

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Ufficio esecuzioni immobiliari

PROC. ESEC. IMM. N° 41/13 R.G.Es **udienza: 13/10/2021**

contro

Consulenza Tecnica d'Ufficio

RELAZIONE INTEGRATIVA

Caltanissetta, 29 settembre 2021

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



Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di

CALTANISSETTA

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

promossa da

██████████

██████████

contro

██

██

RELAZIONE INTEGRATIVA

1. PREMESSA

Con ordinanza del 01/12/2020 la S.V.I. conferiva al sottoscritto nominato C.T.U. Ing. Andrea Salvatore Scarpulla, sotto il vincolo del prestato giuramento, l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti integrativi:

1

"1) *quantifichi, il CTU, nel contraddittorio con la affittuaria ██████████ il valore dei miglioramenti apportati dalla affittuaria agli immobili staggiti, precisando con esattezza quali beni siano stati migliorati e se tutti siano compresi nel contratto di affitto;*

2) *Valuti, il CTU, se il canone di affitto contrattualmente pattuito tra parte debitrice e ██████████ sia congruo in relazione alla natura e qualità dei beni oggetto di affitto; indichi in caso contrario, il più adeguato canone di affitto per il futuro;*

3) *Quantifichi i rapporti di credito/debito per canoni pregressi tra parte debitrice e ██████████, applicando il canone contrattuale pattuito.*

Consulente Tecnico d'Ufficio - Ing. Andrea S. Scarpulla

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In adempimento all'incarico conferitomi, in data 15 gennaio 2021 alle ore 9.00, presso il mio studio tecnico, in Caltanissetta via Ferdinando I n. 12, ho dato inizio alle operazioni peritali.

Ho avuto la presenza del [REDACTED] e dell'Avv. Chiara Bennardo, custode giudiziario del compendio pignorato.

Un secondo sopralluogo, in Caltanissetta c.da Gibil Gabib, presso gli immobili della Società esecutata, è stato effettuato in data 30 gennaio 2021 con l'intervento del [REDACTED] della custode Avv. Chiara Bennardo, nonché della [REDACTED]

In tale occasione, sulla scorta di documenti contabili prodotti dal [REDACTED] o su richiesta del sottoscritto C.T.U., si è proceduto al riscontro dei miglioramenti apportati agli immobili staggiati ad opera dell'affittuaria società [REDACTED]

A tal proposito, la [REDACTED] ha dichiarato che *"parecchi lavori sono stati effettuati da rappresentanti della società [REDACTED] con personale della propria azienda con acquisti dei materiali di cui alle fatture prodotte."*

Pertanto, avendo raccolto tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico, ho redatto la presente relazione tecnica in risposta ai quesiti posti



dalla S.V.I.

3. RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.I.

3.1.- *quantifichi, il CTU, nel contraddittorio con la affittuaria* [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] il valore dei miglioramenti apportati dalla affittuaria agli immobili staggiti, precisando con esattezza quali beni siano stati migliorati e se tutti siano compresi nel contratto di affitto.

Si rileva dal "contratto di affitto terreni agricoli" [REDACTED]

[REDACTED] che il

[REDACTED] ha concesso in affitto alla [REDACTED]

[REDACTED] i fondi rustici

3

siti nel territorio di Caltanissetta c.da Gibil Gabib estesi complessivamente ha

2.82.41, censiti nel fg. 230, p.lle 89 di ha 1.25.01, 90 sub 2, 90 sub 3 e 90 sub 4.

Il canone di affitto è stato concordato in € 1.200,00 annuo.

Dall'esame degli atti, si rileva che in data 25/10/2013, le particelle catastali oggetto di locazione, p.lle 89 di ha 1.25.01, 90 sub 2, 90 sub 3 e 90 sub 4, corrispondenti a quelle oggetto di pignoramento, sono state soppresse ed in loro sostituzione sono state generate le **particelle 90 sub 5 e 90 sub 6** dello stesso foglio di mappa 230.

