



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Relazione di Consulenza Tecnica



Esecuzione immobiliare n. 72/2023

promossa da:

GUBER BANCA SPA per Buococonsiglio 3 S.r.l.
(Avv.ti Di Fede Giancarlo/Miceli Sopo Maurizio)



Creditore Intervenuto

SMURFIT KAPPA ITALIA SPA
(Avv.ti Nicola Grassi)

Contro:

.....



Custode dei Beni

Avv. Pierluigi Zoda



Relazione di Consulenza Tecnica



Caltanissetta, il 06/05/2024

Il CTU

(Ing. EMMA Sebastiano Alberto)



Descrizione – individuazione degli immobili.....	Pag. 04
CRITICITA' - Evidenze accertate.....	Pag. 04
1. Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento con verifiche urbanistiche e catastali.....	Pag. 05
2. Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. e della correttezza degli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento.....	Pag. 06
3. Storia del dominio – provenienze.....	Pag. 06
4. Formalità, vincoli ed oneri gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento con distinzione tra quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli non opponibili all'acquirente.....	Pag. 07
4.1. Titoli di provenienza anteriori al ventennio che precedono la notifica di pignoramento.....	Pag. 08
5. Accertamento sul regime patrimoniale dell'esecutato - visura camerale società eseguita.....	Pag. 08
5.1 Visure Camerali.....	Pag. 09
6. Formazione dei lotti con indicazione delle quote oggetto di pignoramento.....	Pag. 09
7. Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento con verifiche catastali ed urbanistiche.....	Pag. 10
7.1 Descrizione da sopralluogo compresa la destinazione d'uso o urbanistica.....	Pag. 10
7.2. Accertamento sulla conformità dell'atto di pignoramento.....	Pag. 12
7.3 Verifica rispondenza tra titolo di provenienza documentazione catastale e stato dei luoghi.....	Pag. 12
7.4 Accertamenti sulla conformità urbanistica.....	Pag. 13
7.5 Accertamento sull'esistenza di vincoli artistici, storico condominiali, diritti demaniali, censo etc.....	Pag. 15
7.6 Accertamento sulla prestazione energetica degli immobili.....	Pag. 15
8. Accertamento dello stato di possesso degli immobili pignorati.....	Pag. 16
9. Stima degli immobili oggetto di pignoramento.....	Pag. 17
9.1 Metodo di stima e cenni sul mercato immobiliare di Mussomeli.....	Pag. 17
9.2 Ricerca dei Comparables di Stima -Fabbricati.....	Pag. 18
10. Valutazione dei beni oggetto di stima.....	Pag. 19
10.1 Lotto Unico.....	Pag. 19
10.2 Riepilogo dei valori di stima - Firma del mandato CTU esperto ex art.568 c.p.....	Pag. 21
11. Nota del CTU a seguito delle osservazioni ricevute alla Relazione in Bozza inviata alle parti.....	Pag. 22
12. Elenco degli Allegati	Pag. 23

Relazione di Consulenza Tecnica
Tribunale Civile di Caltanissetta – Esecuzioni Immobiliari
Causa Civile R.G.E. 72/2023

Promossa da

GUBER BANCA SPA per Buoconsiglio 3 S.r.l.
(Avv.ti Di Fede Giancarlo/Miceli Sopo Maurizio)

SMURFIT KAPPA ITALIA SPA
Avv. Nicola Grassi

Contro

Premesso che:

- all'udienza del 12/03/2024 il sottoscritto Ing. Emma Sebastiano Alberto veniva nominato C.T.U. per la causa in epigrafe;
- in data 14/03/2023 il sottoscritto ha prestato giuramento di rito telematico ed ha inviato comunicazione alle parti fissando il sopralluogo per il 05/04/2024.
- in data 05/04/2024, hanno avuto inizio le operazioni peritali (Allegato 1).

In riferimento quando indicato nell'atto di pignoramento e come meglio riportato nella relazione notarile art.567, comma 2, C.P.C. la proprietà immobiliare è così costituita:

a) **Magazzino sito in contrada Monserrato – Comune di Delia (CL)**, con corte pertinenziale esclusiva, sviluppatasi su un solo piano fuori terra, con due uffici, wc, spogliatoi, ripostiglio, disimpegno e cella frigorifera, così censito,

Catasto Fabbricati Foglio 2 Mappale 389:

Contrada Monserrato n. SNC - PT Cat C/2 - CL 3 - mq. 527 Rendita Euro 1.496,95 superficie catastale totale mq.667

Tale risultante in forza di denuncia di costruzione registrata in data 23 aprile 2004 al n. 467.1/2004 (protocollo n. CL 0036106);

con precisazione che il relativo ente urbano risulta censito con il mappale 389, di Ha 00.20.36, del Foglio 2 Catasto terreni;

b) **Terreno foglio 2 mappale 388 ci complessivi HA0.81.64, porzioni:**

AA Ha 0.03.51 seminativo CL 3 R.D. Euro 1,00 R.A. Euro 0,15

AB Ha 00.49.16 pescheto CL U R.D. Euro 96.48 R.A. Euro 45,70

AC Ha00.28.36 mandorleto CL 2 R.D. Euro 18.70 R.A. Euro 9,73

Tale risultante, al pari del precisato mappale 389, di Ha 00.20.36, in forza di denuncia del precisato mappale 389, di Ha 00.20.36, in forza di denuncia del tipo mappale registrato in data 24 marzo 2004 al n. 25389.1/2004 (protocollo n. CL0025384) in variazione del terreno precedente censito con il mappale 144, di Ha 01.02.00, del medesimo Foglio 2 dei Catasto Terreni.

Detti immobili risultano **intestati catastalmente a:**

1000/1000.

proprietà

Da quanto sopra premesso e desunto dai fascicoli di causa, il sottoscritto CTU ha redatto la sotto riportata perizia reperendo informazioni necessarie e documentazione a supporto presso gli enti preposti. Si evidenzia che:

- in data **17/04/2024** il CTU trasmetteva a mezzo PEC “la bozza” della propria relazione di CTU alle parti in causa e all’esecutato a mezzo PEC - indirizzo di posta elettronica rilevato dalla visura camerale dell’esecutata (Allegato 3).Assegnando alle parti il termine di 15 giorni per far pervenire le eventuali note critiche alla bozza di perizia trasmessa;
- in data **03/05/2024** ha ricevuto le osservazioni dal procuratore legale di Guber Banca (Allegato 14) riportate al Capitolo 11 della presente relazione, sulle quali lo stesso ha preso posizione;
- In data **06/05/2024** il CTU trasmetteva la presente perizia “definitiva” per via telematica presso la cancelleria del Tribunale di Caltanissetta Sez. Esecuzioni Immobiliari.

DESCRIZIONE/ INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

[artt. 173 bis disp. att. c.p.c. e 568 c.p.c.] Rif. Quesiti 2 e 5 - art.173 bis c.1 punto1

Il bene oggetto della presente stima è ricadente nel Comune di Delia (CL) a circa 35 Km. dal capoluogo nisseno.

