

Dott. Ing. Andrea S. Scarpulla - via Ferdinando I n. 12 - 93100 Caltanissetta
tel. fax. 0934.596270 - cell. 347.4967052 - PEC: andreasalvatore.scarpulla@ingpec.eu

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Oggetto: Procedura esecutiva immobiliare n. 41/2013 R.G.Es.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Consulenza Tecnica d'Ufficio

RELAZIONE

Caltanissetta, 18 giugno 2014

Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di

CALTANISSETTA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 41/2013 R.G.ES.

contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

	INDICE	
CAP.		PAG.
1	PREMESSE	1
2	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	2
3	RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	4
3.1	LOTTO UNICO	7
3.1.a	Descrizione	7
3.1.b	Caratteristiche dei beni	9
3.1.c	Dati identificativi catastali	10
3.1.d	Titoli di proprietà	11
3.1.e	Destinazione urbanistica delle aree	11
3.1.f	Regolarità amministrativa dei fabbricati	11
3.1.g	Disponibilità dell'immobile	12
3.1.h	Valutazione dell'immobile	12
3.1.i	Schema riassuntivo	14
4	RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA	17
5	ALLEGATI	18

1

1. PREMESSE

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il

_____ ha richiesto al Tribunale di Caltanissetta l'espropriazione dei seguenti beni immobili di proprietà, per l'intero in **piena proprietà**, della _____ e precisamente:

- 1) **Fabbricato** in corso di costruzione sito in Caltanissetta C.da Gibil Gabib, iscritto nel Catasto Fabbricati di Caltanissetta al **foglio 230, particella 90 sub 2**;
- 2) **Fabbricato** in corso di costruzione sito in Caltanissetta C.da Gibil Gabib, iscritto nel Catasto Fabbricati di Caltanissetta al **foglio 230, particella 90 sub 3**;
- 3) **Fabbricato** in corso di costruzione sito in Caltanissetta C.da Gibil Gabib, iscritto nel Catasto Fabbricati di Caltanissetta al **foglio 230, particella 90 sub 4**;
- 4) **Terreno** sito in Caltanissetta C.da Gibil Gabib, iscritto nel Catasto Terreni di Caltanissetta al **foglio 230, particella 89** di ha 1.25.01, R.D. € 38,74 e R.A. € 16,14.

Accedendo a tale richiesta, la S.V.Ill.ma, con ordinanza del 13/11/2013 ha nominato quale esperto il sottoscritto Dott. Ing. Andrea Salvatore Scarpulla conferendogli l'incarico di stimare i beni pignorati secondo le indicazioni di cui al verbale del 20 novembre 2013, qui allegato in copia (All. 1).

2

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

- ✓ In data **23/12/2013** ho comunicato alle parti, con lettera racc. A.R. e con posta certificata, la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno **14/01/2014** alle ore 10.00, presso gli immobili pignorati siti in Caltanissetta c/da Gibil Gabib;
- ✓ Nel giorno prestabilito, il **14/01/2014**, mi sono recato sui luoghi ma non è stato possibile eseguire alcun rilievo per assenza delle parti in causa e per l'impossibilità di accedere nell'azienda in quanto chiusa con cancello;
- ✓ In data **15/01/2014**, considerata l'indisponibilità degli esecutati, ho invitato le parti, con lettera racc. A.R. e con posta certificata, presso il mio studio per il giorno **23/01/2014** al fine di concordare una data utile per accedere presso gli immobili pignorati, oggetto di esecuzione;
- ✓ Considerato che nessuno si è presentato presso il mio studio nel giorno

prestabilito, con provvedimento del **05/02/2014**, il G.O.T. Dott. Ugo Vassallo Paleologo, a seguito di mia nota del 30/01/14, mi autorizzava ad avvalermi dell'ausilio delle Forze dell'Ordine per accedere negli immobili;

