

TRIBUNALE DI GELA

SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI

IMMOBILIARI

OGGETTO: Esecuzione n° 68/2009 G.E. dott. G. Di Legami.

l'Avv.

R E L A Z I O N E

DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Marco M. M. Insulla, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Caltanissetta al n° 495 con studio in Piazza Trento n° 18, in data 08 ottobre 2010 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) *descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;*
- 2) *accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;*

- 3) *se l'immobile non risulta accatastato, chiedere al giudice se procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- 4) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 5) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;*
- 6) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 7) *stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*
- 8) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge;*
- 9) *determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato.*

PREMESSA

Avvisate a mezzo raccomandata A.R., le parti interessate venivano convocate, in data 08 novembre 2010, con appuntamento presso i luoghi

di perizia procedendo ad una ricognizione generale degli immobili di proprietà della ██████████endo tutti gli accertamenti e i rilievi metrici e fotografici necessari all'espletamento del mandato e riservandomi di ritornare sui luoghi per ulteriori indagini (vedesi verbale di sopralluogo). Nello stesso giorno fissato per l'appuntamento non era presente nessun rappresentante della parte procedente.

Per rendere più completa ed esauriente la presente relazione, lo scrivente ha acquisito ogni elemento utile dai fascicoli di causa, ha acquisito altra utile documentazione e informazione presso pubblici uffici, compiendone le relative elaborazioni.

RISPOSTA AI QUESITI

1° QUESITO *(Descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi)*

A) L'immobile (**Cespite n°1**), oggetto del pignoramento, é un edificio industriale facente parte di un insediamento produttivo sito nella zona industriale del Comune di Butera provincia di Caltanissetta distinto in catasto al foglio di mappa n° 225 part. 405. La fabbrica è composta da sei aree quali: aera d' ingresso-uffici, area produzione, area fine linea, magazzino, cella frigorifera e area tecnica più accessori quali guardiola, bagni, mensa, spogliatoi e piazzale coperto per lo stoccaggio delle materie prime avente una superficie commerciale di **mq 8.552,14** così calcolati:

- Guardiola mq. 31,12 pari a 1 = mq 31,12;
- Ingresso mq 204,69 pari a 1 = mq 204,69;
- Area produzione mq 7.077,78 pari a 1 = mq 7.077,78;
- Area adiacente zona di produzione mq 68,06 pari a 1 = mq 68,06;
- Area tecnica mq. 382,37 pari a 1 = mq 382,37;

- Mensa e spogliatoi (P1°) mq. 273,20 pari a 1 = mq 273,20;
- Uffici (P1°) mq 98,39 pari a 1 = mq 98,39;
- Terrazza e balconi mq. 107,54 pari a 1/3 = mq. 35,85;
- Piazzale coperto mq. 1.142,04 pari a 1/3 = mq 380,68.

L'edificio industriale si presenta con adiacente piazzale attrezzato con bilico per la pesa e cabina elettrica avente una superficie commerciale di **mq. 11.034,37.**

- **B)** Tale immobile è posto nella Zona Industriale del Comune di Butera (CI) sulla strada statale 115 Gela – Licata adiacente allo svicolo per la strada statale 626 Gela – Caltanissetta, al quale è possibile accedere tramite un cancello, che immette nell'area di pertinenza della fabbrica.

La struttura dell'edificio è di tipo intelaiata con pilastri e travi in cemento armato ed orizzontamenti misti in latero-cemento tranne la zona prettamente adibita alla produzione dei prodotti caseari che, presenta pilastri in cemento armato e travature, primarie e secondarie, in legno lamellare.

L'immobile oggetto di causa si trova in ottimo stato di conservazione; i muri composti da mattoni forati dello spessore di 10 cm, costituiscono i divisori degli uffici, della mensa e vari locali di servizio mentre la restante parte dei divisori (area di produzione) sono costituiti da materiale ignifugo dello spessore di 10 cm (vedi foto allegate).

Le pareti interne sono rifinite con intonaco del tipo civile mentre il prospetto esterno è ricoperto da intonaco per esterni di tipo idrofugo in ottimo stato di conservazione.

La porta di ingresso alla zona reception e uffici risulta essere in alluminio come gli infissi esterni e le porte interne sono in legno tamburato.

