



ORIGINALE

Tribunale di Gela

Sezione EE.II.

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

PROC. ES. NR. **2/2014 R.G. Es.**

PROMOSSO DA **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

CONTRO

Il sottoscritto dott. ing. Nunzio Massimo Cannizzaro, libero professionista esercente in Gela, iscritto all'albo professionale dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caltanissetta al n. 717, in riferimento ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Civile di Gela nel procedimento n. **2/2014 RGEs** indicato in oggetto, risponde come in appresso.

Inviata a mezzo PEC al
creditore procedente ed
alla società esecutata
giorno 12.05.16

Depositata telematica-
mente il 12.05.16



Immobili pignorati

Ente Urbano al Catasto dei Terreni di Ha 03.08.08, sito nei Comune di Butera al Foglio 225 part. 410 (ex partt. nn. 307, 298, 283, 279, 273, 119, 306, 297, 282, 278, 271, 261, 274, 263, 250, 241, 272, 262, 249, 240, 231, 348, 350, 323, 354, 388, 355, 322, 353, 387, 357, 321, 352, 305, 386).

Nota per il G.E. e per l'eventuale Delegato alla Vendita: l'immobile pignorato non risulta ancora censito al catasto fabbricati del Comune di Butera; prima dell'eventuale vendita all'asta, si dovrebbe provvedere in tal senso



1.1 Descrizione e ubicazione

L'immobile pignorato è in un opificio per la produzione di piatti pronti, di pasticceria e da forno, consistente in un capannone industriale di recente costruzione, avente struttura portante di tipo prefabbricata in calcetruzzo armato, pianta rettangolare di dimensioni approssimative di 56x98 metri, altezza di 8,50 metri e vari corpi accessori (riserva idrica, cabina elettrica ed altri locali tecnici - vedasi elaborati grafici allegati).



Foto 1, 2 e 3 - Aerofotografie dei luoghi con indicato il bene immobile pignorato (i cui confini approssimativi sono tratteggiati in rosso nella foto 2), indicanti le vie d'accesso e la posizione rispetto alle arterie stradali.

L'immobile ricade nella zona destinata agli insediamenti produttivi (P.I.P.) del Comune di Butera (CI), ancora in fase di completamento e collaudo,



ubicata in contrada Burgio, in corrispondenza del crocevia tra la S.S. 115 (tratto Gela - Licata) e l'imbocco della S.S. 626 per Caltanissetta (coordinate GPS 37°07'37,76" N e 14°07'22,09"E).

La zona è caratterizzata dalla presenza di poche attività produttive in esercizio ed è priva di alcune opere di urbanizzazione primaria (non ancora ultimate). L'accesso allo stabilimento industriale, avviene infatti ancora oggi, non a mezzo dell'apposito svincolo stradale (realizzato ma ancora non fruibile), bensì da una strada non asfaltata che si diparte dalla S.S. 115.

Il bene ricade in un ampio spiazzale recintato, in comune con altre attività industriali di terzi, interamente recitato e munito di cancelli carrabili e pedonali. Esso è comunque facilmente separabile (materializzando il confine tra i beni) ed accessibile autonomamente.



Foto 4 - Vista del prospetto sud-est dell'immobile e del piazzale comune con terzi

Foto 5 - Prospetto sud





Foto 6- Prospetto nord-est con i silos per lo stoccaggio e dosaggio di zucchero, farina glucosio ed altro

Foto 7 - Prospetto nord



Foto 8 e 9 - Cabina elettrica oggetto di furti dei cavi di rame e locale tecnico impianto frigo posto sul prospetto ovest





Foto 10 e 11 - Locale riserva idrica posto a nord e tettoia non completata posta in corrispondenza del vertice sud-est

Il bene immobile è attualmente in disuso e nella disponibilità

Il capannone, complessivamente in buono stato di manutenzione e conservazione ma con alcune piccole opere da completare, è costituito da diversi scomparti interni funzionali al layout per cui era stato realizzato (linea creme, sala impasti, linea frittura, forno ecc.). Esso è inoltre dotato di un impalcato a quota 4,50, posto al di sotto della copertura in voltine di cemento, interamente utilizzato per le tubazioni ed i cavidotti degli impianti tecnologici (vedasi foto).

Il bene, dotato sui prospetti principali posti a sud ed a nord, di apposite porte e rampe per il carico e lo scarico delle merci, è inoltre dotato di diverse celle frigo e depositi a tutt'altezza, già attrezzati delle unità interne di raffreddamento (quella esterna è lungo il prospetto ovest - v. foto 9).

Il capannone contiene al proprio interno diversi impianti e linee di produzione di proprietà della Caterquick e non oggetto di questa procedura esecutiva immobiliare.



