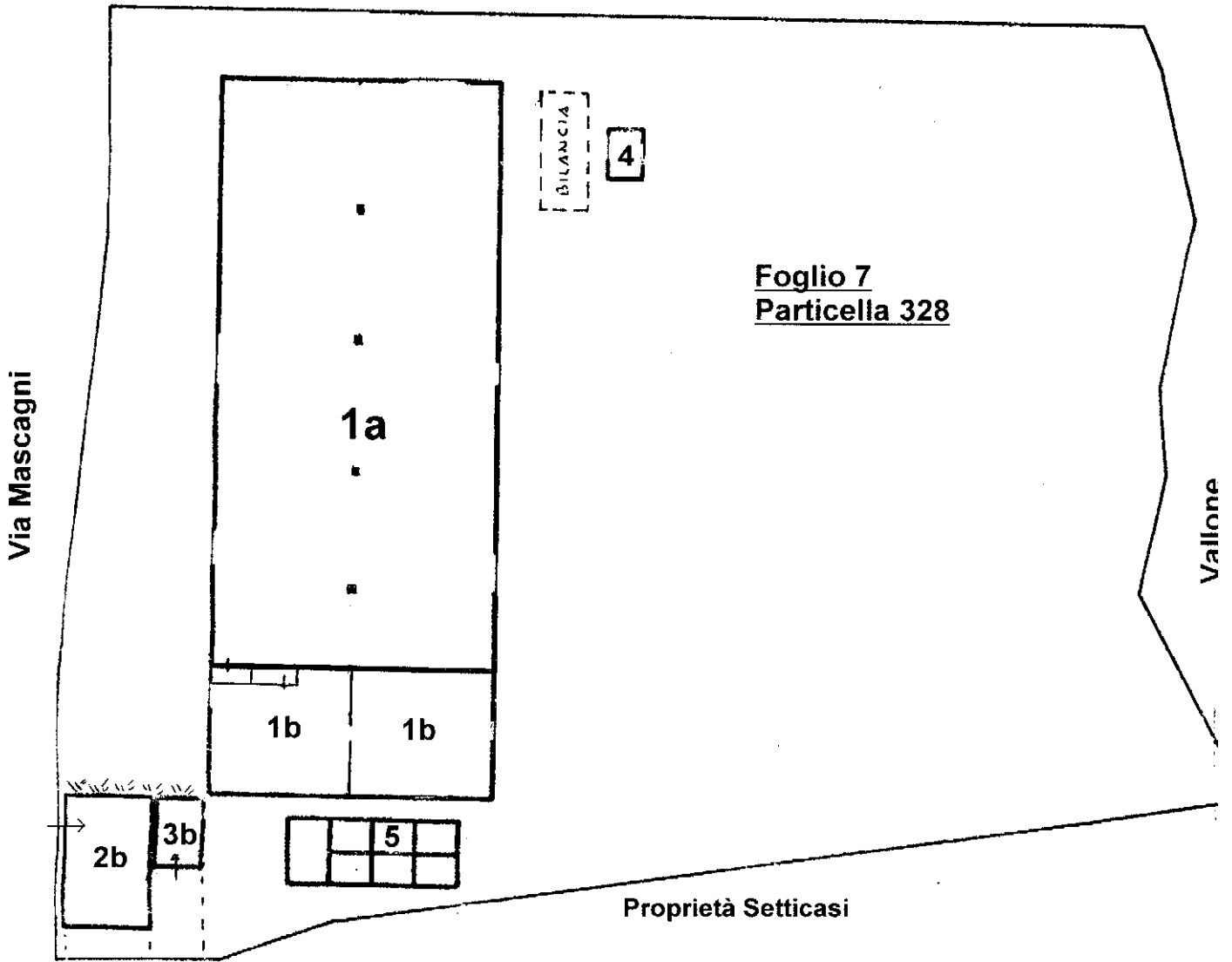
Concessione edilizia

Nulla Osta rilasciato dal Comune di Cianciana in data 01/08/1972 e successive richieste di ampliamento in ordine: concessione n°26 del 07/12/1984 e concessione n°14 del 25/06/1990 rilasciate dal Comune di Cianciana. Agibilità del 10/10/88. Concessione Edilizia in sanatoria n° 45 /1999 del comune di Cianciana per i locali uffici, magazzino e locale bilancia. Cambio destinazione d'uso n°8 del 09/04/2000 e Agibilità n°38 del 16/05/2000 per locali cantina vino

PREZZO A BASE D'ASTA: **Euro 450.000,00** (**Diconsi Quattrocinquantamila,00 Euro**)