La proprietà è costituita da:

- a) **Magazzino in Delia (CL) sito in contrada Monserrato n. SNC**, con corte pertinenziale esclusiva, sviluppatasi su un solo piano fuori terra, con due uffici, wc, spogliatoi, ripostiglio, disimpegno e cella frigorifera, così censito:

Catasto Fabbricati Foglio 2 Mappale389:

PT Cat C/2 - CL 3 - mq. 527 Rendita Euro 1.496,95 **superficie catastale totale mq.667**

Si precisa che il relativo **ente urbano** risulta censito con il **mappale 389, di HA 00.20.36, del Foglio 2 Catasto terreni.**

- b) **Terreno foglio 2 mappale 388 ci complessivi Ha 0.81.64**

AA Ha 0.03.51 seminativo CL 3 R.D. Euro 1,00 R.A. Euro 0,15

AB Ha 00.49.16 pescheto CL U R.D. Euro 96.48 R.A. Euro 45,70

AC Ha00.28.36 mandorleto CL 2 R.D. Euro 18.70 R.A. Euro 9,73

Il tutto con accessori, accessioni, pertinenze, dipendenza parti comuni degli immobili, tutto compreso e nulla escluso.

LOTTO UNICO:

La proprietà è costituita da:

- **Magazzino in Delia (CL) sito in contrada Monserrato n. SNC**, con corte pertinenziale esclusiva, sviluppatasi su un solo piano fuori terra, con due uffici, wc, spogliatoi, ripostiglio, disimpegno e cella frigorifera, così censito:

Catasto Fabbricati Foglio 2 Mappale389:

PT Cat C/2 - CL 3 - mq. 527 Rendita Euro 1.496,95 **superficie catastale totale mq.667**

Si precisa che il relativo **ente urbano** risulta censito con il **mappale 389, di HA 00.20.36, del Foglio 2 Catasto terreni.**

- **Terreno foglio 2 mappale 388 ci complessivi Ha 0.81.64**

AA Ha 0.03.51 seminativo CL 3 R.D. Euro 1,00 R.A. Euro 0,15

AB Ha 00.49.16 pescheto CL U R.D. Euro 96.48 R.A. Euro 45,70

AC Ha00.28.36 mandorleto CL 2 R.D. Euro 18.70 R.A. Euro 9,73

Il compendio immobiliare di cui sotto di proprietà 1000/1000 dell’esecutata

Si attesta per il Fabbricato ed il terreno adiacente, come meglio sopra individuati, l’esattezza dei dati indicati nell’atto di pignoramento trascritto e l’idoneità degli stessi ai fini dell’esatta identificazione.

CRITICITÀ - Evidenze accertate:

Sono state rilevate delle difformità al progetto originario e successive varianti approvate dagli Enti Preposti.

Come riportato in dettaglio nell'apposita sezione "7.4 Accertamenti sulla conformità urbanistica/destinazione urbanistica": *Le difformità riscontrate, sono sanabili ai sensi del DPR (6/6/2001) n.380.* È necessaria, la revisione catastale per effetto delle varianti edilizie al progetto originario, la particella limitrofa (n.388) ricadente nello stesso perimetro della presente CTU, è stata parzialmente occupata dalle tettoie e fabbricati, riducendone l'effettiva superficie.

L'accatastamento richiesto prevede: variazione catastale per nuova distribuzione degli spazi interni del fabbricato, tipo mappale (inserimento in mappa) ed accatastamento delle tettoie ricadenti nella particella limitrofa al fabbricato (part.388).

Per il rilascio del nuovo certificato di agibilità, risulterà necessario il pagamento degli oneri di urbanizzazione e delle spese tecniche. Quanto sopra è stimato essere pari ad **€.9.500,00**.

Ulteriori costi sono necessari per la manutenzione delle celle frigorifere e relativa parte funzionale, per la parte edile-impiantistica del fabbricato, nonché la realizzazione dell'allaccio alla rete idrica, che dovrà essere indipendente, per la particella destinata a pescheto mappale 388 di Ha 00.81.64 e per il fabbricato.

Si prevede la eventuale re-autorizzazione/rinnovo dello scarico acque, la certificazione degli impianti elettrici.

Gli ulteriori costi sono stimati dal CTU in **Euro 23.000,00**

NON è possibile attestare la conformità urbanistica, in quanto:

- La tettoia prevista nelle varianti del progetto originario, posta sul lato Nord del capannone, non è stata realizzata così come l'ingresso dei mezzi pesanti;
- I locali previsti sul lato Nord del capannone, destinati a celle frigorifere, sono stati trasformati in tettoie per il ricovero dei mezzi aziendali;
- In corrispondenza della pensilina posta sul lato Est del capannone è stata realizzata una veranda finestrata, con elementi di sostegno in legno.

È stato rintracciato nella documentazione messa a disposizione dall'Ente Comunale il certificato di agibilità definitivo dell'immobile, rilasciato dal Comune Delia, in data 16.02.2005, ma dovrà essere rimodulato in relazione alle difformità edilizie e catastali riscontrate.

NON è possibile attestare conformità catastale, in quanto la planimetria risulta difforme rispetto allo stato attuale dei luoghi, in particolare non sono state censite le modifiche di progetto apportate con le diverse varianti regolarmente autorizzate, unitamente alla diversa distribuzione interna e la creazione di una veranda in sostituzione di una tettoia. Realizzazione di tettoie sul terreno limitrofo part. 388.

I costi sopra stimanti sono stati detratti dal valore del bene al fine di determinare il valore finale dello stesso.

1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON VERIFICHE URBANISTICHE E CATASTALI

Rif. Quesiti 15- 16

LOTTO UNICO:

Verifica Urbanistica

Da un'attenta analisi degli elaborati del P.R.G. di Delia (CL), si attesta che la destinazione d'uso attuale del bene ricadente nel lotto sopra indicato non è in contrasto con le norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico vigente, essendo ammesse tra le altre destinazioni nella zonizzazione individuata la destinazione d'uso del fabbricato.

Verifica Catastale

Da un'attenta analisi della documentazione catastale, visure a planimetrie, si evidenzia la corretta identificazione dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e quelli relativi alla loro titolarità dei predetti Signori:

Il compendio immobiliare di cui sotto di proprietà 1000/1000 d [REDACTED]

- **Magazzino in Delia (CL) sito in contrata Monserrato n. SNC**, con corte pertinenziale esclusiva, sviluppatasi su un solo piano fuori terra, con due uffici, wc, spogliatoi, ripostiglio, disimpegno e cella frigorifera, così censito:

Catasto Fabbricati Foglio 2 Mappale 389:

PT Cat C/2 - CL 3 - mq. 527 Rendita Euro 1.496,95 **superficie catastale totale mq.667**

Si precisa che il relativo **ente urbano** risulta censito con il **mappale 389, di HA 00.20.36, del Foglio 2 Catasto terreni.**

- **Terreno foglio 2 mappale 388 ci complessivi Ha 0.81.64**

AA Ha 0.03.51 seminativo CL 3 R.D. Euro 1,00 R.A. Euro 0,15

AB Ha 00.49.16 pescheto CL U R.D. Euro 96.48 R.A. Euro 45,70

AC Ha 00.28.36 mandorleto CL 2 R.D. Euro 18.70 R.A. Euro 9,73

2. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 COMMA 2 C.P.C. E DELLA CORRETTEZZA DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Rif. Quesiti 1,2 e 5 - art.173 bis c.2

LOTTO UNICO

È stata verificata l'esatta provenienza del bene unitamente alla continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento. Si attesta, inoltre, la completezza della documentazione secondo quanto espressamente previsto dall'ex art. 567 comma 2 del c.p.c. Si precisa, inoltre, che i dati catastali attuali e storici dell'unità immobiliare pignorata sono indicati nell'atto di Pignoramento Immobiliare. A supporto vengono allegati sia le planimetrie catastali che le visure dei beni in oggetto. **(Allegato 4)**

Localizzazione dei Beni	Destinazione Catastale	Fogli di mappa, planimetrie catastali e visure
Comune di Delia prov. Caltanissetta Contrata Monserrato	Fabbricati: Foglio 2 Mappale 389: Terreni: Foglio 2 Mappale 388	Allegato 4 e 4a (Visure) - 4d (Mappe catastali) Allegato 4b (Visure) - 4e (Mappe catastali)

Nell'allegato 4c, si riporta la localizzazione dei beni in oggetto

3. STORIA DEL DOMINIO/PROVENIENZE

Rif. Quesito 3 – Esame della documentazione prodotta dal Creditore istante ex art. 567 comma 2 c.p.c.