Foto 12 - Particolare degli interni





Foto 13 - Particolare degli interni

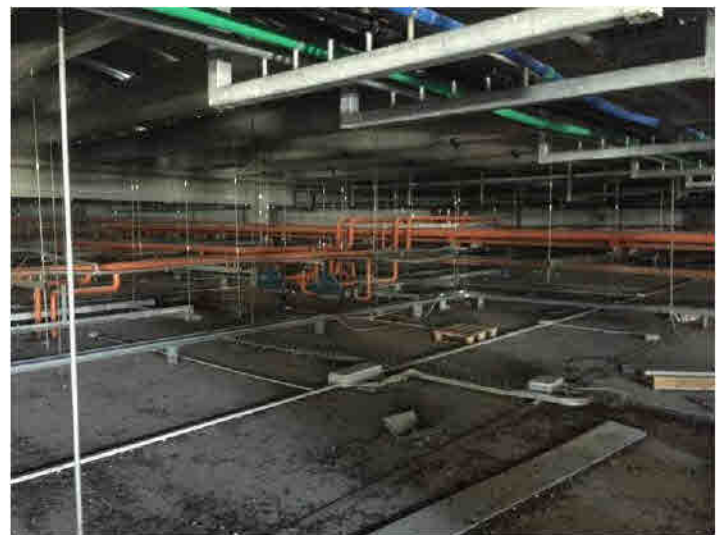


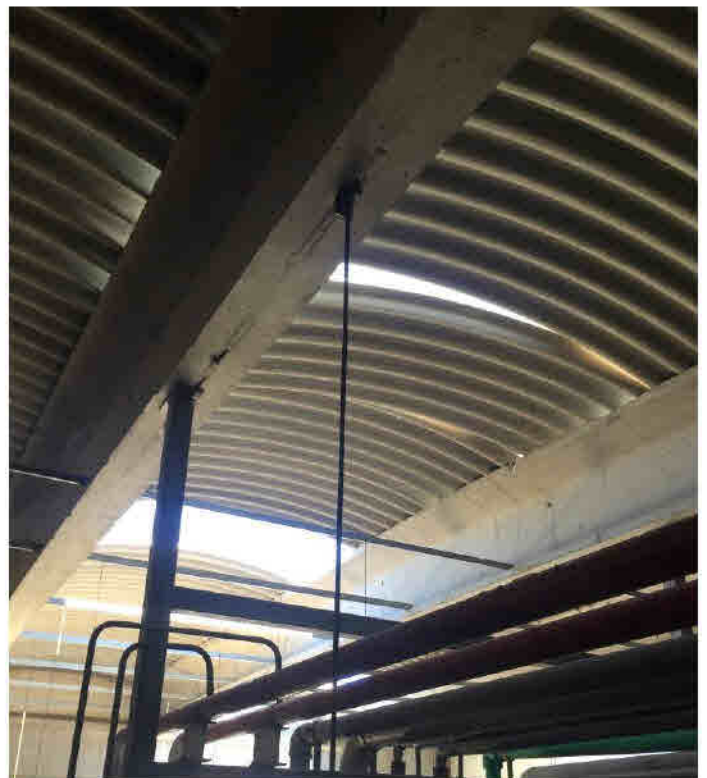
Foto 14 - Intercapedine a quota 4,50 destinata agli impianti

Foto 15 - Particolare degli interni cella frigorifera

Foto 16 - Zona di carico/scarico merci



Foto 13 e 14 - Danni ad una piccola porzione del capannone provocati dalle infiltrazioni



Sul lato ovest sono presenti diversi locali con ingresso autonomo destinati a contenere le centrale termica, elettrica, frigorifera, idrica e dell'aria compressa.

Gli uffici e gli spogliatoi sono invece allocati in una piccola porzione del bene, posta al primo impalcato in corrispondenza del vertice sud-est (v. planimetrie).

Si rileva che il bene è stato oggetto di furti di cavi elettrici e tubazioni in rame dell'impianto frigorifero, per i quali è stata sporta denuncia alla stazione dei Carabinieri di Gela (vedasi allegato).

Una piccola porzione della copertura e dell'impalcato a quota 4.50 destinato agli impianti, posti nella parte nord dell'immobile, sono crollati a causa delle infiltrazioni piovane e di altri eventi meteorici (foto 13 e 14).

Ai fini della certificazione energetica, dall'analisi delle esposizioni e delle caratteristiche costruttive, si può approssimativamente affermare che l'immobile ricade in classe energetica "G".

Il trasferimento del bene, essendo di proprietà di persona giuridica è soggetto al pagamento dell'IVA.