Le restanti porte sono di tipo REI (taglia fuoco) e in alluminio per quanto concerne le uscite d'emergenza.

Le aree, componenti la fabbrica, presentano una pavimentazione disomogenea costituita, infatti, da mattoni in linoleum delle dimensioni di cm 40x40 (uffici), da marmo (ingresso) e ceramica 20x20 (bagni e altri servizi) mentre i vani adibiti alla produzione presentano una pavimentazione in battuto di cemento trattato, per essere lavabile e idrofugo, delle dimensioni 250x250; gli impianti elettrico, idrico e fognario sono in parte sotto traccia ed

in parte esterni, secondo quanto enunciato dalle norme per la sicurezza sui luoghi di lavoro.

Gli ambienti costituiscono un volume articolato che compongono dei locali ben limitati e distribuiti.

Le suddette caratteristiche costruttive sono meglio evidenziate dall'elaborato grafico e fotografico allegato alla presente relazione.

La zona in cui è inserito il fabbricato in oggetto, si trova in una posizione distante l'abitato del Comune di Butera e di Gela ma è servita in modo primario dalle vie di comunicazione extra urbane principali della zona quali le strade statali 115 Sud Occidentale Sicula e la 626 Gela -Caltanissetta.

C) La proprietà (**Cespite n. 1**) della ditta [REDACTED] [REDACTED] seguito dall'atto di vendita rogato dal Segretario Comunale del Comune di Butera in data 01 marzo 2004, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 16 marzo 2004 ai nn. 4450/3526 da potere del Comune di Butera ed è censito al N.C.E.U. al foglio di mappa numero 225, particella n°405, cat. D/8, contrada Burgio s.n.c. PT-1, rendita catastale € 42.512,00 (certificazione catastale del 16.12.2010); l'edificio di cui in oggetto ha un'area di sedime di circa 9.924,13 metri quadrati.

D) L'immobile (**Cespite n° 2**), oggetto del pignoramento, è un manufatto adibito alla depurazione delle acque facente parte dell'insediamento [REDACTED]

mappa n° 225, part. n° 409. La fabbrica è composta da quattro aree principali quali: locale alloggiamento apparecchiatura, aera per il trattamento biologico delle acque, vasca di pretrattamento e area per l'essiccamento dei fanghi.

E) Tale immobile, di fronte all'area occupata dal [REDACTED] è posto nella Zona Industriale del Comune di Butera (CI) sulla strada statale 115 Gela – Licata adiacente allo svicolo per la strada statale 626 Gela – Caltanissetta, al quale è possibile accedere tramite un cancello, che immette nell'area di pertinenza del depuratore.

La struttura dell'edificio è tutta in cemento armato tranne l'area per l'alloggiamento delle apparecchiature che è composta in materiale prefabbricato.

F) La proprietà (**Cespite n. 2**) della ditta [redacted] [redacted] seguito dell'atto di vendita rogato dal [redacted] di Butera in data 24 ottobre 2005, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 09 novembre 2005 ai nn. 17677/11807 da potere del Comune di Butera ed è censito al N.C.E.U. al foglio di mappa numero 225, particella n°409, cat. D/8, contrada Burgio s.n.c. PT, rendita catastale € 2.678,00 (certificazione catastale del 16.12.2010).

G) Gli immobili (**Cespite n. 3**), oggetto del pignoramento, sono dei terreni distinti in catasto al foglio di mappa 225 part.ile n° 187/193/201/211, siti nel Comune di Butera provincia di Caltanissetta in contrada *Burgio*, aventi una superficie complessiva di 49 are e 00 centiare così calcolati:

- Part. 187 = 03 are e 06 centiare;
- Part. 193 = 13 are e 02 centiare;
- Part. 201 = 12 are e 96 centiare;
- Part. 211 = 12 are e 96 centiare.

H) I fondi di che trattasi, sono siti nella Zona industriale di Butera, contrada Burgio, in unico corpo di forma regolare, distanti dal centro abitato di Butera km. 34,300 circa e si giunge percorrendo per km. 22,00 la strada provinciale n° 8 nel tratto Gela-Butera e per circa Km 12,300 la strada statale 115 Gela-Licata in direzione Licata. Essi risultano iscritti nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Butera [redacted]

Morfologicamente i terreni si presentano con giacitura pianeggiante. Gli stessi sono caratterizzati da uno strato lavorabile profondo dotato di un buon grado di fertilità.

