

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INERENTE IL PROCEDIMENTO
ESECUTIVO IMMOBILIARE ISCRITTO AL N.42/2010 R.G. Es. PROMOSSO
DA INTESA SAN PAOLO S.p.A.

Giudice dott. Fragalà Alfio Gabriele

Premessa

Su incarico del Giudice Dott. Fragalà Alfio Gabriele lo scrivente arch. Massimo Angelo Cassarino, nato a Gela il 03.11.1972, residente e con studio a Mussomeli in via Svizzera n.,°1 iscritto al n. 703 sez. A dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caltanissetta, nominato Consulente tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo immobiliare iscritto al n. 42/2010 R.G. Es. promosso da Intesa San Paolo S.p.a. contro C... redige questa relazione tecnica espositiva finalizzata alla risoluzione dei quesiti posti nell'udienza del 12 aprile 2010. In detta udienza veniva affidato il seguente mandato trascritto in corsivo e virgolettato:

- "a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze e accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- c) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i verificando la conformità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data del pignoramento;*
- d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione*

mancante;

e) accerti se il/i bene/i immobili risultano o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi la formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

g) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

i) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicandone il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicandone la tipologia dei beni (ad es. casa signorile, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, esistenza di vincoli

artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

k) determini il valore di ciascuno immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;

l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

m) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

n) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difformità di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulta comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 131, 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di

pignoramento e la relativa nota;

q) dica l'esperto se esiste l'attestazione di certificazione energetica allegando la relazione ove esista. In caso contrario compia l'esperto una valutazione energetica dell'immobile e specifichi i costi necessari per migliorare il livello energetico dell'immobile".

Ciò premesso, ai fini espositivi, lo scrivente suddivide la presente relazione nei seguenti paragrafi:

1. – INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA
2. – CRITERIO DI STIMA
3. – VALUTAZIONE ECONOMICA

1. – INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

1.1 – Ubicazione, riferimenti catastali, e descrizione del fabbricato e stato di legittimità urbanistica

è proprietaria per intero dell'opificio sito in agro di Mussomeli C/da Polizzello individuato al foglio 23 particella 191 categoria D/8 del catasto fabbricati del Comune di Mussomeli e dell'appezzamento di terreno su cui tale edificio insiste identificato in catasto terreni al foglio 23 particella 190 di 4.237 (vedi allegato

1).

Dalle ricerche svolte presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta è stato possibile verificare attraverso lo studio delle visure storiche che la particella 73 è stata soppressa ed ha generato le particelle 188 e 189, e a sua volta la 188 è stata soppressa ed ha generato la particella 191 del foglio 23 opificio, fabbricato a supporto dell'attività produttiva-amministrativa, locale tecnico e la particella 190 terreno. Attraverso le ricerche notarili è stato possibile risalire ai titoli di proprietà della particella 73; essa è stata acquisita attraverso il rogito di compravendita stipulato il 25.07.1985 dal notaio

Dr. Cinnirella Giuseppe con repertorio 6073 e raccolta n. 2248. Con detto atto il sig.

acquistava in comunione di beni con la

appezzamento di terreno identificato al foglio 23 Particella 73/a (definitiva 73 è stata

soppressa ed ha generato la 188) un terreno di ha 01.04.80 con successivo rogito di

compravendita stipulato presso il notaio Dott.ssa Seminatore Giulia con repertorio n.

14.044 e raccolta n. 4.088. I signori vendevano alla

un appezzamento di terreno identificato al foglio 23 particella 188 di

ha 00.80.50 dalla visura storica dell'Agenzia del Territorio si desume che con il tipo

mappale del 27.07.2006 n. 50148.1/2006 in atti del 27.07.2006 protocollo n.

CL0050148 veniva soppressa la particella 188 e veniva istituita la particella 191

fabbricato e la 190 terreno di ha 00.42.37. (vedi allegato 1- 2)

Dallo studio dei rogiti sopra individuati (repertorio 6073 e raccolta n. 2248 - repertorio

n. 14.044 e raccolta n. 4.088) e dallo studio dei documenti dell'agenzia del territorio è

stato possibile individuare l'esatta proprietà dei beni oggetto di stima. Questi

consentono di asserire che nel verbale di pignoramento viene correttamente

indicata l'intera proprietà dei beni sopra individuati (Opificio, fabbricato a supporto

dell'attività produttiva e amministrazione, locale tecnico catastalmente oggi individuati

al foglio 23 P.lla 191 e terreno foglio 23 P.lla 190 del territorio Comunale di

Mussomeli) (vedi allegati 1 e 2).