PROVENIENZE VENTENNALI:

Per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata;
- non risultano eventuali atti successivi al pignoramento.

Si allega la relazione del Notaio Dott. Andrea Galleri iscritto nel Distretto Notarile di Brescia (BS) (**Allegato 5**)

LOTTO UNICO

Magazzino in Delia (CL) sito in contrada Monserrato n. SNC, con corte pertinenziale esclusiva, sviluppatasi su un solo piano fuori terra, con due uffici, wc, spogliatoi, ripostiglio, disimpegno e cella frigorifera, così censito:

Catasto Fabbricati Foglio 2 Mappale 389:

PT Cat C/2 - CL 3 - mq. 527 Rendita Euro 1.496,95 **superficie catastale totale mq.667**

Si precisa che il relativo ente urbano risulta censito con il mappale 389, di HA 00.20.36, del Foglio 2

Catasto terreni:

- **Terreno foglio 2 mappale 388 di complessivi Ha 0.81.64**

Il tutto con accessori, accessioni, pertinenze, dipendenza parti comuni degli immobili, tutto compreso e nulla escluso.

Il compendio immobiliare è di proprietà 1000/1000 [REDACTED]

Da oltre un ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto è di titolarità della [REDACTED] quale bene personale ai sensi dell'art.179, primo comma, lettera d) c.c., in forza di atto di compravendita in data 16 dicembre 1988 n.7.439 di repertorio Notaio Alfredo Grasso di Caltanissetta, trascritto a Caltanissetta in 22 Dicembre 1988 ai n.ri 11597/9990 (**Allegato 6**)

4. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON DISTINZIONE TRA QUELLI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE

Sulla base della certificazione notarile ex art.567 comma 2 c.p.c. - Rif. Quesito 4 – (art 173 bis c.1 punti 4 e 5)

Ipoteca Volontaria iscritta a Caltanissetta in data **27 ottobre 2008 ain. 14306/2680** per la somma complessiva di Euro 510.000,00 di cui Euro 300.000,00 in linea capitale, contro la predetta signora [REDACTED] in favore della "**Banca di credito Cooperativo del Nisseno di Sommatino e Serradifalco Società Cooperativa**". Con sede in Sommatino (CL), Codice Fiscale 01438930859, con domicilio ipotecario eletto in Serradifalco (CL), via Duca n.30, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto, a garanzia di mutuo in data 23 ottobre 2008 n. 24.806/6.299 Notaio Paolo Trento di Campobello di Licata (AG), concesso alla medesima datrice di ipoteca, annotata di modifica del termine di rimborso in data 9 febbraio 2015 ai n.ri 1053/54, in dipendenza di atto in data 29/12/2014 n. 2.367/1.603 di repertorio Notaio Cecilia Claudia Romano di Sommatino (CL).

Si precisa che Euro 165.000,00 sono stati erogati contestualmente alla stipula del sopra riportato contratto, ed Euro 135.000,00 sono stati erogati successivamente previa verifica del rilascio di idonea documentazione inerente l'autorizzazione e la fattibilità della realizzazione di un impianto fotovoltaico.

Il sopra riportato atto, riferito alla seconda erogazione, è stato annotato all'originaria iscrizione ipotecaria del 27 ottobre 2008, Reg. Gen. 14306 Reg. Part. 2680, giusta, annotazione effettuata in data 17 giugno 2009, Reg. Gen. 9267 Reg. Part.616.

Pignoramento trascritto a Caltanissetta in data **16 gennaio 2019 ai n.ri 286/254** contro la predetta [redacted] ed a favore della "Banca del Nisseno Credito Cooperativo di Sommatino e Serradifalco società Cooperativa", con sede in Caltanissetta, Codice Fiscale 01438930859.

Ipoteca giudiziale iscritta a Caltanissetta in data **6 marzo 2023 ai n.ri 2462/121** per la somma complessiva di Euro 30.000,00 di cui Euro 15.182,92 in linea capitale, contro la predetta signora [redacted] ed a favore della "SMURFIT KAPPA ITALIA S.P.A." con sede a Milano, codice Fiscale 07034140157, con domicilio ipotecario eletto in Cesena, piazza della Libertà 2 (presso l'avv. Cristina Marchini), gravante "inter alia" in diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto, in dipendenza di decreto ingiuntivo in data 15 gennaio 2019 n.900/2018 di repertorio Tribunale di Forlì;

Pignoramento trascritto a Caltanissetta in data 4 ottobre 2023 ai n.ri 10794/9026 contro la predetta signora [redacted] ed a Favore della "Buonconsiglio 3 s.r.l.", con sede in Milano, Codice Fiscale 11386170960. Gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che gli **oneri di cancellazione** a carico della procedura ammontano ad euro 262,00 per il pignoramento ed euro 35,00 per l'ipoteca volontaria. Si allega il titolo di provenienza **anteriore** al ventennio che precede la notifica di pignoramento.

4.1 TITOLI DI PROVENIENZA ANTERIORI AL VENTENNIO CHE PRECEDONO LA NOTIFICA DI PIGNORAMENTO

[Allegati 6]

Lotti – Beni Riferimento alla Relazione del Notaio Dott.Andrea Galleri iscritto nel Distretto Notarile di Brescia (BS)	Atti di provenienza Allegati
<p>LOTTO UNICO</p> <p>-Magazzino in Delia (CL) sito in contrata Monserrato n. SNC, con corte pertinenziale esclusiva, sviluppatasi su un solo piano fuori terra, con due uffici, wc, spogliatoi, ripostiglio, disimpegno e cella frigorifera, così censito: Catasto Fabbricati Foglio 2 Mappale389: PT Cat C/2 - CL 3 - mq. 527 Rendita Euro 1.496,95 superficie catastale totale mq.667 Si precisa che il relativo ente urbano risulta censito con il mappale 389, di HA 00.20.36, del Foglio 2 Catasto terreni.</p> <p>-Terreno foglio 2 mappale 388 ci complessivi Ha 0.81.64 AA Ha 0.03.51 seminativo CL 3 R.D. Euro 1,00 R.A. Euro 0,15 AB Ha 00.49.16 pescheto CL U R.D. Euro 96.48 R.A. Euro 45,70 AC Ha00.28.36 mandorleto CL 2 R.D. Euro 18.70 R.A. Euro 9,73</p> <p>I/ [redacted] per pari diritti di 1/1 in piena proprietà a seguito di Atto Notarile di Compravendita rogato dal Notaio Alfredo Grasso di Caltanissetta in data 16 dicembre 1988 Rep. n.7.439, trascritto a Caltanissetta in 22 Dicembre 1988 ai n.ri 11597/9909. dai Signori:</p>	<p>(Allegato 6)</p>

-	XXXXXXXXXX
-	XXXXXX
-	

5. ACCERTAMENTO SUL REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO/ VISURA CAMERALE SOCIETÀ ESECUTATA

La composizione familiare, lo stato civile con l'annotazione a margine dell'atto di matrimonio e tutte le informazioni sotto riportate sono state desunte dai certificati allegati e rilasciati dall'Ufficio Anagrafe di Delia (CL), città di residenza dell'esecutata (**Allegato 7**).