Le caratteristiche pedologiche e climatiche sono favorevoli alle coltivazioni di specie di alto reddito, quali ortaggi all'aperto ed in ambiente protetto, prevalentemente solanacee e cucurbitacee, ed all'ortoflorovivaismo, inoltre alla coltivazione delle piante di ulivo, peraltro presenti nelle zone limitrofe.

Le suddette caratteristiche morfologiche sono meglio evidenziate dall'elaborato fotografico allegato alla presente relazione.

conservatoria dei registri immobiliari di Caltanissetta il 09 novembre 2005 ai nn. 17677/11807, da potere di Comune di Butera, è censita al N.C.T al foglio di mappa numero 225 rispettivamente:

- particella n°187 qual. Seminativo irriguo, classe U, R.D. € 2,59, R.A. € 1,66;
- particella n°193 qual. Seminativo irriguo, classe U, R.D. € 11,03, R.A. € 7,06;
- particella n°201 qual. Seminativo irriguo, classe U, R.D. € 10,98, R.A. € 7,03;
- particella n°211 qual. Seminativo irriguo, classe U, R.D. € 10,98, R.A. € 7,03 (certificazione catastale del 16.12.2010);

L) All'istanza di pignoramento risulta allegata, in atti, la seguente documentazione:

- Atto di pignoramento immobiliare;
- Relazione ex art. 567 c.p.c.;
- Nota di Trascrizione Atto di pignoramento degli immobili in oggetto .

M) La documentazione presente in fascicolo di causa, relativa all'immobile di proprietà della ditta [REDACTED], è conforme a quanto si è evinto dall'esame degli atti, acquisiti presso pubblici uffici e necessari per compiere le relative elaborazioni.

2° QUESITO *(Accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali)*

A) I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

B) Dall'elenco sintetico delle formalità risulta che per il periodo dal 1979 – 13 gennaio 2011:

- Iscrizione contro del 16.04.2007 Registro Particolare 824 R.G. 6288 pubblico ufficiale [REDACTED] ep. n° 6859/4646 del 13.04.2007.

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo. ANNOTAZIONE n. 977 del 03.07.2007 (EROGAZIONE A SALDO).

- Trascrizione contro del 28.10.2009 Registro Particolare 11178 R.G. 15847 pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GELA Rep. n° 816/2009 del 22.07.2009. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

3° QUESITO (*Se l'immobile non risulta accatastato, chiedere al giudice se procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione*)

[REDACTED]

al foglio di mappa numero 225, particella n° 405, cat. D/8, PT e P1, rendita catastale € 42.512,00 (certificazione catastale del 15.12.2010). In base a quanto rilevato in loco lo Stabilimento caseario **corrisponde alla planimetria depositata al catasto (vedi allegati).**

[REDACTED]

mappa numero 225, particella n° 409, cat. D/8, PT, rendita catastale € 2.678,00 (certificazione catastale del 15.12.2010). In base a quanto rilevato in loco l' impianto di depurazione **corrisponde alla planimetria depositata al catasto (vedi allegati).**

[REDACTED]

[REDACTED] o regolarmente accatastati, censiti al N.C.T. al foglio di mappa numero 225 rispettivamente:

- particella n°187 qual. Seminativo irriguo, classe U, superf. 00 ha 03 are 06 ca, R.D. € 2,59, R.A. € 1,66;
- particella n°193 qual. Seminativo irriguo, classe U, superf. 00 ha 13 are 02 ca, R.D. € 11,03, R.A. € 7,06;
- particella n°201 qual. Seminativo irriguo, classe U, superf. 00 ha 12 are 96 ca, R.D. € 10,98, R.A. € 7,03;
- particella n°211 qual. Seminativo irriguo, classe U, superf. 00 ha 12 are 96 ca, R.D. € 10,98, R.A. € 7,03 (certificazione catastale del 16.12.2010). In base a quanto rilevato in loco i terreni **corrispondono alle planimetrie depositate al catasto (vedi allegati).**

4° QUESITO *(Indichi il C.T.U. l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale)*

Gli strumenti urbanistici del Comune di Butera prevedono che gli immobili in oggetto (**Cespite n° 1, 2 e 3**), ricadono nella zona P.I.P. (Piani di Inseadimento Produttivi), del P.R.G approvato con D. A. n° 192 del 18.06.1984 ed il Piano Particolareggiato P.I.P. è stato approvato con D.A. n° 85 D.R.U. del 11.05.2000.