PLANIMETRIA GENERALE

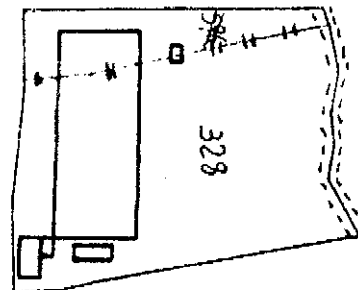
stessa ditta



Foglio 7
Particella 328

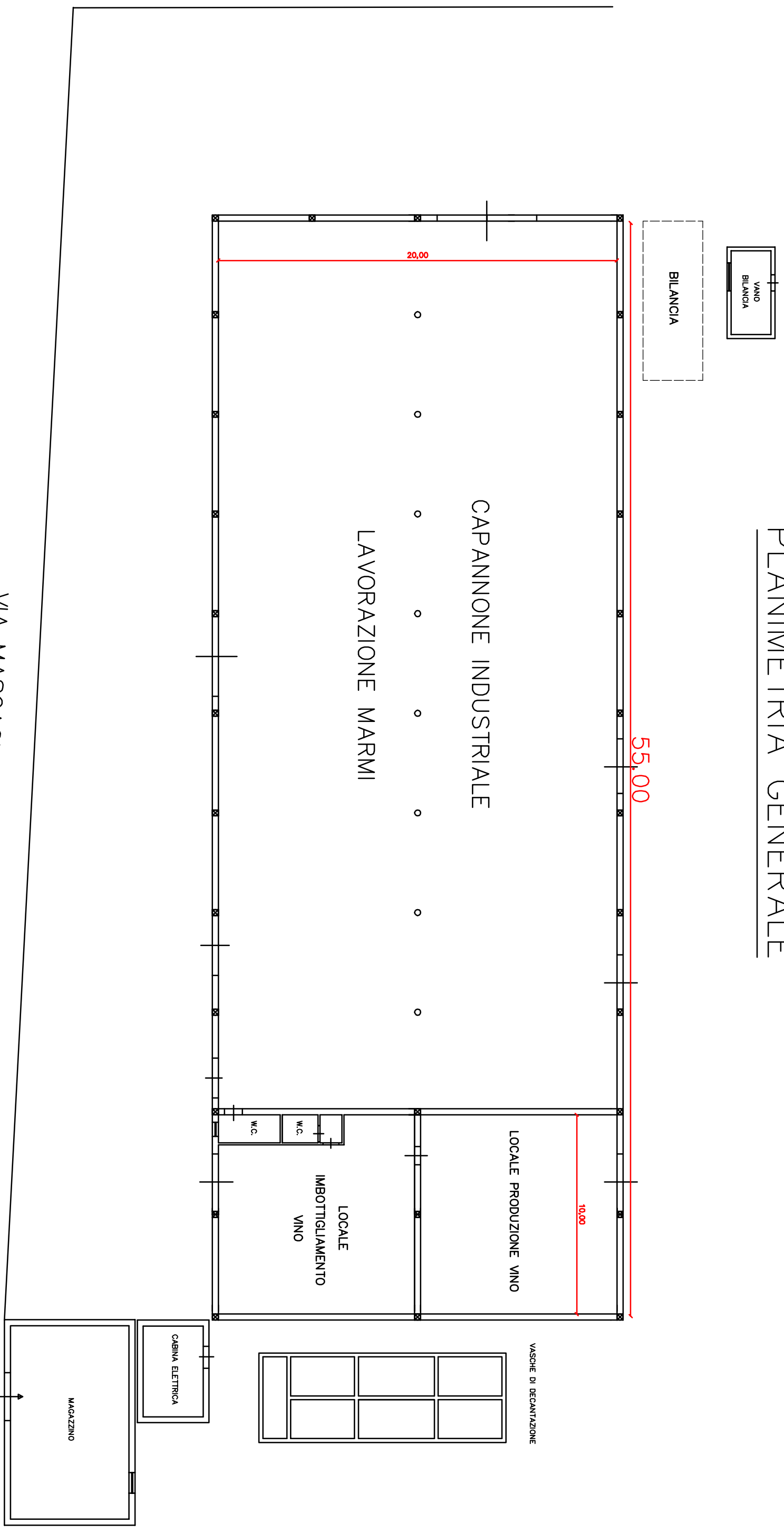
- 1a - Capannone lavorazione marmo
- 1b - Capannone cantina vino
- 2a - Uffici Piano rialzato
- 2b - Magazzino PT sotto uffici
- 3a - Locale vuoto
- 3b - Locale cabina elettrica
- 4 - Locale Bilancia
- 5 - Vasche