Coniugato con:

5.1 VISURE CAMERALI:

Non sono state rintracciate società riconducibili all'esecutato (**Allegato 8a – 8b**)

Amministratore Unico	
Sede legale:	C.da Monserrato s.s. 190 km 1+100
Azioni e Quote detenute	NA
Partita I.V.A.:	
REA:	
Forma Giuridica	Impresa individuale
Stato Attività: Attiva dal	
Attività Prevalente	Commercio ingrosso mezzi mobili di prodotti del suolo

Amministratore Unico	
----------------------	--

Sede legale:	C.da Monserrato s.s. 190 km 1+100
Azioni e Quote detenute	
Partita I.V.A.:	
REA:	
Forma Giuridica	Società a Responsabilità Limitata
Stato Attività : Attiva dal	13/07/2020
Attività Prevalente	Attività che seguono la raccolta nell'esercizio dell'agricoltura e delle attività connesse ed essa in conduzione diretta.

6. FORMAZIONE DEI LOTTI CON INDICAZIONE DELLE QUOTE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Rif. Quesiti 15- 16

LOTTO UNICO

- **Magazzino in Delia (CL) sito in contrada Monserrato n. SNC**, con corte pertinenziale esclusiva, sviluppatasi su un solo piano fuori terra, con due uffici, wc, spogliatoi, ripostiglio, disimpegno e cella frigorifera, così censito:

Catasto Fabbricati Foglio 2 Mappale 389:

PT Cat C/2 - CL 3 - mq. 527 Rendita Euro 1.496,95 **superficie catastale totale mq.667**

Si precisa che il relativo ente urbano risulta censito con il mappale 389, di HA 00.20.36, del Foglio 2 Catasto terreni.

- **Terreno foglio 2 mappale 388 ci complessivi Ha 0.81.64**

AA Ha 0.03.51 seminativo CL 3 R.D. Euro 1,00 R.A. Euro 0,15

AB Ha 00.49.16 pescheto CL U R.D. Euro 96.48 R.A. Euro 45,70

AC Ha00.28.36 mandorleto CL 2 R.D. Euro 18.70 R.A. Euro 9,73

Il compendio immobiliare costituito da fabbricato con terreno pertinenziale "corte" (part.389) e terreno adiacente (part.388), risulta pignorato nella quota di 1/1 all'esecutata in piena Proprietà:

- [REDACTED] nata a Delia (CL) il 14/04/1974, [REDACTED]

Il bene non è divisibile in natura, in quanto nella porzione di terreno, particella n. 388, ricadono delle tettoie ed una rampa in uso alla particella limitrofa n. 389 anch'essa pignorata.

Vedi nota atto di pignoramento notificato (Allegato 09).

7. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON VERIFICHE CATASTALI ED URBANISTICHE

Rif. Quesiti 15- 16

7.1 Descrizione da sopralluogo compresa la destinazione d'uso o urbanistica

[Rif. Quesiti 7 e 13 – art. 173 bis c.1 punto 2]

LOTTO UNICO

- **Magazzino in Delia (CL) sito in contrada Monserrato n. SNC**, con corte pertinenziale esclusiva, sviluppatasi su un solo piano fuori terra, con due uffici, wc, spogliatoi, ripostiglio, disimpegno e cella frigorifera, così censito:

Catasto Fabbricati Foglio 2 Mappale 389:

PT Cat C/2 - CL 3 - mq. 527 Rendita Euro 1.496,95 **superficie catastale totale mq.667**

Si precisa che il relativo ente urbano risulta censito con il mappale 389, di HA 00.20.36, del Foglio 2 Catasto terreni.

- **Terreno foglio 2 mappale 388 ci complessivi Ha 0.81.64**

AA Ha 0.03.51 seminativo CL 3 R.D. Euro 1,00 R.A. Euro 0,15

AB Ha 00.49.16 pescheto CL U R.D. Euro 96.48 R.A. Euro 45,70

AC Ha00.28.36 mandorleto CL 2 R.D. Euro 18.70 R.A. Euro 9,73

Il tutto con accessori, accessioni, pertinenze, dipendenza parti comuni degli immobili, tutto compreso e nulla escluso.

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato nel territorio del Comune di Delia in contrada "Monserrato" (SS 190 KM.1+100), a pochi chilometri dal centro abitato. Raggiungibile percorrendo la SS 190 denominata delle "Zolfare", il terreno su cui sorge l'immobile ha una forma pressoché regolare con giacitura prevalentemente pianeggiante il cui accesso è garantito da un cancello esterno automatizzato. L'area su cui insiste l'immobile è, infine, completa di spazi destinati al parcheggio, la pesatura degli automezzi. La perimetrazione esterna realizzata con muri in cemento e recinzione metallica.

Conformemente alla destinazione urbanistica, il bene in oggetto è costituito da un fabbricato destinato alla selezione dei prodotti aziendali e ricovero di attrezzi agricoli, comprende anche, tettoie, celle frigorifere e vani accessori ed uffici amministrativi.

L'edificio si sviluppa al piano terra, con lo spazio interno che comprende una zona destinata alla lavorazione e confezionamento della frutta, unitamente agli spogliatoi, comprensivi di spogliatoi e servizi ed una parte soppalcata con destinazione uffici.

Le pavimentazioni sono del tipo industriale nella zona produttiva, di ceramica nei restanti vani (servizi, spogliatoi e uffici). Le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre, i servizi igienici sono rivestiti con piastrelle di ceramica. Gli infissi interni della zona produttiva sono in legno tamburato, mentre, quelli esterni sono in ferro. Gli infissi interni, uffici e servizi igienici, sono in legno tamburato, mentre quelli esterni in alluminio anodizzato color panna con persiane oscuranti di chiusura. L'opificio dispone di impianto fognario del tipo "Imhoff".

Il prospetto esterno, intonacato e tinteggiato, è fornito di canalizzazione per il deflusso delle acque meteoriche. Per effetto, infine, delle varianti edilizie al progetto originario la particella limitrofa (n.388) è stata parzialmente occupata dalle tettoie e fabbricati, riducendone l'effettiva superficie.

(Allegato 2 – Report fotografico).

Dal punto di vista urbanistico NON è possibile attestare la conformità urbanistica, in quanto:

- La tettoia prevista nelle varianti del progetto originario, posta sul lato Nord del capannone, non è stata realizzata così come l'ingresso dei mezzi pesanti;
- I locali previsti sul lato Nord del capannone, destinati a celle frigorifere, sono stati trasformati in tettoie per il ricovero dei mezzi aziendali;
- In corrispondenza della pensilina posta sul lato Est del capannone è stata realizzata una veranda finestrata, con elementi di sostegno in legno.

È stato rintracciato nella documentazione messa a disposizione dall'Ente Comunale il certificato di agibilità definitivo dell'immobile, rilasciato dal Comune Delia, in data 16.02.2005, ma dovrà essere rimodulato in relazione alle difformità edilizie e catastali riscontrate.

NON è possibile attestare conformità catastale, in quanto la planimetria risulta difforme rispetto allo stato attuale dei luoghi, in particolare non sono state censite le modifiche di progetto apportate con le diverse varianti regolarmente autorizzate, unitamente alla diversa distribuzione interna e la creazione di una veranda in sostituzione di una tettoia.