L'opificio, ricadeva nella Z.T.O. "E" del P.R.G. del Comune di Mussomeli e,

attraverso lo strumento urbanistico della conferenza di servizio ai sensi del D.P.R.

447/98 s.m.i., è stato variato in zona Artigianale. A supporto di quanto detto, si veda il

verbale di conferenza di servizio del comune di Mussomeli del 22 settembre 2002

attraverso il quale veniva espresso parere favorevole all'approvazione della variante del

P.R.G. del Comune di Mussomeli sulla particella 73 del foglio 23 oggi particella 190 e

191, la deliberazione del consiglio comunale di Mussomeli del 22 Gennaio 2001 il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'U.T.C. (vedi allegati 3 e 4)

L'edificio è inserito in un contesto territoriale di tipo agricolo e si trova a circa 200 ml dalla S.P. n.° 16 Mussomeli-Villalba. La posizione dell'immobile rispetto alle principali vie di collegamento al capoluogo di provincia ed ai maggiori centri regionali, a parere dello scrivente, è da ritenersi sfavorevole al bene oggetto di stima, ciò ne riduce unitamente al contesto territoriale la sua appetibilità nel mercato (vedi allegato 5 stralcio planimetrico).

Come emerge sia dal sopralluogo effettuato dallo scrivente, che dalla concessione edilizia n.° 31 del 01.03.2001 (vedi allegato 6) e dalla concessione edilizia in variante n.° 161 del 12.12.2005 (vedi allegato 7) rilasciata dal Comune, il complesso edificatorio si compone di un fabbricato ad un piano fuori terra destinato ad opificio, nella planimetria catastale identificato come "Corpo A" (vedi allegato 8), di un fabbricato a due piani fuori terra (piano terra e primo) dove i vani del piano terra sono destinati a locali di supporto all'attività produttiva, mentre i vani al piano primo sono destinati all'attività amministrativa nella planimetria catastale identificato come "Corpo B" (vedi allegato 9), e di un fabbricato ad una sola elevazione fuori terra isolato rispetto ai primi due, posto nelle immediate vicinanze della cancellata d'ingresso adibito a locale tecnico e riserva idrica individuato come "Corpo C" nelle planimetrie catastali (vedi allegato 10).

L'organizzazione planimetrica è composta dall'accostamento di due rettangoli, uno di dimensioni 45,00 x 30,00 ml circa, destinato ad opificio, e l'altro di dimensioni 14,00 x 12,00 ml circa destinato ad uso amministrativo e di supporto all'attività produttiva.

Lo schema distributivo dell'opificio "Corpo A" è così organizzato:

- Reparto stiro; (Foto 23 e 24)

- Reparto confezionamento; (Foto 25)
- Laboratorio; (Foto da 26 a 32)

I tre reparti sopra elencati sono in open space.

- Deposito prodotti finiti; (Foto 33 e 34)
- Deposito materie prime; (Foto da 35 a 36)

I due depositi sopra elencati sono separati con dei pannelli modulari tipo sandwich in lamiera preverniciata.

Il fabbricato destinato ad opificio è collegato con due porte di servizio al fabbricato di supporto all'attività industriale e amministrativa: una collega direttamente al locale esposizione mentre l'altra accede ad un ampio corridoio che conduce ai vani di supporto all'attività industriale. Questi ultimi si collegano per mezzo di una scala al piano primo, cioè, ai vani destinati all'amministrazione.