- ✓ In data **12/02/2014** ho comunicato alle parti, con lettera racc. A.R. e con posta certificata, che giorno **27/02/2014** alle ore 9.00, avvalendomi dell'ausilio della Forza Pubblica, avrei eseguito l'accesso negli immobili pignorati per eseguire le operazioni di rilievo tecnico necessarie al compimento del mandato assegnatomi dal Giudice;
- ✓ In data **20/02/2014** ho ricevuto una lettera di risposta alla raccomandata del 15/01/2014 a firma del [REDACTED] [REDACTED] con la quale mi veniva comunicato che gli immobili in oggetto sono condotti in affitto dalla ditta [REDACTED] [REDACTED] con invito a contattare l'amministratore della suddetta ditta. In pari data ho immediatamente inviato, con "raccomandata 1", ulteriore lettera in cui ho comunicato di aver già fissato l'accesso ai luoghi per giorno 27/02/2014, pregando il [REDACTED] di avvisare in tempo utile il proprio inquilino;
- ✓ Nel giorno prestabilito, il **27/02/2014**, mi sono recato sui luoghi ma, ancora una volta, non è stato possibile eseguire alcun rilievo per assenza delle parti in causa e per l'impossibilità di accedere nell'azienda in quanto chiusa con cancello; non mi sono avvalso dell'ausilio delle Forze dell'Ordine, come da autorizzazione del G.O.T., stante che non avevo certezza dell'avvenuto recapito al debitore esecutato dell'avviso di sopralluogo, né tantomeno erano ancora trascorsi i tempi di avvenuta giacenza;
- ✓ Pertanto in data **14/03/2014**, ho infine comunicato alle parti, con lettera notificata tramite Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Caltanissetta, che giorno **26/03/2014** alle ore 9.00, avvalendomi dell'ausilio della Forza Pubblica, avrei eseguito l'accesso negli immobili pignorati per eseguire le operazioni di rilievo tecnico necessarie al compimento del mandato assegnatomi dal Giudice;
- ✓ Nel giorno prestabilito, presso gli immobili pignorati, ho avuto la sola presenza

del sig. [REDACTED] con il quale ho concordato, per sopravvenuti impegni dello stesso, il prosieguo delle operazioni peritali per il giorno **02/04/2014**. In tale data, alla continua presenza del [REDACTED]

[REDACTED]
affittuaria degli immobili di proprietà della esecutata [REDACTED], ho eseguito un'attenta ricognizione dei fabbricati e del terreno pignorati rilevandone le caratteristiche di rifinitura e la corrispondenza agli elaborati progettuali (cfr verbale di sopralluogo – All. 2);

- ✓ In considerazione di quanto sopra esposto in data 12/02/2014 ed in data 18/04/2014 ho richiesto alla S.V. due proroghe di giorni 60 per il deposito della relazione scritta;
- ✓ Nei giorni 13-16/12/2013, 09-29/01/14, mi sono recato presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta e presso il SUAP del Comune di Caltanissetta per eseguire le necessarie ricerche in merito alla conformità catastale ed alla regolarità urbanistica dei beni pignorati.

4

In armonia all'incarico ricevuto, esperiti tutti i necessari accertamenti ed adempimenti tecnici, ho redatto la presente relazione.

3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Tenuto conto della peculiarità degli immobili pignorati, delle sopravvenute variazioni urbanistiche registrate presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 25/10/2013 n. 20887 in atti dal 25/10/2013 protocollo n. CL0087211 – ULTIMAZIONE F.U., FUSIONE E FRAZIONAMENTO - nonché del vincolo urbanistico gravante sulla part. 89, stante che l'intera estensione del lotto (ha 1.25.01), derivante per frazionamento dalla part. 86, è stata impegnata per la realizzazione dell'impianto produttivo intestato alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] di cui alla presente stima, ho ritenuto opportuno formare un lotto unico di vendita.

LOTTO UNICO:

- Tre (n. 3) corpi di fabbrica costituiti da due (n. 2) capannoni destinati alla lavorazioni di prodotti agricoli e da un (n. 1) edificio destinato ad uffici, con piazzale circostante in Caltanissetta c.da Gibil Gabib s.n.c. L'impianto occupa complessivamente una superficie di circa 15.740 mq;
- Terreno esteso ha 1.25.01, sito in Caltanissetta C.da Gibil Gabib, iscritto nel Catasto Terreni di Caltanissetta al **foglio 230, particella 89**, orto cl. 1^a, R.D. € 129,12 e R.A. € 64,56

Uno dei due capannoni (individuato con la lettera "A" nella planimetria All. 4) e l'edificio destinato ad uffici (individuato con la lettera "C" nella planimetria All. 4) sono completamente rifiniti e fruibili. Al N.C.E.U. sono distinti al **foglio 230, particella 90 sub 5**, categ. D/10, piano T – 1° con rendita di € 8.032,00

L'altro capannone (individuato con la lettera "B" nella planimetria All. 4), è in corso di costruzione. Al N.C.E.U. è distinto al **foglio 230, particella 90 sub 6**, categ. F/3 (in corso di costruzione).