Dagli atti, esaminati presso la sezione urbanistica del comune di Caltanissetta, si rileva quanto segue:

- con istanza del 07/04/2017 e successiva richiesta di Permesso di Costruire del 12/05/2017, la società affittuaria [REDACTED] ha chiesto il permesso a potere adeguare due corpi di fabbrica della propria azienda per condurre negli stessi l'attività di Cantina Vitivinicola e Oleificio;
- Con lettera del 30/01/2018 il Dirigente della sezione Urbanistica, ha negato il richiesto permesso di costruire ritenendolo in contrasto con le previsioni del vigente strumento urbanistico;
- In data 01/03/2018 la società affittuaria [REDACTED] ha richiesto, a carico dei fabbricati locati, censiti al foglio 230 p.lle 90 sub 5 e 90 sub 6 il Permesso di Costruire volendo eseguire lavori di "Completamento, riattamento ed adeguamento di due corpi di fabbrica da destinare rispettivamente a Cantina Vitivinicole e Oleificio.

4

Allo stato attuale, rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati nei giorni 15 e 30 gennaio 2021, ho constatato, sulla scorta della documentazione contabile fornitami dal [REDACTED] che tutti gli immobili detenuti dall'affittuaria [REDACTED], corrispondenti per consistenza agli immobili staggiti, censiti in catasto al fg. 230 particelle 90 sub 5 e 90 sub 6, hanno subito evidenti miglioramenti rispetto allo stato originario per effetto di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché per effetto di installazione di arredamenti e di impianti tecnologici messi in opera dalla società affittuaria nel periodo aprile 2013 - settembre 2016, per un importo complessivo di € 328.263,99.

Consulente Tecnico d'Ufficio - Ing. Andrea S. Scarpulla

Tutte le spese, documentate da n. 83 fatture, qui allegate (All. 2), vengono così distinte per tipologia:

- Fatture relative a fornitura di porte, finestre e vetrate per un importo di circa € 110.000,00;
- Fatture relative a impianti di climatizzazione degli ambienti per un importo di circa € 52.000,00;
- Fatture relative alla realizzazione di opere edilizie (parete divisoria, bagni) per un importo di circa € 60.000,00;
- Fatture relative a fornitura di cancelli recinzione, serbatoio cantina per un importo di circa € 38.000,00;
- Fatture relative a impianto di uliveto (n. 800 piante) per un importo di circa € 30.000,00
- Fatture relative ad acquisto materiale edilizio, idraulico, elettrico e varie per un importo di circa € 38.263,00.

5

Si rileva che tutta la merce indicata nelle fatture, materiali, manufatti ed impianti, è compatibile con l'azienda agricola esaminata, condotta in locazione dalla ██████████ tuttavia parte di essa non è riscontrabile in quanto riferibile a materiali e lavorazioni poste in opera e non più identificabili.

Ed ancora, per quanto concerne il luogo di destinazione indicato nelle fatture e la sede del fondo agricolo oggetto di locazione, sito in Caltanissetta contrada Gibil Gabib, si rileva che:

- -N. 32 fatture intestate alla società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per complessivi € 294.472,01 indicano genericamente quale luogo di destinazione “locali, uffici, cantine, strutture siti in Caltanissetta”;
- N. 35 fatture intestate alla società [REDACTED] [REDACTED] per complessivi € 9.927,32 indicano quale luogo di destinazione, la sede della società [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]
- N. 16 fatture intestate alla società [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] per complessivi € 23.864,66 non indicano il luogo di destinazione della merce.

3.2.- Valuti, il CTU, se il canone di affitto contrattualmente pattuito tra parte debitrice e [REDACTED] a congruo in relazione alla natura e qualità dei beni oggetto di affitto; indichi in caso contrario, il più adeguato canone di affitto per il futuro.

6

Allo stato attuale il FONDO RUSTICO locato, sito in Caltanissetta C.da Gibil Gabib, consiste in:

- a. Capannone destinato a lavorazione prodotti agricoli e deposito 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. In parte, per una superficie di circa mq. 213, il locale presenta un soppalco con scala tale da realizzare un vano pianterreno ed un vano al

piano rialzato, entrambi destinati ad ufficio e servizi igienici. 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 mediocre.

- b. Edificio adibito ad attività agricole 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; servizi igienici in entrambi i piani. La pavimentazione è realizzata in gres porcellanato. Le pareti ed i soffitti 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.

- c. Capannone allo stato rustico avente planimetria rettangolare 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;

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 agricolo esteso ha 1.25.01 con uliveto costituito da n. 800 piante.

L'intero compendio immobiliare, 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.