Lo schema distributivo del fabbricato di supporto all'attività industriale e amministrativa "Corpo B" è così organizzato:

Piano Terra

- Ingresso; (Foto 36 e 37)
- Spogliatoio docce e W.C. personale femminile; (Foto 38 e 39)
- Spogliatoio docce e W.C. personale maschile; (Foto 40 e 41)
- Cucina con annesso ripostiglio anti-W.C. e bagno; (Foto da 42 a 45)
- Mensa; (Foto 46 e 47)
- Sala visite mediche con annesso anti W.C. e bagno; (Foto da 48 a 50)

Piano Primo

- Sala d'attesa-esposizione; (Foto 51)
- Amministrazione con annesso vano archivio; (Foto da 52 e 53)
- Anti-W.C. e bagno; (Foto 54)

- Vano destinato al custode; (Foto da 55 e 56)
- Direzione; (Foto da 57 a 58)
- Sala riunioni. (Foto 59 e 60)

L'organizzazione planimetrica del fabbricato ad uso locale tecnico e riserva idrica

"Corpo C" è composto dall'accostamento di un quadrato con un rettangolo. Lo schema distributivo è così composto:

- Vano impianti elettrici (non ispezionabile in quanto il cilindretto della serratura è bloccato e non ne consente l'accesso);
- Vano con impiantistica idrica e antincendio; (Foto 61)
- Porzione di superficie scoperta con riserva idrica interrata; (Foto 62)
- Tettoia a protezione del gruppo elettrogeno. (Foto 63)

Dal sopralluogo effettuato, dalla verifica plano-altimetrico degli edifici oggetto di stima, e dal confronto con gli elaborati grafici forniti in copia conforme dall'U.T.C. di Mussomeli si deduce che i fabbricati sono conformi alla concessione edilizia in variante n. 163 del 12 dicembre 2005.

Dall'esame degli elaborati progettuali e, per quanto emerso dal sopralluogo effettuato, si può procedere alla descrizione tecnico-costruttiva dei beni immobili oggetto di stima.

L'opificio è realizzato in fondazione con plinti su pali in conglomerato cementizio armato, quindi la tipologia di fondazioni è del tipo fondazioni indirette; ciò si desume

dalla lettura della relazione tecnica del progetto e dallo studio geologico-geotecnico

svolto dai geologi. Le strutture in elevazione sono del tipo intelaiate realizzate in c.a.p.

(cemento armato precompresso) e c.a.v. (cemento armato vibrato). Gli elementi

verticali (pilastri) sono realizzati in c.a.v., mentre la struttura orizzontale è realizzata da

travi portanti in c.a.p. Su queste ultime sono disposte ad interasse regolare delle travi

del tipo ad "Y" in c.a.p. su cui è poggiata la copertura realizzata con pannelli curvi

portanti ed isolanti del tipo sandwich. La pavimentazione è del tipo industriale realizzata con cls (calcestruzzo) con spolvero di quarzo che gli attribuisce il classico colore rossastro.

La tamponatura esterna dell'opificio è realizzata con pannelli prefabbricati in cls debolmente armato distribuiti ad interasse regolare lungo il perimetro dell'edifici. Lo strato esterno dei muri perimetrali (prospetto) è realizzato con una pittura per esterni a base di silicati di potassio e/o acril-silossanica, mentre la parte interna è tinteggiata con idropittura.

Le porte e gli accessi carrai di collegamento con l'area esterna e con il locale esposizione e di supporto all'attività industriale, sono del tipo resistenti al fuoco, le finestre sono realizzate con profilati estrusi di alluminio preverniciato e del tipo a vasistas.

Per il fabbricato di supporto all'attività industriale e amministrativa, come si desume dalla relazione tecnica di progetto, la fondazione scelta è dello stesso tipo di quella impiegata nell'opificio (fondazioni di tipo indiretto plinti su pali) le strutture in elevazione sono del tipo intelaiate con travi e pilastri in c.c.a. (conglomerato cementizio armato), gli orizzontamenti e la copertura sono del tipo latero-cementizio con travetti in c.a. collegati superiormente con una soletta in calcestruzzo e con file di laterizi forati. I muri perimetrali sono realizzati presumibilmente con blocchi di laterizio porizzato connessi con malta di cemento. Detti muri internamente presentano un sovrastante strato di rinaffo, di traversato cementizio e di intonaco per civile abitazione tinteggiato con idropittura. Lo strato esterno dei muri perimetrali è realizzato da rinaffo, traversato cementizio rifinito con l'impiego di intonaco tipo "Li Vigni" graffiato. I tramezzi interni sono realizzati con blocchi di laterizio connessi con malta cementizia, strato di rinaffo, traversato ed intonaco per civile abitazione tinteggiato