➤ **Vincoli ed oneri giuridici – certificazione ex art. 567 C.p.c.**

5

Dalla certificazione notarile ex art. 567 C.p.c. [REDACTED]

[REDACTED] rileva che a carico degli immobili oggetto di pignoramento (part. 90 e part. 89 entrambe derivanti dalla particella 86 per frazionamento), nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, risultano le seguenti provenienze e formalità pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE n. 4248/2769 del 22/03/2005 nascente da atto di vendita Not. Bartoli Andrea del 18/03/2005 a favore di ASSOCIAZIONE AGRICOLA ASSISERRE con sede a Caltanissetta e contro Naro Michele, San Cataldo 01/01/1935, avente per oggetto: terreno in Caltanissetta contrada Gibil Gabib di ha 2.82.41 in catasto Fg 230 part. 86; la parte acquirente ha dichiarato di essere perfettamente edotta sul fatto che quanto oggetto della vendita ricade in zona E2 (verde agricolo dei fondi) ed in parte in zona EF2 (parco territoriale agricolo archeologico, con parte ricadente all'interno del limite della fascia di rispetto dei complessi boscati, normati dagli artt. 39-40-41 e 48 delle norme di attuazione);

- TRASCRIZIONE n. [REDACTED] nascente da atto di vendita [REDACTED]
[REDACTED] a favore [REDACTED]
[REDACTED] e contro la F [REDACTED]
[REDACTED] avente per oggetto, fra gli altri: terreno in Caltanissetta contrada Gibil Gabib in catasto Fg. 230 part. 4;
- TRASCRIZIONE n. 9985/6964 del 24/06/2005 nascente da concessione edilizia n. 459 del 22/06/2005 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] e contro il Comune di Caltanissetta: Fg. 230 part. 85 are 38.86 – part. 86 ha 2.82.41 contrada Gibil Gabib: realizzazione di un impianto per la lavorazione di ortaggi;
- TRASCRIZIONE n. 2339/1868 del 07/02/2007 nascente da concessione edilizia n. 237 del 31/01/2007 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] e contro il Comune di Caltanissetta: Fg. 230 part. 85 are 42.66 – part. 86 ha 2.82.41 contrada Gibil Gabib: variante al progetto di realizzazione di un impianto per la lavorazione di ortaggi;
- ISCRIZIONE n. [REDACTED] nascente da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Caltanissetta del [REDACTED] a favore di [REDACTED]
[REDACTED] e contro [REDACTED]
[REDACTED] sorte capitale euro 645.086,96 ipoteca euro 900.000,00 sopra:
 - Fabbricato in corso di costruzione in Caltanissetta c/da Gibil Gabib in catasto Fg. 230 part. 90 sub 2 - part. 90 sub 3 - part. 90 sub 4;
 - Terreno in Caltanissetta c/da Gibil Gabib di ha 1.25.01 in catasto Fg. 230 part. 89;
- ISCRIZIONE [REDACTED] nascente da ipoteca legale – ruolo esattoriale n. [REDACTED] a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e contro [REDACTED]
[REDACTED] sorte capitale euro 659.264,44 ipoteca euro 1.318.528,88 sopra:
 - Fabbricato in corso di costruzione in Caltanissetta c/da Gibil Gabib in

catasto Fg. 230 part. 90 sub 2 - part. 90 sub 3 - part. 90 sub 4;

- Terreno in Caltanissetta c/da Gibil Gabib di ha 1.25.01 in catasto Fg. 230 part. 89;

- TRASCRIZIONE n. [REDACTED] nascente da Atto di pignoramento Tribunale di Caltanissetta del [REDACTED] a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] sorte capitale non citata, sopra:

- Fabbricato in corso di costruzione in Caltanissetta c/da Gibil Gabib in catasto Fg. 230 part. 90 sub 2 - part. 90 sub 3 - part. 90 sub 4;
- Terreno in Caltanissetta c/da Gibil Gabib di ha 1.25.01 in catasto Fg. 230 part. 89;

3.1 – LOTTO UNICO

3.1.a - Descrizione

Piena ed esclusiva proprietà di FONDO RUSTICO CON FABBRICATI sito in Caltanissetta c/da Gibil Gabib, così costituito (per comodità descrittiva si fa riferimento alla planimetria qui allegata - All. 4):

- a) CAPANNONE “A”: composto da un solo piano fuori terra avente planimetria rettangolare con le dimensioni di m 50,40 x m 20,10 per una superficie di mq. 1.013,04 ed altezza media di m. 7,50; comprendente una barriccia, una zona di carico/scarico, due vani depositi ed una cantina vinificazione. Sul lato est il capannone, per una profondità di m. 10,60 e larghezza di m. 20,10, per una superficie di mq 213,06 presenta doppia altezza. Al piano terra, alto m. 3,00, trovano posto una zona di ingresso, un ufficio, un laboratorio di analisi, spogliatoi e servizi igienici. Il piano primo, di altezza media m. 4,50, cui si accede tramite scala interna, è costituito da un ambiente unico destinato ad ufficio, un piccolo vano archivio e servizi igienici.
- b) CAPANNONE “B”: in corso di costruzione, ha planimetria rettangolare