5° QUESITO *(Indichi il C.T.U. la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria)*

La costruzione, degli immobili oggetto di esecuzione, **è stata realizzata in base a Concessione Edilizia in Variante n° 21/05 del 22.12.2005 a favore della Ditta [REDACTED] nto concerne l'opificio [REDACTED] depuratore consortile (**Cespite n. 2**) è avvenuta mediante Concessione edilizia n° 18/05**

del 24.10.2005 ed in Variante n° 2/06 del 18.01.2006, destinato alla depurazione delle acque di lavorazione degli impianti produttivi delle società

trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 16 marzo 2004 ai nn. 4450/3526 da potere del Comune di Butera.

2005, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta il 09 novembre 2005 ai nn. 17677/11807 da potere del Comune di Butera.

6° QUESITO *(Dica il C.T.U se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale)*

Gli edifici industriali evidenziati come **Cespite n° 1 e n° 2** possono essere venduti esclusivamente in unico lotto poiché il secondo è di servizio al primo; i terreni, **Cespite n° 3**, anche se adiacenti alla zona di depurazione, dello stabilimento caseario, potrebbero essere venduti separatamente anche se, vista la loro ubicazione, si è portati a pensare ad un utilizzo per eventuali ampliamenti dello stabilimento; quindi, da quanto appena esposto ritengo che **i cespiti oggetto di perizia possono, eventualmente, essere venduti separatamente come due distinti lotti.**

7° QUESITO *(Indichi il C.T.U. se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per*

l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio)

L'intera proprietà (**Cespiti n° 1 2 e 3**) risulta nella piena disponibilità della [redacted] se al momento del sopralluogo l'immobile industriale e i macchinari sono utilizzati dalla ditta [redacted]

8° QUESITO *(Indichi il C.T.U. l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge;*

Gli immobili (**Cespiti n.1 n.2 e n.3**) oggetto di stima presentano dei vincoli di prelazione ed inalienabilità, se non ad opportune condizioni, secondo quanto enunciato negli artt.9-10 e successivi dei singoli contratti di vendita stipulati tra il Comune di Butera e la [redacted] (vedi contratti allegati)

9° QUESITO *(Determini il C.T.U. il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato)*

Essendo gli immobili in questione (**Cespite n.1 e n.2**) adibiti ad opificio industriale sono stati stimati sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato come pure i terreni (**Cespite n.3**) facenti parte dei beni oggetto d'esecuzione.

Il più probabile valore di mercato è stato ricercato mediante:

- a) stima per confronto diretto o comparativa;**
- b) capitalizzazione del reddito.**

Essendo l'aspetto economico quello del valore di mercato, nel giudizio di stima sarà compreso, oltre che il valore della costruzione, anche il valore dell'area su cui essa insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (impianti idrici, termici, ecc.).

a) Stima per confronto diretto o comparativa

Per il su indicato metodo di stima, si applica il procedimento sintetico, facendo riferimento ai prezzi medi di recenti compravendite, riscontrate in zone limitrofe, per immobili aventi analoghe caratteristiche. Si è proceduto, quindi, col metodo della comparazione che si applica attraverso due fasi:

1^) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;

2^) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare, in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi.

Per applicare tale metodo si sono dovuti, perciò, eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quello in oggetto della presente stima, effettivamente avvenute in tempi recenti, nonché richiedere i prezzi in zona. I valori accertati sono stati riferiti all'unità di consistenza, quale il metro quadrato.

Tali valori hanno consentito la costruzione della serie omogenea dei prezzi unitari dove, poi, è stato collocato il bene oggetto della presente relazione, apportando le eventuali aggiunte e/o detrazioni in relazione alla peculiarità propria dell'immobile oggetto di stima. Nella costruzione della serie sono stati esclusi tutti i valori eccezionali, per fare in modo che le serie fossero la reale espressione del mercato ordinario.