con idropittura. Per gli anti-bagni, W.C. e cucina i tramezzi sono rivestiti per un'altezza di circa 2,10 ml da piastrelle di ceramica maiolica di ottima fattura. Le pavimentazioni dei vani destinati sia all'attività di supporto dell'opificio, che all'attività dell'amministrazione, sono realizzate in gres di buona fattura. La scala di collegamento verticale tra il vano di supporto all'attività industriale e l'amministrazione, è rifinita con del marmo carrara. Gli infissi esterni (finestre) e la porta d'accesso, sono in alluminio a taglio termico preverniciato; le porte interne dei vani sono tutte in legno verniciato. La copertura è del tipo piana, realizzata con massetto per le pendenze e guaina biutuminosa.

L'impianto idrico, realizzato sottotraccia, è collegato alla cisterna di acqua potabile interrata, posta al di sotto del locale tecnico, ubicato nelle immediate vicinanze dell'accesso carraio. La predetta cisterna si presume che sia collegata alla rete di approvvigionamento idrico pubblico, consorzio del salito o altro ente. Gli scarichi dei servizi igienico-sanitari presenti negli edifici sono allacciati ad una fossa imhoff collegata alla condotta disperdente, ciò si evince dalla documentazione progettuale.

Il locale tecnico è composto da un piano fuori terra e da una cisterna interrata per la riserva idrica; le strutture portanti sono del tipo intelaiato in c.c.a. I muri perimetrali sono realizzati presumibilmente con blocchi di laterizio porizzato connessi con malta di cemento. Detti muri internamente presentano un sovrastante strato di rinzaffo, di traversato cementizio e di intonaco per civile abitazione. Lo strato esterno dei muri perimetrali è realizzato da rinzaffo e traversato cementizio, rifinito con l'impiego di intonaco tipo "Li Vigni" graffiato. La pavimentazione è in gres e gli infissi di accesso ai vani sono in ferro. La copertura è del tipo piana realizzata con massetto per le pendenze e guaina biutuminosa.

L'area esterna ha una dimensione complessiva di 2253 così ripartiti 1405 per piazzali

di manovra e passaggi, 848 per parcheggi, e si desume sia dal rilievo di massima fatto in loco dallo scrivente, sia dal tipo mappale n. 50148 del 27/07/2006 depositato presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta (vedi allegato 11). Il piazzale è delimitato sia a monte sia a valle da un muro di contenimento in c.c.a.: quello a monte ha uno sviluppo di circa 60,00 ml ad altezza variabile compresa tra 1,50 m e 3,50 m circa, quello a valle ha uno sviluppo lineare di circa 77,00 ml ed un'altezza costante di circa 4,00 ml. Il perimetro esterno dell'edificio è caratterizzato da un marciapiede realizzato con orlatura in cls e pavimentazione in mattoni di cemento. Il piazzale, i suoi spazi di percorribilità e il parcheggio sono realizzati in conglomerato bituminoso. Va segnalato che nella parte a valle il piazzale – passaggio presenta un cedimento: ciò è dovuto, a parere dello scrivente, ad un assestamento dello stesso, in quanto è stato realizzato su terreno di riporto. Tale cedimento non ha prodotto cedimenti di natura statica agli edifici, almeno sino alla data del sopralluogo dello scrivente C.T.U.

Si fa presente che dalle ricerche svolte presso l'U.T.C. di Mussomeli, il fabbricato nella sua organicità (opificio, edificio di supporto all'attività industriale e amministrativa e locale tecnico) è in possesso del certificato di agibilità rilasciato in maniera condizionata, cioè come evidenziato a fine pagina *"N.B. si riterrà revocato qualora la ditta non presenti certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei vigili del Fuoco di Caltanissetta"* (vedi allegato 12). Ad oggi tale certificato non risulta essere stato né rilasciato dal Comando Provinciale dei vigili del Fuoco né depositato presso l'U.T.C. di Mussomeli. Da ricerche effettuate presso il comando dei Vigili del Fuoco provinciale è emerso che alla prima visita di rinnovo o di controllo eseguita dall'ufficiale, lo stesso esprimeva parere: *"favorevole al progetto di variante a condizione che l'idrante previsto in prossimità della tettoia venga installato in prossimità dell'uscita reparto laboratorio"* alla seconda visita di rinnovo o di