7

con superficie coperta di m 53,60 x m 33,60 per una superficie di mq 1.800,96 ed altezza media di progetto di m. 7,50. Secondo le previsioni progettuali, sarà costituito da un solo piano fuori terra ed internamente, oltre ad un'ampia zona di produzione, sono previsti tre vani cella-frigorifero e un vano deposito Sul lato est il capannone, per una profondità di m. 11,20 e larghezza di m. 33,60, per una superficie di mq 376,32 presenta doppia altezza. Al piano terra, alto m. 3,00, è stata prevista la realizzazione di una zona di ingresso, una zona uffici, locale mensa, spogliatoio, ripostiglio e servizi igienici. Al piano primo, di altezza media m. 4,50, accessibile tramite scala interna, è stata prevista la realizzazione di un ampio vano unico da adibire a zona uffici, un vano ufficio e servizi igienici.

- c) EDIFICIO "C": composto da un piano terra con portico e da un piano elevato con terrazza; Il piano terra ha planimetria rettangolare con le dimensioni di m 31,15x m 8,00 per una superficie di mq 249,20. Il portico ha le dimensioni di m. 18,00 x m. 6,00 per una superficie di mq 108,00; il piano elevato, cui si accede con scala interna in c.a., ha pure planimetria rettangolare con le dimensioni analoghe al pianterreno. Al piano terra, alto m. 3,40, trovano posto una zona vendita, due sale degustazioni, una cucina, ripostigli e servizi igienici. Al piano primo, alto m.3,40, trovano posto una sala riunioni, tre uffici, un vano archivio, un ripostiglio e servizi igienici.
- d) PIAZZALE costituente corte comune dei fabbricati di cui sopra, si estende per una superficie di mq. 15.740 al lordo dell'area di sedime dei medesimi corpi di fabbrica;
- e) TERRENO esteso ha 1.25.01, sito in Caltanissetta C.da Gibil Gabib, iscritto nel Catasto Terreni di Caltanissetta al **foglio 230, particella 89**, orto cl. 1^a, R.D. € 129,12 e R.A. € 64,56

Confinanti: Il lotto confina con strada vicinale, con stradella interpoderale e con le particelle 47, 48 e 85.

Il lotto è recintato con muretto in calcestruzzo, paletti in ferro e rete metallica alta circa m. 2,70; si accede tramite due cancelli in ferro ad apertura elettrica.

3.1.b - Caratteristiche dei beni

Il capannone "A" ha struttura del tipo prefabbricata in c.a.p.; la copertura è a falde inclinate realizzate con capriate in ferro e pannelli multistrato isolanti. La pavimentazione è realizzata in battuto cementizio nella zona destinata alla produzione ed in gres porcellanato nella zona uffici e servizi. Le pareti ed il soffitto sono rifiniti al civile e tinteggiati con ducotone. Gli infissi esterni e le porte d'ingresso sono in alluminio anodizzato/ferro e vetri. Le porte interne sono in legno del tipo industriale. L'impianto elettrico è sottotraccia. Il prospetto esterno è rifinito con intonaco minerale.

Lo stato di manutenzione è buono.

SUPERFICIE COMMERCIALE:

9

Zona produzione: mq 800 con altezza media di m 7,50

Zona uffici e servizi: mq 213,06 al piano terra con altezza di m. 3,00 e mq 213,06 al piano primo con altezza di m 3,00.

Il capannone "B", in corso di costruzione, ha struttura del tipo prefabbricata in c.a.p.; la copertura non risulta ancora realizzata. La tompagnatura esterna risulta parzialmente realizzata.

Il rustico, per consistenza, è conforme al progetto approvato.

L'edificio "C" ha struttura del tipo prefabbricata in c.a.p.; la copertura è a tetto piano. La pavimentazione è realizzata in gres porcellanato. Le pareti ed il soffitto sono rifiniti al civile e tinteggiati con ducotone. Gli infissi esterni e le porte d'ingresso sono in alluminio anodizzato e vetri. Le porte interne sono in legno del tipo industriale. L'impianto elettrico è sottotraccia. Il prospetto esterno è rifinito con intonaco minerale.

Lo stato di manutenzione è buono.