A parere dello scrivente C.T.U., il fabbricato oggetto di stima si trova in discreto stato di conservazione e manutenzione, le finiture del fabbricato interne sono buone e pongono il fabbricato in una fascia media rispetto al mercato immobiliare, sono stati previsti costi di manutenzione ed allacci. **(Report fotografico – All. 2).**

CONSISTENZE - LOTTO UNICO

Si riporta quanto rilevato dall’Agenzia delle Entrate ufficio del Catasto:
consistenza complessiva (**foglio 2 part. 389**) fabbricato cielo terra risulta essere pari a **mq. 527** escluse le aree scoperte (mq. 677,00 totale), destinazione Catastale C/2, la destinazione catastale indica superfici destinate allo stoccaggio ed eventualmente vendita all’ingrosso, magazzini.
La corte pertinenziale del fabbricato risulta essere di **mq. 2.036**
Mentre il terreno circostante al fabbricato di cui all’atto di pignoramento risulta essere di **mq 8.167 (foglio 2 part. 388)**

Terreno adiacente il fabbricato censito al foglio 2 mappale 388 ci complessivi HA0.81.64, porzioni

Catasto Terreni - Qualità	Classe	Porzione	Riferimenti catastali			Superficie		Reddito Dominicale	Reddito Agrario
Catasto Terreni - Qualità	Classe	Porzione	Foglio	Particella	Sub.	Are	Ca	Euro	Euro
ente urbano			2	389	-	20	36		
SEMINATIVO	U	AA	2	388	-	3	51	1,00	0,45
PESCHETO	U	AB	2	388	-	49	16	98,48	45,7
MANDORLETO	U	AC	2	388	-	28	97	18,7	9,73

DATI CATASTALI censiti al Catasto Fabbricati:

Dati identificativi				Dati Classamento			
N.	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Superficie Catastale	Rendita
1	2	389	n.a	C/2	3	Totale 677,00 mq. Totale escluse aree scoperte 527,00 mq.	Euro 1,496,95

Da una analisi delle planimetrie e dai rilievi effettuati il CTU ha ricavato le sotto riportate consistenze del Fabbricato:

Destinazione	Superficie Lorda [mq.]
Capannone ed uffici	527,00 mq.
Corridoio Coperto e cella Frig	250,00 mq.
Tettoia Coperta	197,00 mq.
Tettoie scoperte	303,00 mq.
Veranda	38,00 mq.
TOTALE	1.315,00 mq.



7.2 Accertamento sulla conformità dell'atto di pignoramento

[Rif. Quesiti 8]

Per il **LOTTO UNICO** individuato ed i Beni ricadenti in essi, si attesta che i dati rilevati in fase di analisi documentale, sia quelli in mio possesso che quelli reperiti presso gli enti pubblici, sono conformi a quelli evidenziati nell'atto di pignoramento.



7.3 Verifica rispondenza tra titolo di provenienza/doc. catastale/ stato dei luoghi

[Rif. Quesiti 9,10, 11 e 12]

LOTTO UNICO

- **Magazzino in Delia (CL) sito in contrada Monserrato n. SNC**, con corte pertinenziale esclusiva, sviluppatasi su un solo piano fuori terra, con due uffici, wc, spogliatoi, ripostiglio, disimpegno e cella frigorifera, così censito:

Catasto Fabbricati Foglio 2 Mappale 389:

PT Cat C/2 - CL 3 - mq. 527 Rendita Euro 1.496,95 **superficie catastale totale mq.667**

Si precisa che il relativo **ente urbano** risulta censito con il **mappale 389, di HA 00.20.36, del Foglio 2 Catasto terreni.**

- **Terreno foglio 2 mappale 388 ci complessivi Ha 0.81.64**

AA Ha 0.03.51 seminativo CL 3 R.D. Euro 1,00 R.A. Euro 0,15

AB Ha 00.49.16 pescheto CL U R.D. Euro 96.48 R.A. Euro 45,70

AC Ha00.28.36 mandorleto CL 2 R.D. Euro 18.70 R.A. Euro 9,73

Oltre alla verifica di corrispondenza documentale fatta al paragrafo precedente, si è provveduto a verificare la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuti nel titolo di provenienza quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale. **Nessuna difformità riguardante gli atti di provenienza e la documentazione catastale è stata rilevata.**

L'identificativo catastale non include nessuna delle porzioni comuni condominiali o proprietà contigue all'unità immobiliare fuse sul piano fisico con quello oggetto del pignoramento.

Il compendio immobiliare costituito da come meglio sopra evidenziato è pervenuto all'esecutata dai Signori:

- [REDACTED] XXXXXXXXXXXXXXXX
- [REDACTED] XXXXXXXXXXXXXXXX
- [REDACTED] XXXXXXXXXXXXXXXX
- [REDACTED] XXXXXXXXXXXXXXXX

Acquirenti:

[REDACTED]
[REDACTED]

Terreno censito con il mappale 144 di Ha 1.02.00, Foglio 2 dei Catasto Terreni.

Atto compravendita in data 16 dicembre 1988 n.7.439 di repertorio Notaio Alfredo Grasso di Caltanissetta, trascritto a Caltanissetta in 22 Dicembre 1988 ai n.ri 11597/990. (Allegato 6)

Si precisa che **le particelle 389 e 388 pignorate**, sono ricavate in forza di denuncia del tipo mappale registrato in data 24 marzo 2004 al n. 25389.1/2004 (protocollo n. CL0025384) in variazione per frazionamento della particella 144 originaria di più ampie dimensioni.



7.4 Accertamenti sulla conformità urbanistica/destinazione urbanistica

[Rif. Quesito 14 – art 173 bis c.1 punto 6 e 7]

LOTTO UNICO

- **Magazzino in Delia (CL) sito in contrada Monserrato n. SNC**, con corte pertinenziale esclusiva, sviluppatasi su un solo piano fuori terra, con due uffici, wc, spogliatoi, ripostiglio, disimpegno e cella frigorifera, così censito:

Catasto Fabbricati Foglio 2 Mappale 389:

PT Cat C/2 - CL 3 - mq. 527 Rendita Euro 1.496,95 **superficie catastale totale**

mq.667

Si precisa che il relativo **ente urbano** risulta censito con il **mappale 389, di HA 00.20.36, del Foglio 2 Catasto terreni.**

Terreno foglio 2 mappale 388 ci complessivi Ha 0.81.64

AA Ha 0.03.51 seminativo CL 3 R.D. Euro 1,00 R.A. Euro 0,15

AB Ha 00.49.16 pescheto CL U R.D. Euro 96.48 R.A. Euro 45,70

AC Ha00.28.36 mandorleto CL 2 R.D. Euro 18.70 R.A. Euro 9,73

Da un'analisi della zonizzazione del PRG i beni oggetto di stima ricadono in **"Zona E" Agricola.**

Le norme d'attuazione rispecchiano i contenuti della normativa urbanistica vigente in ambito nazionale e regionale. **(Allegato 12).**

Il fabbricato è conforme all'attuale destinazione urbanistica.