controllo eseguita dall'ufficiale, lo stesso esprimeva parere: "ripetuti tentativi per eseguire il sopralluogo trovato sempre chiuso, da informazioni la ditta ha cessato l'attività Archiviare"(vedi allegato 13). In conclusione, **il certificato di agibilità è da ritenersi nullo**, fatti salvi le certificazioni della legge n. 46/90 s.m.i. (oggi D.M. del 22 gennaio 2008 n.37), certificato di collaudo, certificato di conformità impianto di riscaldamento -climatizzazione e concessione edilizia.

In definitiva, dal sopralluogo effettuato emerge, a parere dello scrivente C.T.U., **che gli immobili si trovano in ottimo stato di conservazione e manutenzione, eccezione fatta per la porzione di piazzale a valle.**

1.2 – Terreno di proprietà della

Come già detto nella parte iniziale della relazione, l'opificio e tutte le sue strutture di servizio insistono su un terreno identificato catastalmente al foglio 23 particella 190 seminativo di 2 classe di ha 00. 42.37 con reddito domenicale di € 17,51 e reddito agrario di € 6,56 (vedi allegato 1). I confini di tale particella risultano essere materializzati su due lati, mentre per gli altri due lati non sono visibili confini,

2. – CRITERIO DI STIMA

I criteri di stima adottati per la valutazione dei beni immobili di proprietà della C

sono:

- Metodo sintetico comparativo;
- Metodo sintetico per costo di riproduzione.

Tali procedimenti consentono di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, tenuto conto che:

<<Il valore di mercato di un bene rappresenta la quantità di moneta legale che si

presume necessaria per scambiare il bene medesimo in un dato momento e mercato.

E' evidente che il perito attraverso la stima non ricerca il valore di mercato del bene, il quale si conoscerà solo al momento dello scambio, ma il suo più probabile valore, vale a dire la somma che più probabilmente si prevede di poter utilizzare nel momento in cui avverrà lo scambio del bene.

Com'è noto, il valore di mercato, in regime di libera concorrenza, è originato dal rapporto tra il volume delle quantità domandate di un bene, in un dato momento e mercato, e il volume delle quantità offerte.

Metodo sintetico comparativo

Il criterio di stima in questione consiste appunto nell'attribuire a un dato bene il prezzo medio relativo ad altri beni ad esso analoghi. Precisando, lo svolgimento consiste nel confrontare il bene da stimare con altri aventi caratteristiche simili e che in data recente sono stati oggetto di compravendita nella zona. Il confronto si fa assumendo un elemento tecnico od economico come parametro comune per il bene oggetto di stima e per quelli assunti per la comparazione. Il parametro di riferimento deve essere in rapporto con il valore dei beni cioè al variare della sua grandezza deve variare proporzionalmente il valore dei corrispondenti beni.

Accertati i beni simili venduti recentemente nella zona, rilevati i corrispondenti prezzi di mercato e stabilito il parametro da assumere nella comparazione (superficie commerciale), attraverso una proporzione si risale al probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. In altri termini, partendo dall'ipotesi che beni simili abbiano valori proporzionali a un dato elemento tecnico od economico, il valore di un bene (V_x) sta alla grandezza del suo parametro (p_x) come la sommatoria dei prezzi di mercato dei beni simili (ΣV) sta alla sommatoria dei relativi parametri (Σp).

In tal modo si attribuisce al bene oggetto di valutazione un valore che corrisponde al

prezzo medio (prezzo normale) dei beni simili venduti recentemente nella zona>>¹.

Metodo sintetico per costo di riproduzione

Per costo di riproduzione si intende quando oggi spenderebbe un imprenditore ordinario per ricostruire il fabbricato preesistente (che abbia la stessa utilità), con i mezzi, le tecniche ed i prezzi attuali, detraendo dal valore trovato la percentuale di vetustà o deprezzamento, che dipende dall'età e dello stato di conservazione del fabbricato.

Si rilevano i costi di fabbricati simili a quello da stimare e si sceglie il parametro tecnico più idoneo: metro quadro (vuoto per pieno).