PIANO TERRA

Altezza utile interna: ml. 3,40
Superficie lorda: **mq 249,20**
Superficie portico: **mq 108,00**

PIANO PRIMO

Altezza utile interna: ml. 3,40
Superficie lorda: **mq 249,20**
Superficie veranda: **mq 108,00**

Il terreno agricolo, di forma irregolare, si affaccia su strada vicinale di larghezza di ca. 4,00 mt con un fronte di ca. 65 m; si trova circa 4,5 km a sud del centro abitato di Caltanissetta, nei pressi del sito archeologico "Gibil Gabib"; al momento del sopralluogo, risulta recintato con paletti in ferro e rete metallica alta circa m. 2,70 e coltivato ad uliveto.

10**3.1.c - Dati identificativi catastali**

Il lotto è distinto:

* al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al **foglio 230**:

- **P.lla 90 sub 5**, categ. D/10, piano T – 1° con rendita di € 8.032,00;
- **P.lla 90 sub 6**, categ. F/3 (in corso di costruzione).

* al Catasto Terreni del Comune di Caltanissetta al **foglio 230**:

- **P.lla 89**, di ha 1.25.01, orto cl. 1°, R.D. € 129,12 e R.A. € 64,56.

Il tutto intestato alla

per la proprietà di 1/1.

Le due particelle del N.C.E.U., 90 sub 5 e 90 sub 6, sono state istituite in data 25/10/2013 in sostituzione delle sopresse particelle 90 sub 1 (corte comune – bene comune non censibile), 90 sub 2, 90 sub 3 e 90 sub 4 del foglio di mappa 230, oggetto di pignoramento.

3.1.d - Titoli di proprietà

Il diritto reale di proprietà

[REDACTED]

3.1.e - Destinazione urbanistica delle aree

Il lotto di terreno, ai sensi della variante generale al P.R.G., adottata il 13/10/1999 e resa esecutiva con dichiarazione sindacale del 04/11/2004, ricade in parte in zona "E2" Verde Agricolo dei Feudi normata dagli artt. 39 e 41 delle N.A. allegate, ed in parte in zona EF2 "Parco territoriale agricolo archeologico" normata dagli artt. 41 e 48 delle N.A.

Le particelle inoltre ricadono nel paesaggio locale 9 con vincolo di tutela 1 e 2 del Piano paesaggistico della Provincia di Caltanissetta, normate dall'art. 20 delle norme di attuazione del Piano con le prescrizioni del paesaggio locale n. 9.

3.1.f - Regolarità amministrativa dei fabbricati

11

I due capannoni destinati alla lavorazioni di prodotti agricoli (Capannone "A" e Capannone "B") e l'edificio destinato ad uffici (Edificio "C"), sono stati realizzati con PROVVEDIMENTO AUTORIZZATORIO N. 459/04/SUAP del 22/06/2005 e SUCCESSIVA VARIANTE N. 237/SUAP del 31/01/2007 (All. 5).

Entrambi i provvedimenti urbanistici sono stati rilasciati alla ditta [REDACTED] per la realizzazione di un impianto per la lavorazione di ortaggi, in conformità ai parametri stabili dall'art. 41 delle N.A. allegate alla variante di revisione del PRG, resa esecutiva con dichiarazione sindacale del 04/11/1994, in conformità all'art. 22 delle L.R. n. 71/78 così come modificato dall'art. 6 della L.R. 17/94. Con gli stessi provvedimenti, è stata altresì concessa la realizzazione delle opere inerenti lo scarico relativo alla lavorazione di ortaggi, consistenti nella chiarificazione delle acque nere, provenienti dagli edifici, tramite fossa Imhoff e successiva dispersione nel suolo dei liquami chiarificati mediante sub irrigazione.

A carico del CAPANNONE "A" è stata rilevata una disforme divisione degli ambienti interni rispetto alle planimetrie di progetto approvate.

Trattasi di opere interne ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85 la cui esecuzione in assenza dell'autorizzazione prevista dalla normativa vigente o in difformità da essa comporta la sanzione pecuniaria di € 175,00.

Infine l'aggiudicatario dovrà espletare l'aggiornamento planimetrico presso l'Agenzia del Territorio.

Pertanto il costo complessivo che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile sarà di circa € 250,00, cui vanno aggiunte le spese tecniche che si stimano in € 700,00 iva compresa.

Per quanto sopra, gli immobili risultano CONFORMI alle vigenti disposizioni urbanistiche, salvo regolarizzazione di opere interne ai sensi dell'art. 9 L.R. 37/85 relative al capannone "A".

Come si evince dall'attestazione prot. N. 844 del 09/01/2014, rilasciata dal Comune di Caltanissetta (All. 6), non risulta rilasciato nessun certificato di agibilità.