Con riferimento, pertanto, alle compravendite di beni simili registrate nella zona e di cui si è a conoscenza, ed in base al procedimento sopra descritto, considerando l'immobile nel suo complesso, si ricaveranno i valori per unità di confronto.

b) Stima per capitalizzazione del reddito

Per il su indicato metodo di stima, è indispensabile conoscere il reddito da capitalizzare e il saggio di capitalizzazione. Sulla base del principio dell'ordinarietà, lo schema seguito è stato quello classico, cioè:

1) Ricerca del reddito da capitalizzare medio, annuo e continuativo che il proprietario può normalmente ritrarre dall'immobile urbano dato in locazione e supposto in condizione ordinarie;

2) Ricerca del saggio normale da capitalizzare proprio dell'immobile urbano da stimare e opportunamente adeguato agli eventuali relativi particolari comodi;

3) impostazione e risoluzione dell'espressione matematica capace di accumulare i normali redditi futuri annui dell'immobile oggetto di stima per la

ricerca del più probabile valore normale di mercato dell'immobile stesso;

4) apporto delle eventuali aggiunte e detrazioni al valore dinanzi determinato per tenere conto di tutte quelle condizioni, valutabili, che siano fuori della normalità supposta nella ricerca del reddito da capitalizzare, e determinare così il più probabile valore di mercato del fabbricato nelle condizioni in cui realmente si trova nel momento cui si riferisce la stima.

In base, quindi alle normali contrattazioni di locazione in zona, si attribuirà al bene un normale canone di locazione.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

CESPITE N° 1 (Stabilimento industriale più area attrezzata)

Stima per confronto diretto o comparativa

Per il su indicato metodo di stima, come già scritto in precedenza, si applica il procedimento sintetico, facendo riferimento ai prezzi medi di recenti compravendite, riscontrate in zone limitrofe, per immobili aventi analoghe caratteristiche. Si è proceduto, quindi, col metodo della comparazione che si applica attraverso due fasi:

- 1^) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2^) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare, in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi.

Dall'analisi delle informazioni acquisite si è rilevato che per strutture adibite ad opifici industriali con le caratteristiche simili a quella oggetto della presente, il più probabile valore di mercato al mq. (unità di misura normalmente utilizzata per determinare il valore degli immobili) è paria a 750,00 €/mq:

RIEPILOGO DELLE SUPERFICI

Guardiola	MQ. 31,12
Ingresso	MQ. 204,69
Area di produzione	MQ. 7.077,78
Area adiacente zona produzione	MQ. 68,06
Area tecnica	MQ. 382,37
Mensa e spogliatoi (P1°)	MQ. 273,20
Uffici (P1°)	MQ. 98,39
Terrazza e balconi	MQ. 35,85

Piazzale coperto	MQ. 380,68
Totale Superficie	MQ. 8.552,14

Considerando che:

- La superficie occupata dal bene oggetto della presente è di circa Mq 8.552,14, si ha:

$750,00 \text{ €/mq} \times 8.552,14 \text{ mq} = \text{€. 6.414.105,00 (Valore non definitivo)}$

Si precisa che le valutazioni al mq sopra riportate e calcolate per le superfici complessive dei vari piani comprendono tutti gli impianti tecnologici al servizio del fabbricato industriale.

Stima per capitalizzazione del reddito

Per il su indicato metodo di stima, come già precedentemente scritto, è indispensabile conoscere il reddito da capitalizzare e il saggio di capitalizzazione. Se ne omette ulteriore descrizione poiché argomento già trattato.

In base, quindi alle normali contrattazioni di locazioni in zona, è stato possibile attribuire alla costruzione, un normale canone nella misura di €. 15.000,00 mensili.

Determinazione del reddito padronale lordo (Rpl):

$Rpl = \text{€. 15.000,00} \times 12 = \text{€. 180.000,00}$

Determinazione delle spese di parte padronale.

Da calcoli e verifiche si è determinata la spesa di parte padronale che ammonta al 30% del Rpl.