Il costo medio unitario scaturisce dalla proporzione: $X : \Sigma K = : \Sigma P$

X = più probabile valore di costo di riproduzione del fabbricato da stimare;

ΣK = sommatoria costi di costruzione di fabbricati simili a quello oggetto di stima;

= parametro tecnico del fabbricato da stimare ();

ΣP = sommatoria dei parametri tecnici dei fabbricati presi come termini di paragone (Σ);

Si apporteranno al valore di costo così calcolato eventuali aggiunte e detrazioni se il bene si discosta dalle condizioni ordinarie ipotizzate.

Se il fabbricato da stimare è vetusto si moltiplicherà il valore di costruzione a nuovo per il coefficiente di vetustà o di deprezzamento, ottenendo il valore di ricostruzione.

Val. di ricostr. = Val. di costruzione x coeff. di vetustà

Per i fabbricati industriali si può considerare la formula di deprezzamento (D) proposta dall'Unione Europea degli esperti contabili:

D o coeff. Di vetustà (%) = $[(n \text{ anni attuali} / n \text{ anni previsti} \times 100 + 20)^2 / 140 -$

¹ G.M.Iovino, Estimo Agrario Civile e Catastale, Ed.Le Monnier, dicembre 1990

3. – VALUTAZIONE ECONOMICA

Calcolo della superficie commerciale

Da quanto sopra detto, tenuto conto della planimetria si ha:

Superficie lorda coperta ad uso produzione industriale

Il totale della Superficie lorda coperta dell'opificio 1350

Superficie lorda coperta ad uso supporto attività produttiva e amministrativa

Il totale della Superficie lorda coperta del Fabbricato a supporto dell'attività produttiva e amministrativa 168 .

Superficie lorda coperta locale tecnico

gennaio 2009

Il totale della Superficie lorda coperta Locale tecnico 39,60

Pertinenza, tettoia di copertura del gruppo elettrogeno

$$4,00 \text{ ml} \times 3,00 \text{ ml} = 12,00$$

Superficie lorda pertinenza, tettoia di copertura gruppo elettrogeno 12,00

Superficie lorda pertinenza, tettoia di copertura gruppo elettrogeno si applica il coefficiente di riduzione:

$$\text{Tettoia} = \text{totali pertinenza} \times 50\% (\text{coeff. Riduzione}) = \text{ridotti}$$

$$12,00 \times 0,50 = 6,00$$

Totale superficie lorda della pertinenza tettoia di copertura gruppo elettrogeno è pari a 6,00 .

Superficie di pertinenze Opificio e fabbricato di supporto attività produttiva e amministrazione

- Parcheggio 848
- Passaggi e piazzali di manovra 1405

Superficie lorda ad uso di pertinenze = 2253

- Pertinenze Opificio e fabbricato di supporto attività produttiva e amministrativa si applica il coefficiente di riduzione;

$$\text{Parcheggio, Passaggi e Piazzali di manovra} = \text{totale pertinenze} \times 0,50 (\text{coeff. riduzione}) = \text{totale ridotti}$$

$$\text{Parcheggio, Passaggi e Piazzali di manovra} = 2253 \times 0,50 = 1126,50$$

Il totale Superficie lorda delle pertinenze parcheggio, passaggi e piazzali di manovra è pari a 1126,50.

- Calcolo del più probabile valore di mercato valore dell'Opificio, fabbricato di supporto attività produttiva e amministrativa e locale tecnico.

Per quanto concerne il valore da attribuire ai beni, utilizzando il criterio di stima sopra

esposto, tenuto conto dei valori desunti da compravendite di immobili con caratteristiche simili, nonché da informazioni assunte in loco, si determina che il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in esame, a parere dello scrivente, è

il seguente:

- Valore opificio

Superficie totale lorda coperta dell'opificio = **1350**

Valore attribuito €/ 420,00

Valore = Superficie lorda coperta x Valore attribuito

Valore = 1350 x €/ 420,00 = **€ 567.000,00**

Superficie lorda coperta fabbricato di supporto attività produttiva e amministrazione =