12

3.1.g- Disponibilità dell'immobile

Al momento del sopralluogo, effettuato il 2 aprile 2014, il lotto immobiliare, fabbricati e corte, risulta nella disponibilità della [REDACTED]

[REDACTED] La stessa, ha prodotto il relativo CONTRATTO DI AFFITTO TERRENI AGRICOLI (All. 3) [REDACTED]

[REDACTED] ove risulta che il fondo rustico di cui al foglio 230, p.lle 90 sub 2, 90 sub 3, 90 sub 4 e p.la 89 per complessivi ha 2.82.41 è stato concesso in locazione alla suddetta [REDACTED] da parte della esecutata [REDACTED]

3.1.h - Valutazione dell'immobile

Ritengo di applicare il **metodo di stima sintetico-comparativo**, attribuendo agli immobili da valutare l'equo valore, in analogia ai prezzi di mercato

normalmente praticati per quegli immobili, già venduti, che più si avvicinano all'immobile in esame per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per ubicazione territoriale, per tipologia, per esposizione, per orientamento e per tutti quei parametri che possono influire nella determinazione del loro valore venale.

A tal fine ho esperito indagini presso i competenti Uffici pubblici, studi di enti di ricerca ed operatori immobiliari, avvalendomi altresì delle valutazioni riportate nelle pubblicazioni specializzate, nelle banche dati dei siti internet www.agenziadelterritorio.it e www.asteanmunci.it, nonché della mia personale conoscenza del mercato immobiliare.

Tutti i valori riscontrati adottano come parametro *l'ettaro*, per i terreni agricoli, e per i fabbricati il *metro quadrato di superficie commerciale*, che è la superficie ottenuta considerando per intero i muri perimetrali e per metà quelli divisori con altre unità o parti comuni; terrazzi, balconi e locali accessori indiretti vengono considerati in ragione di 10-25 % della loro superficie lorda.

Ai fini della determinazione dei prezzi unitari di mercato si terrà conto del fatto che sia il capannone destinato alla produzione che i locali destinati ad ufficio, pur essendo di recente costruzione ed in ottime condizioni di manutenzione, si trovano in zona agricola, molto periferica rispetto al centro urbano e possono essere utilizzati esclusivamente per l'attività produttiva che si svolgerà in loco.

Gli immobili vengono valutati in relazione allo stato di fatto in cui si trovano attualmente, come risultante nella parte descrittiva della presente relazione.

Dall'analisi dei prezzi accertati, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili da stimare, del loro stato di manutenzione e di conservazione, della disponibilità di ampio spiazzale esclusivo, della vigente disciplina urbanistica, dell'attuale rapporto domanda-offerta, nonché delle modalità di vendita (asta giudiziaria), ritengo equo assegnare il valore unitario di:

Locali destinati alla produzione (corpo "A"): €/mq. 640,00

Locali in corso di costruzione (corpo "B"): in considerazione dello stato di avanzamento dei lavori di costruzione, ritengo equo assegnare il valore di €. 80.000,00 a corpo.

Locali destinati ad uffici (corpo "A" e corpo "C"): €/mq. 810,00

Terreno coltivato ad uliveto: €/ha 25.000

SI HA PERTANTO:

Corpo "A": mq 800 x €/mq. 640,00 + mq 426,12 x €/mq. 810,00 = 512.000,00 +
345.157,20 = 857.157,20

Corpo "B": € 80.000

Corpo "C": mq (498,40 + 108 x 2 x 0,10) = 520,00 x €/mq. 810,00 = 421.200,00

Terreno: ha 1.25.01 x €/ha 25.000 = € 31.252,50

LOTTO UNICO

PREZZO BASE D'ASTA = (857.157,20 + 80.000 + 421.200,00 + 31.252,50) = 14
= € 1.389.609,70

(diconsi euro unmilionetrecentoottantanovemilaseicentonove/70)

3.1.i- Schema riassuntivo

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 41/2013 R.G. Es.

Promossa da	
Nei confronti di	

G.E.	Dott. Ugo VASSALLO
Custode Giudiziario	
C.T.U	Dott. Ing. Andrea S. SCARPULLA

Recapito	
Recapito	via Ferdinando I, 12 – 93100 Caltanissetta

LOTTO N°	UNICO	Prezzo base d'asta		€ 1.389.609,70	
Comune di:		Prov.	Indirizzo	Zona	
Caltanissetta		CL	c/da Gibil Gabib	Zona "E2" e "EF2" del P.R.G.	