Atti autorizzativi Fabbricato: (Allegato 11)

In base alla documentazione disponibile presso l'ufficio tecnico del Comune di Delia, si evince quanto segue:

- a) L'immobile è stato realizzato con regolare concessione edilizia, n.11 del 27.02.2003 (pratica edilizia n.14/2000), alla Ditta: [REDACTED] trascritta a Caltanissetta il 24/03/2003 ai n. 6610/6033;
- b) In data 13.10.2003, viene emesso dal Comune di Delia un "Atto di prescrizioni a concessione edilizia", con il quale vengono elencate le prescrizioni da rispettare, indicate dalla Soprintendenza per i Beni Culturali e ambientali ed E.P. di Caltanissetta, con N.O. n.3509 del 2/10/2003, (protocollo n.7114 del 6/10/2003).
- c) In data 18.06.2004, viene autorizzata la prima variante edilizia, identificata al n.17/2004 (18.06.2004 - pratica edilizia n.22/2004), con la quale, viene concessa l'autorizzazione allo scarico e l'immissione delle acque reflue nella fossa Imhoff, alla Ditta: [REDACTED] trascritta a Caltanissetta il 9 luglio 2004 ai n.10400/7762;
- d) In data 28.08.2006, viene autorizzata la seconda variante edilizia, identificata al n.28/2006 (pratica edilizia n.25/2006), alla Ditta: [REDACTED] trascritta a Caltanissetta il 6 settembre 2006 ai n.ri 16705/10594
- e) In data 31.12.2007, viene autorizzata la terza variante edilizia, identificata al n.192/2007 (pratica edilizia n.25/2007), alla Ditta: [REDACTED] trascritta a Caltanissetta il 6/03/2008 ai n.ri 3169/2261
- f) In data 26.03.2009, viene autorizzata la quarta variante edilizia, identificata al n.10/2009 (pratica edilizia n.09/2009). alla Ditta: [REDACTED] trascritta a Caltanissetta il 16/04/2009 ai n.ri 5736/4114

g) In data 26.08.2004, viene rilasciata dal Comune di Delia, l'agibilità provvisoria ai sensi dell'art.3 della L.R. n.17 del 31.05.1994 – protocollo n.5256/04.

h) In data 16.02.2005, viene rilasciata dal Comune di Delia, l'agibilità definitiva ai sensi dell'art.3 della L.R. n.17 del 31.05.1994 – protocollo n.1003/04.

Difformità rilevate rispetto al progetto originario e successive varianti approvate dagli Enti Preposti:

- La tettoia prevista nelle varianti del progetto originario, posta sul lato Nord del capannone, non è stata realizzata così come l'ingresso dei mezzi pesanti.
- I locali previsti sul lato Nord del capannone, destinati a celle frigorifere, sono stati trasformati in tettoie per il ricovero dei mezzi aziendali.
- In corrispondenza della pensilina posta sul lato Est del capannone è stata realizzata una veranda finestrata, con elementi di sostegno in legno.
- Il piano ammezzato previsto nel progetto di variante non è stato realizzato.

Da quanto sopra è necessaria, la revisione catastale per effetto delle varianti edilizie al progetto originario, la particella limitrofa (n.388) è stata parzialmente occupata dalle tettoie e fabbricati, riducendone l'effettiva superficie.

L'accatastamento richiesto prevede: variazione catastale per nuova distribuzione degli spazi interni del fabbricato, tipo mappale (inserimento in mappa) ed accatastamento delle tettoie ricadenti nella particella limitrofa al fabbricato (part.388) ricadente nello stesso perimetro della presente CTU.

Per il rilascio del nuovo certificato di agibilità, risulterà necessario il pagamento degli oneri di urbanizzazione e delle spese tecniche. Quanto sopra è stimato essere pari ad **€.9.500,00**.

Ulteriori costi sono necessari per la manutenzione delle celle frigorifere e relativa parte funzionale, per la parte edile-impiantistica del fabbricato, nonché la realizzazione dell'allaccio alla rete idrica, che dovrà essere indipendente, per la particella destinata a pescheto mappale 388 di Ha 00.81.64 e per il fabbricato.

Si prevede la eventuale re-autorizzazione/rinnovo dello scarico acque, la certificazione degli impianti elettrici ed ulteriori spese tecniche.

Gli ulteriori costi sono stimati dal CTU in **Euro 23.000,00**

NON è possibile attestare la conformità urbanistica, in quanto:

- La tettoia prevista nelle varianti del progetto originario, posta sul lato Nord del capannone, non è stata realizzata così come l'ingresso dei mezzi pesanti;
- I locali previsti sul lato Nord del capannone, destinati a celle frigorifere, sono stati trasformati in tettoie per il ricovero dei mezzi aziendali;
- In corrispondenza della pensilina posta sul lato Est del capannone è stata realizzata una veranda finestrata, con elementi di sostegno in legno.

È stato rintracciato nella documentazione messa a disposizione dall'Ente Comunale il certificato di agibilità definitivo dell'immobile, rilasciato dal Comune Delia, in data 16.02.2005, ma dovrà essere rimodulato in relazione alle difformità edilizie e catastali riscontrate.

NON è possibile attestare conformità catastale, in quanto la planimetria risulta difforme rispetto allo stato attuale dei luoghi, in particolare non sono state censite le modifiche di progetto apportate con le

diverse varianti regolarmente autorizzate, unitamente alla diversa distribuzione interna e la creazione di una veranda in sostituzione di una tettoia. Realizzazione di tettoie sul terreno limitrofo part. 388.

7.5 Accertamenti sull'esistenza di vincoli artistici, storici condominiali, diritti demaniali, censo, etc. [Rif. Quesito 19 – art 173 bis c.1 punto 8]

LOTTO UNICO

Dalle indagini condotte dal punto di vista urbanistico si evidenzia:

I beni in oggetto ricadenti in Zona "E" del piano regolatore del Comune di Delia sono sottoposti altresì, a **vincolo panoramico**, art.1 lett.c Legge 431/85, giusto Decreto Assessorato Regionale dei Beni Culturali Ambientali del 10 Agosto 1990 e n. 5113 del 6 Febbraio 2003, e successivo Decreto Dirigenziale dell'Ass.to Regionale BB.CC. P.I. n. 84714 del 4/12/2009 destinata all'attività agricola dove è previsto un indice di edificabilità di 0,003 mc./mq.

Inoltre, i beni risultano sottoposti a **vincolo Idrogeologico** da parte dell'Ispettorato delle Foreste di Caltanissetta, giusto atto deliberativo di Giunta da parte della Camera di Commercio di Caltanissetta, n. 148 del 12/04/1954. Pertanto per qualsiasi attività edificatoria o movimento terra, necessita parere preventivo da parte dell'Ispettorato delle Foreste di Caltanissetta.

Il terreno risulta gravato da **servitù di elettrodotto** trascritta a Caltanissetta il 7 agosto 2009 ai n.ri 12746/8962, in dipendenza di atto in data 28 luglio 2009 n.12.545/2.756 di repertorio Notaio Laura Candura di Caltanissetta.

Trattasi di servitù di elettrodotto perpetua che attraversa (n.3 pali e rete aerea) la parte nord della particella per poi proseguire nella limitrofa n.128; anche se, di fatto, ricade oltre la recinzione di confine esistente.

7.6 Accertamenti sulla prestazione energetica degli immobili APE

[Rif. Quesito 20]

LOTTO UNICO

Fabbricato ad uso residenziale

Dalla documentazione esaminata il certificato energetico dell'immobile/APE risulta assente.

Il CTU Ing. EMMA Sebastiano Alberto, nella qualità di certificatore iscritto negli albi della Regione Siciliana e sul portale APE SICILIA al nr. 5833 attesta che l'immobile con destinazione catastale C/2 dedicati alle attività di stoccaggio ed eventualmente vendita all'ingrosso non richiede il sopra evidenziato certificato.

ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

[Rif. Quesiti 17- 18 e 23 - art. 173 bis c.1 punto 3]

Come rilevato dal Custode ed accertato dal CTU presso l'agenzia delle Entrate di Caltanissetta, risultano attivi i seguenti contratti di locazione in riferimento al:

- Capannone a destinazione agricola sito in Delia C.da Monserrato individuato al Catasto NCEU del Comune di Delia al foglio 2 Particella 389;
- Terreno individuato al Catasto NCEU del Comune di Delia al foglio 2 Particella 388.