$\text{€. 180.000,00} \times 30\% = \text{€. 54.000,00 (spese)}$

Determinazione del beneficio fondiario (Bf):

$Bf = 180.000,00 - 54.000,00 = \text{€. 126.000,00}$

Da indagini esperite in zona, attraverso la conoscenza di recenti compravendite d'immobili simili, si è potuto ricavare dal rapporto tra i redditi e i valori di recente compravendita, un saggio di capitalizzazione del 3,50%;

Determinazione del valore ordinario dell'immobile.

$Vo = Bf/r$

$Vo = \text{€. 126.000,00} / 0,035 = \text{€ 3.600.000,00 (valore non definitivo)}$.

Il più probabile valore commerciale dell'immobile si ricava dalla media dei

due valori sopra determinati decurtando le probabili spese.

DETERMINAZIONE FINALE DEL VALORE COMMERCIALE

Il valore commerciale del locale adibito a ristorante, cioè il valore definitivo, si determina calcolando la media dei due valori di mercato sopra ricavati, detraendo dal valore di mercato sopra ricavato, tutte le spese occorrenti. Pertanto il valore definitivo è il seguente:

€.(6.414.105,00 + 3.600.000,00):2= **€ 5.007.052,50 (valore medio non definitivo)**

€. 5.007.052,50 – 10% per vetustà dell'immobile = € 4.506.347,25 (valore finale)

AREA ATTREZZATA

Stima per confronto diretto o comparativa

Per il su indicato metodo di stima, come già scritto in precedenza, si applica il procedimento sintetico, facendo riferimento ai prezzi medi di recenti compravendite, riscontrate in zone limitrofe, per immobili aventi analoghe caratteristiche. Si è proceduto, quindi, col metodo della comparazione che si applica attraverso due fasi:

- 1^) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2^) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare, in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi.

Con riferimento, pertanto, alle compravendite di beni simili registrate nella zona e di cui si è a conoscenza, ed in base al procedimento sopra descritto, considerando l'immobile nel suo complesso, completamente asfaltato e ricco di piante di specie pregiata, si è ricavato il seguente valore:

€. 80,00 al metro quadrato di superficie.

Considerando che:

- La superficie occupata dal bene adibita ad area attrezzata è di circa mq 11.034,37

Per quanto sopra considerato si ha:

€/mq 80,00 x mq 11.034,37 = €. 1.103.437,00 (valore definitivo)

CESPITE N° 2 (Depuratore industriale)

Stima in base al costo di costruzione

Per quanto concerne il depuratore industriale presente sulla particella n. 409 foglio di mappa n. 225 si è adottato il metodo di stima basato sul Costo di costruzione che, si basa sulla compilazione del "Computo metrico", il quale consiste in un'analisi tecnica dei processi di costruzione necessari per realizzare l'opera.

Nella valutazione di un fabbricato non nuovo è necessario applicare un deprezzamento al costo di costruzione mediante il coefficiente di vetustà e di obsolescenza.

Il **coefficiente di vetustà** è dato dal rapporto fra l'età del fabbricato e la durata complessiva del fabbricato e deve tenere conto:

- Dell'età del fabbricato;
- Stato di manutenzione del fabbricato.

Il **coefficiente di obsolescenza** deve tenere conto del deprezzamento a causa della minore razionalità del fabbricato, in relazione alla funzione svolta. Nel caso specifico si è adottato il coefficiente di vetustà ed in relazione al fatto che l'immobile è stato costruito nel 2007 si è ricavato un coefficiente pari a 0,95. Il valore del depuratore industriale in questione è dato dal prodotto tra il coefficiente ricavato e il valore di costruzione pari a circa 290.000,00 euro.

Determinazione del valore ordinario dell'immobile.

€. 290.000,00 x 0,95 per vetustà dell'immobile di 4 anni = € 275.500,00 (valore finale)

CESPITE N° 3 (Terreni)

Essendo i fondi in questione adibiti ad attività edificatoria ad uso industriale, sono stati stimati sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

Il più probabile valore di mercato è stato ricercato mediante **stima per confronto diretto o comparativa**.

Stima per confronto diretto o comparativa

Per il su indicato metodo di stima, si applica il procedimento sintetico, facendo riferimento ai prezzi medi di recenti compravendite, riscontrate in zone limitrofe, per immobili aventi analoghe caratteristiche. Si è proceduto, quindi, col metodo della comparazione che si applica attraverso due fasi:

1^) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;

2^) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare, in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi.