Diritti:

Piena proprietà	X	quota	1/1		
Comproprietari		quota			
Nuda proprietà		quota			
Usufrutto		quota			
Altro		quota			
Convenzione matrimoniale	Comunione dei beni		Bene comune	Bene personale	
	Separazione dei beni				
Stato civile libero					

15

Immobile:		Pertinenze:	
Appartamento		Capannone	X
Villa isolata		Autorimessa	
Ufficio	X	Terreno edificabile	
Negozi		Terreno agricolo	X
Laboratorio		Altro	
Magazzino			
		Aree scoperte	X
		Autorimessa	
		Ripostiglio	
		Servitù	
		Altro	

Dati catastali FABBRICATI

Precedenti identificativi

Foglio	Particella	Sub.	VANI	Categ.	CLASSE	Rendita
230	90	2		in corso di costruz .		

230	90	3	in corso di costruz .		
230	90	4	in corso di costruz .		

Identificativi attuali

Foglio	Particella	Sub.	Consistenza	Categ.	CLASSE	Rendita
230	90	5		D/10		€ 8.032,00
230	90	6		in corso di costruz		

Descrizioni qualitative sintetiche:

Superficie commerciale	Capannone "A" mq 800 produzione – mq 426,12 uffici su due livelli Capannone "B" in corso di costruzione - mq 1.425 produzione – mq 752,64 uffici su due livelli Edificio "C" mq 520,00 uffici su due livelli						
Superfici delle pertinenze	Corte Comune di mq 15.740						
Anno di costruzione	2007		Anno di ultima ristrutturazione				
Stato di manutenzione	Ottimo	buono	X	sufficiente	Scarso	pessimo	
Qualità delle finiture	Ottimo	buono		sufficiente	X Scarso	pessimo	
Impianto elettrico	a norma	non a norma	X	Impianto termico	autonomo	centralizzato	
Stato dell'immobile	Libero			Locato	X Altro		
Legge 47/85 e successive	Conforme alle vigenti disposizioni urbanistiche, salvo regolarizzazione di opere interne ai sensi dell'art. 9 L.R. 37/85 del Capannone "A". Abitabilità non reperita						
Vendite successive al pignoramento:	nessuna						
Altri dati							

16

Dati catastali TERRENI:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Reddito		Superficie		
				Dominicale.	Agrario	ha	are	ca
230	89	ORTO	1	€ 129,12	€ 64,56	01	25	01

Descrizioni qualitative sintetiche:

Superficie	01.25.01 ha							
Destinazione urbanistica	In parte "E2" Verde agricolo dei Feudi ed in parte "EF2" Parco territoriale agricolo archeologico							
Caratteristiche orografiche	<i>Pianeggiante</i>	X	<i>Leggero pendio</i>		<i>Forte pendio</i>			
Colture presenti	<i>Uliveto</i>		<i>Terreno irriguo</i>		<i>Non irriguo</i>			X
Collegamento viario	<i>Con strada di tipo</i>		<i>Strada vicinale</i>		<i>Terreno intercluso</i>			
Altro								

17

4. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA**LOTTO UNICO**

Piena ed esclusiva proprietà di un **FONDO RUSTICO CON FABBRICATI** (n. 2 capannoni destinati alla lavorazioni di prodotti agricoli e n. 1 edificio destinato ad uffici) sito in Caltanissetta, c/da Gibil Gabib, catastalmente esteso **ha 2.82.41**.

Superficie commerciale:

- **Capannone "A"** mq 800 produzione – mq 426,12 uffici su due livelli;
- **Capannone "B"** in corso di costruzione - mq 1.425 produzione – mq 752,64 uffici su due livelli;
- **Edificio "C"** mq 520,00 uffici su due livelli;
- **Terreno coltivato ad uliveto** 01.25.01 ha;

Identificazione catastale: N.C.E.U., comune di Caltanissetta, **foglio 230, p.lla 90 sub 5**, catg. D/10, piano T – 1° con rendita di € 8.032,00 - **p.lla 90 sub 6, categ. F/3** (in corso di costruzione)

N.C.T., comune di Caltanissetta, **foglio 230, p.lla 89**, di **ha 1.25.01**, orto cl. 1^, R.D. € 129,12 e R.A. € 64,56 - **p.lla 90 di ha 01.57.40**, ente urbano e promiscui, senza reddito (corte dei fabbricati).

Destinazione urbanistica: Zona “E2” (Verde Agricolo dei Feudi) e Zona EF2 (Parco territoriale agricolo archeologico) del vigente P.R.G. Il fondo ricade nel paesaggio locale 9 con vincolo di tutela 1 e 2 del Piano paesaggistico della Provincia di Caltanissetta

Confinanti: Il tutto confina con strada vicinale, con stradella interpoderale e con le particelle 47, 48 e 85

PREZZO BASE D’ASTA: € 1.389.609,70.