In riferimento al punto "a" :

[REDACTED] (p.iva 01566250856) denominata "Locatrice" concede in Locazione alla [REDACTED] (p.iva 02068760855) l'immobile sopra richiamato.

Durata 10/03/2021 al 09/03/2023

Codice identificativo contratto TXK21T00959000RI

In riferimento al punto “b”

██████████ proprietaria dell’appezzamento di terreno sopra richiamato concede in locazione alla ditta ██████████ l’appezzamento di terreno.

Durata 10/03/2021 al 09/03/2023

Registrazione del 29/03/2021 serie 3T , numero 959.

Per maggiori dettagli si rimanda agli allegati 13a - 13b.

8. STIMA DELL’ IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

[Rif. Quesito 21 - Stima del lotto e della quota oggetto di pignoramento]

9.1 Metodo di stima e cenni sul mercato immobiliare di Delia.

La stima che segue viene effettuata con il metodo comparativo e reddituale, mediando i risultati ottenuti dall’applicazione dei due metodi.

I valori unitari attribuiti considerano la vendita della proprietà immobiliare basandomi sul presupposto che essa sia libera e disponibile.

Nell’adottare il Metodo Comparativo (o del Mercato), mi sono attenuto ad una comparazione con proprietà che sono state vendute od offerte di recente sul libero mercato immobiliare e che, possibilmente, presentano le medesime caratteristiche del bene oggetto di stima. Ovviamente bisogna adottare le esperienze di mercato al bene in oggetto. Quindi i valori ottenuti sono stati successivamente modificati per tener conto di parametri quali: l’età, l’usura, lo stato di manutenzione e l’ubicazione dell’unità immobiliare.

Inoltre, nello stabilire i valori unitari finali, ho considerato altri fattori che potevano influire sui valori stessi ed in modo particolare: l’ubicazione, la distribuzione delle superfici, la consistenza edilizia, il tipo di costruzione, la prevedibile durata e le caratteristiche particolari nella sua attuale destinazione.

Nella valutazione in base al **Metodo del Mercato** ho considerato la vendita della proprietà prendendo in esame le superfici commerciali. I valori di riferimento da me utilizzati sono quelli dichiarati negli Atti di vendita Notarile e ricavati da informazioni assunte presso le agenzie immobiliari, dai quali risulta il valore espresso di **Euro/mq. 350,00** per la destinazione Industriale “Capannone”.

Nella determinazione del Valore di Mercato attuale dell’immobile con il Metodo del Reddito ho considerato:

-reddito lordo annuo derivante dalla locazione della proprietà immobiliare pari a **25,00 euro mq annuo;**

-tasso di capitalizzazione **7,20 %**

Il reddito lordo ottenuto è stato capitalizzato ad un tasso del 7,20%, ritenuto sufficientemente remunerativo vista la tipologia capannone con uffici annessi. In relazione a quanto sopra menzionato il “Valore di Mercato” definitivo si è sviluppato come di seguito riportato.

Cenni sul mercato immobiliare di Delia (CL):

In termini di compravendita si percepisce una certa tendenza alla stabilizzazione dopo che il mercato ha subito un significativo ridimensionamento. Le aree periferiche risultano scarsamente dinamiche, sul fronte dei prezzi il primo semestre di quest'anno ha fatto registrare una flessione del 5,3%, mentre su base annua la flessione è risultata del 5,8%.

Per quanto riguarda il comparto industriale “capannoni” nel contesto in cui ricade il bene in oggetto, i valori sono compresi tra **Euro/mq. 350,00 – 250,00 per la vendita ed Euro/mq. anno 25,00 – 18,00 per la locazione.**

9.2 Ricerca dei Comparables di stima (Capannoni industriali ed uffici)

Lotto unico

La ricerca è stata effettuata anche sul portale dell’Agenzia delle Entrate banca OMI:

Ai fini valutativi si sono effettuati dei successivi aggiustamenti e parametrizzazioni ai fini della ricerca del più probabile valore di mercato.

Si riporta di seguito quanto rilevato dal portale dell’Agenzia delle Entrate sezione OMI, in riferimento ai valori di vendita e locazione.

Città Delia - (CL)

Fascia/zona: R

Codice di zona: Zone Rurali

Destinazioni d'uso	Valore Mercato [€/mq]		Valori Locazione (€/mq.x Mese)	
	Min.	Max.	Min.	Max.
Capannoni industriali	220	305	0,9	1,3

Valori OMI: Osservatorio Immobiliare

Un ulteriore confronto è stato fatto ricercando le proposte di vendita pubblicizzate dalle varie agenzie immobiliari della zona.

La ricerca è stata perimetrata nelle immediate vicinanze, nel raggio di circa 2 Km, in cui ricade il bene oggetto di stima.

Il valore a cui si assesta il mercato della zona, che fa registrare un bassissimo volume di transazioni, ed è compreso tra i **350 Euro/mq ed i 250 euro/mq** per la vendita, prezzo che corrisponde al valore di riferimento (media di mercato) per capannoni in buono stato di manutenzione nella zona.

Il valore sopra ricavato è stato adattato all’unità immobiliare oggetto di stima, alle sue qualità intrinseche ed estrinseche ed al suo stato di conservazione

VALUTAZIONE dei beni oggetto di perizia tecnica.

10.1 Lotto Unico

Magazzino in Delia (CL) sito in contrada Monserrato n. SNC, con corte pertinenziale esclusiva, sviluppatasi su un solo piano fuori terra, con due uffici, wc, spogliatoi, ripostiglio, disimpegno e cella frigorifera, così censito:

Catasto Fabbricati Foglio 2 Mappale 389:

PT Cat C/2 - CL 3 - mq. 527 Rendita Euro 1.496,95 **superficie catastale totale mq.667**

Si precisa che il relativo **ente urbano** risulta censito con il **mappale 389, di HA 00.20.36, del Foglio 2 Catasto terreni.**

Terreno foglio 2 mappale 388 ci complessivi Ha 0.81.64

AA Ha 0.03.51 seminativo CL 3 R.D. Euro 1,00 R.A. Euro 0,15

AB Ha 00.49.16 pescheto CL U R.D. Euro 96.48 R.A. Euro 45,70

AC Ha 00.28.36 mandorleto CL 2 R.D. Euro 18.70 R.A. Euro 9,73

Dai dati sopra ricercati con il **Metodo del Mercato** ho considerato la vendita della proprietà prendendo in esame le superfici commerciali. Il valore di riferimento da me utilizzato è:

- **Euro/mq. 350,00** per la destinazione industriale “capannone” .

Dai dati sopra ricercati con il **Metodo del Reddittuale** ho considerato il reddito lordo annuo derivante dalla locazione della proprietà immobiliare pari a **25,00 euro mq annuo.**

Il tasso di capitalizzazione pari al **7,20 %**

In relazione a quanto sopra menzionato il “Valore di Mercato” definitivo si è sviluppato come sotto riportato.