Per applicare tale metodo si sono dovuti, perciò, eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quelli in oggetto della presente stima, effettivamente avvenute in tempi recenti. I valori accertati sono stati riferiti all'unità di consistenza, quale l'ettaro.

Tali valori hanno consentito la costruzione della serie omogenea dei prezzi unitari dove, poi, sono stati collocati i beni oggetto della presente relazione, apportando le eventuali aggiunte e/o detrazioni in relazione alla peculiarità propria degli immobili oggetto di stima. Nella costruzione della serie sono stati esclusi tutti i valori eccezionali, per fare in modo che le serie fossero la reale espressione del mercato ordinario.

Con riferimento, pertanto, alle compravendite di beni simili registrate nella zona e di cui si è a conoscenza, ed in base al procedimento sopra descritto, considerando gli immobili nel loro complesso e dell'attività svolta su di essi, si ricaveranno i valori per unità di confronto.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Stima per confronto diretto o comparativa

Per il su indicato metodo di stima, come già scritto in precedenza, si applica il procedimento sintetico, facendo riferimento ai prezzi medi di recenti compravendite, riscontrate in zone limitrofe, per immobili aventi analoghe caratteristiche. Si è proceduto, quindi, col metodo della comparazione che si applica attraverso due fasi:

1^) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;

2^) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare, in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi.

Con riferimento, pertanto, alle compravendite di beni simili registrate nella zona e di cui si è a conoscenza, ed in base al procedimento sopra descritto,

considerando i terreni nella loro complessità e valutato il fatto che sono inseriti in un'area di sviluppo industriale, si è ricavato il seguente valore per ettaro, che è di €. 30.000,00/Ha, pertanto si ha:

€. 30.000,00 x Ha 0.49.00= **€. 14.700,00 (valore finale dei terreni)**

VALORE DEGLI IMMOBILI

Dalla somma dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricava il seguente valore venale degli immobili:

- **PRIMO LOTTO, formato da un edificio industriale (Cespite n.1) sito nella Zona Industriale del Comune di Butera provincia di Caltanissetta in contrada Burgio con area attrezzata di pertinenza prospiciente lo stesso e un depuratore per il trattamento delle acque di lavorazione (Cespite n. 2) sito, anch'esso, nella stessa zona industriale distinti nel N.C.E.U rispettivamente al foglio di mappa n° 225:**

- **particella n° 405, PT-1 ,cat. D/8, rendita catastale € 42.512,00;**
- **particella n° 409, PT, cat. D/8, rendita catastale € 2.678,00;**

PREZZO BASE: EURO 5.885.285,00

- **SECONDO LOTTO, formato da terreni (Cespite n.3) siti nella Zona Industriale del Comune di Butera provincia di Caltanissetta in contrada Burgio distinti nel N.C.T. rispettivamente al foglio di mappa n° 225:**

- **particella n°187 qual. Seminativo irriguo, classe U, superf. 00 ha 03 are 06 ca, R.D. € 2,59, R.A. € 1,66;**
- **particella n°193 qual. Seminativo irriguo, classe U, superf. 00 ha 13 are 02 ca, R.D. € 11,03, R.A. € 7,06;**
- **particella n°201 qual. Seminativo irriguo, classe U, superf. 00 ha 12 are 96 ca, R.D. € 10,98, R.A. € 7,03;**
- **particella n°211 qual. Seminativo irriguo, classe U, superf. 00 ha 12 are 96 ca, R.D. € 10,98, R.A. € 7,03;**

PREZZO BASE: EURO 14.700,00

Gela li, 26.01.2011

Il Consulente Tecnico
(Arch. Marco M.M. Insulla)

ALLEGATI:

- 1) verbale di sopralluogo;
- 2) rilievo dell'immobile
- 3) servizio fotografico ;
- 4) documentazione catastali per attualità;
- 5) planimetrie catastali;
- 6) certificato di destinazione urbanistica;
- 7) copia della licenza di costruzione e progetto approvato;
- 8) contratti;
- 9) elenco sintetico delle formalità.