1	[REDACTED]
2	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
3	[REDACTED]
	[REDACTED]
4	[REDACTED]
	[REDACTED]
5	[REDACTED]
	[REDACTED]
6	[REDACTED]
	[REDACTED]
7	[REDACTED]
	[REDACTED]
8	[REDACTED]
	[REDACTED]
9	[REDACTED]
	[REDACTED]
10	[REDACTED]
	[REDACTED]
11	[REDACTED]
	[REDACTED]
12	[REDACTED]
	[REDACTED]
13	[REDACTED]
	[REDACTED]
14	[REDACTED]
	[REDACTED]
15	[REDACTED]
	[REDACTED]
16	[REDACTED]
	[REDACTED]
17	[REDACTED]
	[REDACTED]
18	[REDACTED]
	[REDACTED]
19	[REDACTED]
	[REDACTED]
20	[REDACTED]
	[REDACTED]
21	[REDACTED]
	[REDACTED]
22	[REDACTED]
	[REDACTED]
23	[REDACTED]
	[REDACTED]
24	[REDACTED]
	[REDACTED]
25	[REDACTED]
	[REDACTED]
26	[REDACTED]
	[REDACTED]
27	[REDACTED]
	[REDACTED]
28	[REDACTED]
	[REDACTED]
29	[REDACTED]
	[REDACTED]
30	[REDACTED]
	[REDACTED]
31	[REDACTED]
	[REDACTED]
32	[REDACTED]
	[REDACTED]
33	[REDACTED]
	[REDACTED]
34	[REDACTED]
	[REDACTED]
35	[REDACTED]
	[REDACTED]
36	[REDACTED]
	[REDACTED]
37	[REDACTED]
	[REDACTED]
38	[REDACTED]
	[REDACTED]
39	[REDACTED]
	[REDACTED]
40	[REDACTED]
	[REDACTED]
41	[REDACTED]
	[REDACTED]
42	[REDACTED]
	[REDACTED]
43	[REDACTED]
	[REDACTED]
44	[REDACTED]
	[REDACTED]
45	[REDACTED]
	[REDACTED]
46	[REDACTED]
	[REDACTED]
47	[REDACTED]
	[REDACTED]
48	[REDACTED]
	[REDACTED]
49	[REDACTED]
	[REDACTED]
50	[REDACTED]
	[REDACTED]
51	[REDACTED]
	[REDACTED]
52	[REDACTED]
	[REDACTED]
53	[REDACTED]
	[REDACTED]
54	[REDACTED]
	[REDACTED]
55	[REDACTED]
	[REDACTED]
56	[REDACTED]
	[REDACTED]
57	[REDACTED]
	[REDACTED]
58	[REDACTED]
	[REDACTED]
59	[REDACTED]
	[REDACTED]
60	[REDACTED]
	[REDACTED]
61	[REDACTED]
	[REDACTED]
62	[REDACTED]
	[REDACTED]
63	[REDACTED]
	[REDACTED]
64	[REDACTED]
	[REDACTED]
65	[REDACTED]
	[REDACTED]
66	[REDACTED]
	[REDACTED]
67	[REDACTED]
	[REDACTED]
68	[REDACTED]
	[REDACTED]
69	[REDACTED]
	[REDACTED]
70	[REDACTED]
	[REDACTED]
71	[REDACTED]
	[REDACTED]
72	[REDACTED]
	[REDACTED]
73	[REDACTED]
	[REDACTED]
74	[REDACTED]
	[REDACTED]
75	[REDACTED]
	[REDACTED]
76	[REDACTED]
	[REDACTED]
77	[REDACTED]
	[REDACTED]
78	[REDACTED]
	[REDACTED]
79	[REDACTED]
	[REDACTED]
80	[REDACTED]
	[REDACTED]
81	[REDACTED]
	[REDACTED]
82	[REDACTED]
	[REDACTED]
83	[REDACTED]
	[REDACTED]
84	[REDACTED]
	[REDACTED]
85	[REDACTED]
	[REDACTED]
86	[REDACTED]
	[REDACTED]
87	[REDACTED]
	[REDACTED]
88	[REDACTED]
	[REDACTED]
89	[REDACTED]
	[REDACTED]
90	[REDACTED]
	[REDACTED]
91	[REDACTED]
	[REDACTED]
92	[REDACTED]
	[REDACTED]
93	[REDACTED]
	[REDACTED]
94	[REDACTED]
	[REDACTED]
95	[REDACTED]
	[REDACTED]
96	[REDACTED]
	[REDACTED]
97	[REDACTED]
	[REDACTED]
98	[REDACTED]
	[REDACTED]
99	[REDACTED]
	[REDACTED]
100	[REDACTED]
	[REDACTED]

Caltanissetta, 18 giugno 2014

19

L C.T.U.

Dott. Ing. Andrea Salvatore Scarpulla