1.2 Dati catastali

Gli immobili risultano censiti al catasto terreni del Comune di Butera, presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, come **ente urbano** senza alcun intestatario né rendita, nel seguente modo:

Foglio	Particella	Qualità	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita
225	410	ENTE URBANO	3	8	8			Area di enti urbani e promiscui

L'immobile pignorato non risulta pertanto ancora censito al catasto fabbricati del Comune di Butera; prima dell'eventuale vendita all'asta, si dovrebbe provvedere a tale iscrizione.



1.3 Conformità urbanistico-edilizia

Il capannone industriale in oggetto è stato realizzato in forza delle concessioni edilizie del Comune di Butera, n. 1/2005 del 10.1.2005 e n. 22 del 29.12.2006 nonché in forza della concessione edilizia per completamento e rinnovo n. 2 del 15.03.2011 (vedasi in allegato i titoli abilitativi all'edificazione e le tavole di progetto).

1.4 Proprietà del bene

Il bene immobile pignorato risulta essere di piena proprietà e libera disponibilità

per averlo costruito su terreni pervenuti in forza del atto di compravendita del Segretario Generale del Comune di Butera n. 1/2005, rep. 10.1.2005, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 28.01.2005 ai nn. 1098/774, da potere del Comune di Butera, c.f. 82000810851.

Al Comune di Butera i beni a sua volta pervennero per espropriazione per pubblica utilità, dichiarata con atto del dirigente dello stesso Comune n. 466/2003 del 11.09.2003, trascritto il 16.9.2003, ai nn. 12752/10973, da potere di:

Tuccio Michela (mapp. 231); Tuccio Nunziata (mapp. 240 e 241); Giannone Salvatore (mapp. 274, 273, 271, 272 e 119); Morinello Carmela per la quota di 5/15, Tilaro Filippo, Tilaro Angela, Tilaro Orazio, Tilaro Rocco e Tilaro Angelo, per la quota di 2/15 ciascuno (mapp. 261, 262 e 263); Martorina Anna (mapp. 249 e 250); Trespoli Giovanni (mapp. 314); Ventura Gaetano (mapp. 305, 306, 307, 297, 298, 303); Susino Carmela (mapp. 282 e 283); Susino Carmela, Susino Emanuele e Susino Serafina per la quota di 1/3 ciascuno (mapp. 278 e 272); Ascia Concetta (mapp. 333, 332 e 331); Ascia Rosanna (mapp. 321, 322, 323 e 324).

1.5 Iscrizioni, trascrizioni e formalità



Di seguito si riportano le formalità di iscrizione e trascrizione, alcune delle quali pregiudizievoli (segnate in grassetto) e da cancellare con eventuale decreto di trasferimento.

1	<p>TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/01/2005 - Registro Particolare 386 Registro Generale 512 Pubblico ufficiale DIRIGENTE COMUNE Repertorio 1/2005 del 10/01/2005 ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA Immobili siti in BUTERA (CL)</p>
2	<p>TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/01/2005 - Registro Particolare 774 Registro Generale 1098 Pubblico ufficiale SEGRETARIO GENERALE Repertorio 1/2005 del 10/01/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA da Comune di Butera Immobili siti in BUTERA (CL)</p>
3	<p>ISCRIZIONE CONTRO del 02/05/2006 - Registro Particolare 2704 Registro Generale 8023 Pubblico ufficiale SPINA ALBERTO Repertorio 5572/3765 del 27/04/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in BUTERA (CL) Documenti successivi correlati: 1 - Iscrizione n. 3161 dell'8/10/2007</p>
4	<p>TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/01/2007 - Registro Particolare 1070 Registro Generale 1333 Pubblico ufficiale DIRIGENTE COMUNE Repertorio 22/2006 del 29/12/2006 ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA Immobili siti in BUTERA (CL)</p>
5	<p>ISCRIZIONE CONTRO del 08/10/2007 - Registro Particolare 3161 Registro Generale 15768 Pubblico ufficiale SPINA ALBERTO Repertorio 5572/3765 del 27/04/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in BUTERA (CL) Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2704 del 2006</p>
6	<p>ISCRIZIONE CONTRO del 08/10/2007 - Registro Particolare 3162 Registro Generale 15769 Pubblico ufficiale SPINA ALBERTO Repertorio 7381/4998 del 04/10/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in BUTERA (CL) Documenti successivi correlati: 1 - Iscrizione n. 3273 del 25/10/2007 *** NOTA ANNOTATA</p>
7	<p>ISCRIZIONE CONTRO del 25/10/2007 - Registro Particolare 3273 Registro Generale 16599 Pubblico ufficiale SPINA ALBERTO Repertorio 7381/4998 del 04/10/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO</p>