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE CANONE DI AFFITTO

Il calcolo del più probabile canone di affitto del fondo rustico viene effettuato in funzione della disponibilità di n. 2 capannoni per una superficie artigianale di mq. 1.262,00 (mq. 800 + mq. 249 + mq. 213) oltre una superficie commerciale di mq. 462 (mq. 249 + mq. 213), per complessivi mq. 1.724,00, serviti da ampi piazzali per carico e scarico merci e terreno agricolo pertinente, nonché in funzione dell'uliveto.

A parte l'uliveto, i canoni di locazione per questa tipologia di immobili, nel territorio di Caltanissetta, si aggirano intorno a 10-20 € al mq annuo, in funzione dello stato d'uso, della metratura e dell'ubicazione rispetto alle arterie di comunicazione o al centro città.

Nel caso in esame, trattandosi di immobile di grande metratura (poco richiesta

nel mercato ove la domanda è orientata su metrature inferiori a 500 mq), ubicato a circa Km. 5 dal centro città con strada di collegamento in pessime condizioni di transito, distante da grosse arterie di comunicazione, si ritiene equo un canone di locazione di € 12 al mq. annuo.

Per quanto concerne il valore locativo dell'uliveto, si procede con metodo sintetico ipotizzando la messa in produzione annuale alterna di n. 800 piante dell'età di 10-11 anni con adozione dei rituali trattamenti colturali (potatura alterna di n. 400 piante, disinfestazione, eventuale inerbimento del terreno, concimazione, irrigazione e potatura). Mettendo in conto le spese per la raccolta delle olive e per la molitura nonché il prezzo di mercato dell'olio ricavato in frantoio si ritiene congruo un canone di locazione annuale di **€ 2.400,00**

9

Si ha pertanto:

Canone relativo ai fabbricati = mq. 1.724 x €/mq annuo 12 = **€ 20.688,00**

Canone complessivo = € 20.688,00 + € 2.400,00 = **€ 23.088,00**

che rappresenta il **più probabile canone di affitto annuo** riferito all'intero compendio degli immobili staggiti, attualmente detenuti dalla società affittuaria [REDACTED], oggetto del contratto di affitto del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], nello stato di consistenza e di conservazione attuale.

PARERE DI CONGRUITA' DEL CANONE D'AFFITTO

Il canone annuo di € 1.200,00 di cui al contratto d'affitto del 29/03/2013, si

ritiene congruo in rapporto allo stato rustico ed alla consistenza iniziale dell'immobile locato, a condizione che tutte le spese successivamente sostenute dall'affittuaria per apportare i miglioramenti allo stato rilevabili, pari a € 328.263,99, rimangano a carico della stessa. Se, viceversa, le suddette spese venissero poste a carico del proprietario, in tal caso, per effetto dei miglioramenti apportati all'immobile, si riterrebbe congruo il canone di affitto di € 23.088,00 annui, come sopra determinato.

3.3.- Quantifichi i rapporti di credito/debito per canoni pregressi tra parte

debitrice e [REDACTED] applicando il canone contrattuale pattuito.

Elementi di calcolo:

10

- N. 8,5 canoni annui maturati dall'inizio della locazione, 29 marzo 2013 ad oggi 29 settembre 2021 (anni 8 mesi 6);
- €/anno 1.200,00 canone di affitto contrattualmente pattuito.

Applicando si ottiene:

$$V = \text{anni } 8,5 \times \text{€/anno } 1.200 = \text{€ } 10.200,00$$

Che rappresenta l'ammontare complessivo dei canoni maturati sino al 29 settembre 2021.

A detrarre i canoni pregressi già pagati, desumibili dalle ricevute da esibire, non riscontrabili nella documentazione in possesso del sottoscritto CTU.

Ritenendo di aver adempiuto il mandato affidatomi, rassegno la presente relazione ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami.

Allegati:

- All. 1: Contratto di affitto terreni agricoli prodotto dalla [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- All. 2: Documentazione contabile periodo aprile 2013 – settembre 2016;
- N.2 verbali di sopralluogo;
- PEC di trasmissione relazione di consulenza e ricevute di avvenuta consegna;
- Parcella delle competenze tecniche.

11

Caltanissetta, 29 settembre 2021

IL CTU

Ing. Andrea Salvatore Scarpulla

(firmato digitalmente)