PLANIMETRIA CATASTALE



SCALA 1:2000

PLANIMETRIA GENERALE

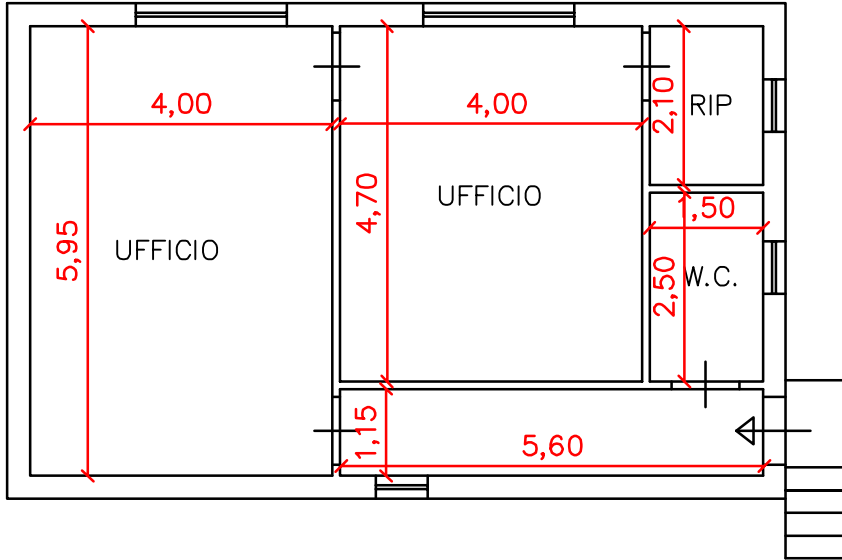


SCALA 1:200

PIANTA PIANO RIALZATO

UFFICIO

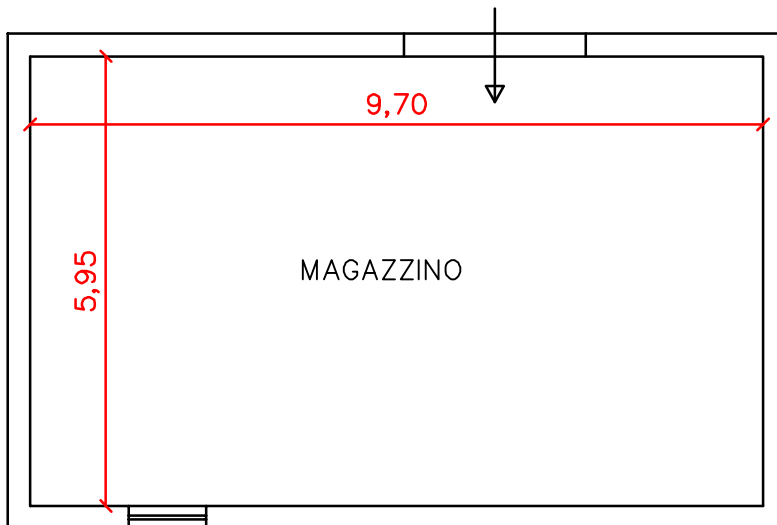
VIA MASCAGNI



PIANTA PIANOTERRA

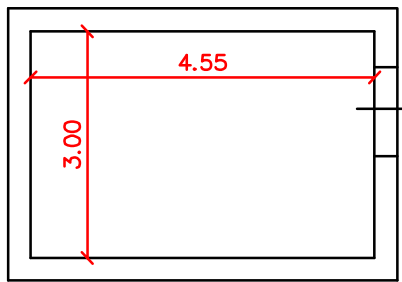
MAGAZZINO SOTTOSTANTE

VIA MASCAGNI



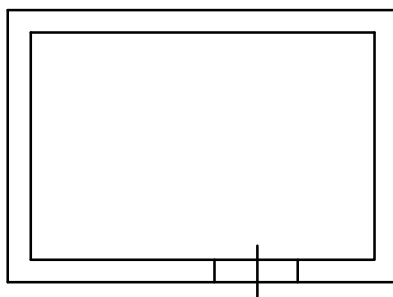
SCALA 1:100

PIANTA CABINA ELETTRICA



PIANO RIALZATO

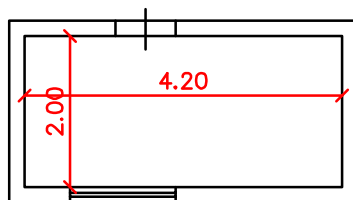
LOCALE DI SGOMBERO



PIANO TERRA
SOTTOSTANTE

LOCALE CABINA ELETTRICA

PIANTA LOCALE BILANCIA



SCALA 1:100