168

Valore attribuito €/ 580,00

Valore = Superficie lorda coperta x Valore attribuito

Valore = 168 x €/ 580,00 = **€ 97.440,00**

Superficie lorda coperta locale tecnico = **39,60**

Valore attribuito €/ 430,00

Valore = Superficie lorda coperta x Valore attribuito

Valore = 39,60 x €/ 430,00 = **€ 17.028,00**

Pertinenza locale tecnico, tettoia di copertura gruppo elettrogeno = **6,00**

Valore attribuito €/ 200,00

Valore = 6,00 x €/ 200,00 = **€ 1.200,00**

- Pertinenze Parcheggio, Passaggi e Piazzali di manovra = **1126,50**

Valore attribuito €/mq 200,00

Valore = 1126,50 x €/mq 200,00 = **€ 225.300,00**

Il più probabile valore di mercato determinato con il metodo sintetico comparativo

dei fabbricati e delle pertinenze in esame è il seguente: **valore fabbricato = € 907.968,00**

3.2 – Metodo sintetico per costo di riproduzione

Il parametro tecnico considerato per la presente stima è quello del . Nel procedere a determinare il valore economico per la realizzazione di un di costruito si sono opportunamente tenuti in considerazione i prezzi contenuti nel Nuovo Prezziario Unico Regionale per i Lavori Pubblici Sicilia pubblicato in G.U.R.S. del 24 aprile 2009, il costo dei materiali di costruzione, il costo della mano d'opera ed, infine, le informazioni raccolte in loco dagli operatori di settore (imprese edili). Ciò ha prodotto dei valori di costruzione unitari che differiscono per tipologia di opera. I fattori che hanno influito si possono così sintetizzare per macrovoci: oneri per concessione edilizia e urbanizzazione; spese di progetto e direzione lavori; grado rifinitura; difficoltà di esecuzione; tipologia di materiale impiegato; tipologia di operai impiegati etc... Tale studio ha determinato tre parametri: uno per l'opificio ed il locale tecnico, uno per il fabbricato di supporto all'attività amministrativa ed uno per le pertinenze, quali la tettoia di copertura del gruppo elettrogeno ed il parcheggio, i passaggi ed i piazzali di manovra.

Superficie opificio = 1350

Valore economico per la realizzazione di un di costruito opificio €/360,00

Valore = 1350 x 360,00 €/ = 486.000,00 €

Superficie fabbricato di supporto attività produttiva e amministrativa = 168

Valore economico per la realizzazione di un di costruito del fabbricato di supporto attività produttiva e amministrativa €/ 380,00

Valore = 168 x 380,00 €/ = 63.840,00 €

Superficie locale tecnico = 39.60

Valore economico per la realizzazione di un di costruito di locale tecnico €/360,00

Valore = $39,60 \times 360,00 \text{ €/} = 14.256,00 \text{ €}$

Superficie pertinenza locale tecnico, tettoia di copertura gruppo elettrogeno = 6,00

Valore economico per la realizzazione di un di costruito relativo alla tettoia di copertura gruppo elettrogeno €/ 170,00

Valore = $6,00 \times 170,00 \text{ €/} = 1.020,00 \text{ €}$

Superficie Pertinenze Parcheggio, Passaggi e Piazzali di manovra = 1126,50

Valore economico per la realizzazione di un di costruito di Parcheggio, Passaggi e Piazzali di manovra €/ 170,00

$1126,50 \times 170,00 \text{ €/} = 191.505,00 \text{ €}$

Il valore di costruzione degli immobili oggetto della presente stima è di 756.621,00 €.

Tale importo dovrà essere moltiplicato per il coefficiente di vetustà o deprezzamento.

Il D.M. 14 gennaio 2008 indica la vita media di un' opera realizzata in c.c.a. che è di circa 75 anni. Stabilito ciò, si può procedere al calcolo del coefficiente di vetustà:

$D (\text{coeff. Vetustà}) \% = [(8 / 75 \times 100 + 20)^2 / 140] - 2.86 = 4,00$

$D (\text{coeff. Vetustà}) \% = 100\% - 4 \% = 96 \%$

Val. di ricostruzione = $756.621,00 \times 0,96 = 726.356,16 \text{ €}$

Il più probabile valore di mercato determinato con il metodo di stima del costo di riproduzione dei fabbricati e delle pertinenze in esame è il seguente: valore fabbricato = 726.356,16 €

Si procede a determinare attraverso una media aritmetica tra il valore ricavato con il metodo di stima sintetico comparativo ed il valore ricavato con il metodo di stima del costo di riproduzione il valore medio che sarà il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima;

Valore medio = $(\text{€ } 907.968,00 + \text{€ } 726.356,16) / 2 = \text{€ } 817.162,08$

Il più probabile valore dei fabbricati è di € 817.162,08.