	Immobili siti in BUTERA (CL) Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3162 del 2007 Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1796 del 31/12/2007 (QUIETANZA E CONFERMA)
8	TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/04/2011 - Registro Particolare 3248 Registro Generale 4057 Pubblico ufficiale DIRIGENTE COMUNE Repertorio 2/2011 del 15/03/2011 ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA Immobili siti in BUTERA (CL)
9	TRASCRIZIONE CONTRO del 14/02/2014 - Registro Particolare 1163 Registro Generale 1474 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1272/2013 del 24/12/2013 <u>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</u> Immobili siti in BUTERA (CL)

1.6 Valutazione economica dell'immobile

Data l'attuale congiuntura economica nazionale ed in particolare locale da cui derivano pochissime attività di compravendita di beni immobili soprattutto similari a quello oggetto di pignoramento, si sceglie di utilizzare il criterio di stima al costo di riproduzione deprezzato. Questo consiste nel determinare il costo che si dovrebbe sopportare all'attualità per riprodurre un edificio simile a quello oggetto della stima, dedotto del deprezzamento da apportare al valore "a nuovo" del fabbricato, per tener conto della vetustà e obsolescenza tecnologica.

Tale deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la relazione (fonte Unione Europea degli Esperti Contabili):

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2,86$$

dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A gli anni dell'edificio in percentuale della sua durata totale di utilizzo.

Il coefficiente di deprezzamento è dato da:

$$C_d = 100\% - D$$



che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo (C_{rip}), per ottenere il valore di riproduzione deprezzato (V_{rip}):

$$V_{rip} = C_d \times C_{rip}$$

In merito al resede annesso, la valutazione del probabile valore può essere effettuata con procedimento sintetico-comparativo. Il bene da valutare, viene comparato con altri similari di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato.

In base alle considerazioni svolte e a seguito delle indagini di mercato, si ritiene che il valore unitario del costo di costruzione a nuovo per un edificio industriale con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello descritto, includendo le pertinenze sopra descritte, si stima in:

$$C_{rip} = 600,00 \text{ euro/mq}$$

considerando che la struttura risale ha circa 8 anni (la prima c.e. è del 2005, l'ultima per il completamento è del 2011), si ha che gli anni dell'edificio in percentuale sulla vita utile del bene, valgono $A=(8:50) \times 100=16\%$

Il deprezzamento pertanto è dato da:

$$D = [(A+20)^2 / 140] - 2,86 = 6,40\%$$

per cui, il coefficiente di deprezzamento risulta:

$$C_d = (100-6,40) / 100 = 0,936$$

Il valore di riproduzione deprezzato, vale quindi:

$$V_{rip} = C_d \times C_{rip} = 0,936 \times 600,00 = 561,60 \text{ euro/mq}$$

Il valore al costo di riproduzione deprezzato S_{imm} , tenuto conto della superficie del capannone (5488+100), vale:

$$S_{imm} = 5.588 \text{ mq} \times 561,60 \text{ €/mq} = \text{€ } 3.138.220,80$$

Tenuto conto dei danni alla copertura ed al primo impalcato sopra descritti nonché delle piccole opere di completamento ancora necessarie, tale importo si arrotonda 3.000.000,00.



A tale ultimo importo deve infine aggiungersi il valore dell'area occupata dall'insediamento produttivo, al netto della superficie del costruito. Tenuto conto che la superficie catastale è di mq 30.808, si ha:

$$A_r=30.808-5.588= 25.220 \text{ mq}$$

Quest'ultima, utilizzando il metodo sintetico-comparativo, viene stimata ad €/mq 80.00. Essa vale:

$$S_r=25.220 \text{ mq} \times 80 \text{ €/mq} = 2.017.600$$

Il costo complessivo in cifra tonda assomma pertanto:

$$S_{\text{comp}} = 3.000.000 + 2.017.600 = \text{€ } 5.000.000,00$$

Piani di vendita.

Per quanto detto si predispose il seguente piano di vendita:

- 1- *Opificio industriale sito nella zona industriale di c.da Burgio del Comune di Butera, distinto in catasto terreni al foglio 225, particella 410 (nota per il G.E. e per il Delegato alla Vendita: prima del trasferimento deve essere iscritto al C.F.), composto da un capannone industriale con celle frigorifere della superficie approssimativa di mq 5.600 oltre accessori, insistente su lotto di terreno recintato di mq 30.808 catastali complessivi, prezzo a base d'asta € 5.000.000,00.*

Ritenendo di aver assolto l'incarico, il sottoscritto rassegna la presente relazione ed i relativi allegati.

Gela maggio 2016

Il CTU
dott. ing. N.M. Cannizzaro