– Calcolo del valore del terreno

Per quanto concerne il valore da attribuire al bene oggetto della presente stima, utilizzando il criterio di stima sopraesposto, tenuto conto dei valori desunti da compravendite di terreni con caratteristiche simili, nonché da informazioni assunte in loco e dai parametri forniti dall'Assessorato Lavori Pubblici con decreto del 14 dicembre del 2009 pubblicato in GURS in data 31 dicembre 2009 n.° 61 con i quali vengono determinati i valori agricoli medi per regione agraria e coltura, si determina che il più probabile valore di mercato dei terreni in esame, sia il seguente:

- Terreno Foglio 23 particella 190 superficie ha 0. 42.37 seminativo di 2° classe:

- Valore agricolo medio del seminativo €/ha 5.220,00:

$$V.A.M. (€/ha) = 5.220,00 \text{ €} / 10000 = 0,52 \text{ €/m}^2$$

- Valore rilevato da indagini di mercato 12,55 €/m²

- Si procede ad effettuare una media, al fine di determinare il più probabile valore al :

$$0,52 \text{ €/m}^2 + 12,55 \text{ €/m}^2 / 2 = 6,54 \text{ €/m}^2$$

Valore = Superficie x Valore attribuito

Valore attribuito €/mq 6,54

$$\text{Valore} = 4237 \text{ m}^2 \times 6,54 \text{ €/mq} = \text{€ } 27.709,98$$

4. - CONCLUSIONI

Tenuto conto delle risultanze dello studio della documentazione del bene oggetto di stima e dei sopralluoghi effettuati allo scopo di rilevare lo stato dei luoghi, al fine di desumerne il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, si può affermare che il valore di mercato dei beni oggetto della presente perizia è:

Fabbricati: € 817.162,08

Terreno: € 27.709,98

TOTALE € 844.871,98

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U. ritiene che i fabbricati ed il terreno hanno una loro organicità funzionale e, quindi, una loro appetibilità sul mercato nella loro interezza. Nell'eventualità di un frazionamento in lotti si ridurrebbe in maniera significativa l'appetibilità del bene sul mercato degli immobili. In conclusione è preferibile non dividere in lotti i beni oggetto della presente perizia di stima.

Il C.T.U. ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica composta da n. 22 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre allegati.

Fanno parte integrante di questa relazione i seguenti allegati:

- a. Verbali di inizio delle operazioni peritali
- b. Visure Ipotecarie
- c. Foglio di mappa (allegato n. 1)
- d. Visure Catastali (allegato n. 1)
- e. Rogiti notarili, rep. N. 6073 e Rep. N. 14.044 (allegato n. 2)
- f. Verbale di conferenza di servizio e delibera del consiglio comunale
(Allegato n. 3)
- g. Certificato di destinazione urbanistica (allegato n. 4)
- h. Stralcio planimetrico in scala 1:25000 e 1:10000 (allegato n. 5)
- i. Concessione edilizia n.° 31 del 01.03.2001 (allegato n. 6)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- j. Concessione edilizia n.° 163 del 12.05.2005 (allegato n. 7)
- k. Planimetria Catastale Opificio (allegato n. 8)
- l. Planimetria Catastale fabbricato di supporto attività produttiva e amministrazione (allegato n. 9)
- m. Planimetria Catastale locale tecnico (allegato n. 10)
- n. Documentazione fotografica
- o. Tipo Mappale n. 50148 del 27.07.2006 (allegato n. 11)
- p. Certificato di agibilità (allegato n. 12)
- q. Verbale di sopralluogo vigili del fuoco (allegato n. 13)
- r. Nota spese
- s. Schema di parcella

Caltanissetta, 10 febbraio 2012

IL CTU

Arch. Massimo Angelo Cassarino