VALORE DEL FABBRICATO - METODO DI MERCATO

Destinazione	Superficie commerciale [mq.]	Valore Unitario [Euro/mq.]	Valore Finale [Euro]
Capannone ed uffici	527,00 mq.	350,00	184.450,00
Corridoio Coperto e cella frig.	250,00 mq.	175,00	43.750,00
Tettoia Coperta	197,00 mq.	100,00	19.700,00
Valore Fabbricato			247.900,00

VALORE DEL FABBRICATO - METODO REDDITUALE

Destinazione	Superficie commerciale [mq.]	Canone di mercato unitario [Euro/mq. anno]	Valore Finale [Euro]
Capannone ed uffici	527,00 mq.	25,00	13.175,00
Corridoio Coperto e cella frig	250,00 mq.	12,50	3.125,00
Tettoia Coperta	197,00 mq.	7,50	1.477,50
Totale			177.777,50
Tasso di capitalizzazione			7,20%
Valore Fabbricato			246.909,72

Dalla media dei due metodi di stima si ricava il più **probabile valore di mercato del capannone industriale con uffici, comprensivo dell’area esterna pertinenziale censita al catasto terreni alla medesima particelle catastale del catasto urbano alla quale risulta censito il capannone (particella 389).**

Valore di mercato del Fabbricato industriale cielo Terra risulta essere pari a:
(Euro 247.900,00 + 246.909,72)/2 = Totale **Euro 247.400,00 in c.t.**

Si precisa che il valore sopra ricavato considera l'appetibilità del bene, anche in virtù dell'investimento effettuato di Euro 135.000,00 per l'installazione dell'impianto fotovoltaico, come rilevabile dall'erogazione del finanziamento dalla banca annotata all'originaria iscrizione ipotecaria del 27 ottobre 2008, Reg. Gen. 14306 Reg. Part. 2680, giusta, annotazione effettuata in data 17 giugno 2009, Reg. Gen. 9267 Reg. Part.616.

In riferimento alla particella di terreno facente parte del medesimo lotto unico di vendita, **Terreno foglio 2 mappale 388 ci complessivi Ha 00.81.64** per la valutazione si è fatto riferimento ai valori agricoli medi dei terreni della zona utilizzando quella della vicina città di Canicatti (AG), non essendo aggiornati i valori per la provincia di Caltanissetta.

Da un confronto anche con gli operatori del settore, il CTU, ha attribuito i seguenti valori per ettaro di coltura praticata.

Seminativo: valore di mercato per ettaro - Euro 6.299,00

Pescheto: valore di mercato per ettaro – Euro 18.909,00

Madorleto: valore di mercato per ettaro – Euro 12.084,00

In considerazione delle diverse colture praticate nel fondo, desunte dalle visure catastali in riferimento al **mappale 388 di Ha 00.81.64** si ha:

Ha 0.03.51 seminativo x Euro/ha 6.299,00 = Euro 221,09

Ha 00.49.16 pescheto x Euro/ha 18.909,00 = Euro 9.295,66

Ha00.28.97 mandorleto x Euro/ha 12.084,00 = Euro 3.500,73

Totale Valore Terreno in c.t. pari ad Euro 27.300,00

Si evidenzia che dal valore di stima del lotto bisogna, come meglio evidenziato nella sezione **"CRITICITÀ - Evidenze accertate"** pagina 4 della presente relazione, considerare, *il costo di oblazione, oneri di urbanizzazione, spese tecniche professionali necessarie per il rilascio del certificato di agibilità, ivi compreso la eventuale re-autorizzazione dello scarico acque, e certificazione impianti elettrici pari ad €9.500,00.*

Ulteriori costi sono previsti per manutenzione delle celle frigorifere e di parti del fabbricato, nonché la per la realizzazione dell'allaccio alla rete idrica, che dovrà essere indipendente, per la particella destinata a pescheto mappale 388 di Ha 00.81.64 e per il fabbricato ed ulteriori spese tecniche per certificazioni ed autorizzazioni. Gli ulteriori costi sono stimati dal CTU in **Euro 23.000,00**

Pertanto il **VALORE COMPLESSIVO DEL CAPANNONE ED UFFICI E DEL RELATIVO APPEZZAMENTO**

DI TERRENO RISULTA ESSERE PARI A (Euro 247.400,00 + Euro 27.300,00 – Euro 9.500,00 - 23.000,00): TOTALE in cifra tonda EURO 242.000,00

Euro 242.000,00 (DUECENTOQUARANTADUE/00)

di titolarità [REDACTED]

10.2 Riepilogo dei valori di stima

Lotto Unico	Valore complessivo - LOTTO UNICO
	Euro 242.200,00 (DUECENTOQUARANTADUE/00)
	Valore della quota pignorata 1/1  Euro 242.200,00 (DUECENTOQUARANTADUE/00)

Magazzino sito in contrada Monserrato – Comune di Delia (CL), con corte pertinenziale esclusiva, sviluppatasi su un solo piano fuori terra, con due uffici, wc, spogliatoi, ripostiglio, disimpegno e cella frigorifera, così censito:
Catasto Fabbricati Foglio 2 Mappale 389:
Contrada Monserrato n. SNC - PT Cat C/2 - CL 3 - mq. 527 Rendita Euro 1.496,95 superficie catastale totale mq.667
Tale risultante in forza di denuncia di costruzione registrata in data 23 aprile 2004 al n. 467.1/2004 (protocollo n. CL 0036106);
con precisazione che il relativo ente urbano risulta censito con il mappale 389, di HA 00.20.36, del Foglio 2 Catasto terreni;

Terreno foglio 2 mappale 388 ci complessivi HA0.81.64, porzioni:
AA Ha 0.03.51 seminativo CL 3 R.D. Euro 1,00 R.A. Euro 0,15
AB Ha 00.49.16 pescheto CL U R.D. Euro 96.48 R.A. Euro 45,70
AC Ha00.28.36 mandorleto CL 2 R.D. Euro 18.70 R.A. Euro 9,73
Tale risultante, al pari del precisato mappale 389, di Ha 0.20.36, in forza di denuncia del precisato mappale 389, di Ha 00.20.36, in forza di denuncia del tipo mappale registrato in data 24 marzo 2004 al n. 25389.1/2004 (protocollo n. CL0025384) in variazione del terreno precedente censito con il mappale 144, di Ha 1.02.00, del medesimo Foglio 2 dei Catasto Terreni.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art.568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.
Caltanissetta li 06/05/2024

L' Esperto ex art.568 c.p.c.
Ing. EMMA Sebastiano Alberto

11. Nota del CTU a seguito delle osservazioni ricevute alla Relazione in Bozza inviata alle parti.

In data 03/05/2024 il sottoscritto CTU ha ricevuto le seguenti riportate osservazioni dall'avvocato Vittorio Sirianni per conto di Guber Banca, in qualità di procuratrice speciale di *Buonconsiglio 3 S.r.l.* (allegato 14).

Omissis... a pag. 16 della CTU viene dato atto della vigenza di alcuni contratti di locazione con riferimento al compendio esecutato, senza tuttavia indicarne l'entità; in particolare, non viene specificato se i predetti contratti sono tuttora in corso, anziché risolti e, ove vigenti, dovrà essere indicato il relativo canone di locazione e se il predetto è da considerarsi equo e conforme alla normativa di settore. Altresì, dovrà essere indicato se, allo stato attuale, l'immobile risulti essere occupato da terzi o libero.

Il CTU, a pagina 16 della relazione inviata in bozza alle parti, ha evidenziato la presenza di due contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate che risultano attivi, ha riportato i principali dati degli stessi in perizia, rappresentando, inoltre, che gli ulteriori dettagli sono riportati negli allegati 13a – 13b (copia dei contratti).

I contratti risultano attivi, gli immobili risultano occupati dai conduttori, persone o società riconducibili ai familiari dell'esecutato ciò è evidenziato nella sezione 5.1 Visure Camerali a pag.9. Ulteriori dettagli sono riportati negli allegati 8a - 8b (visure camerali).

In riferimento al canone di locazione esso risulta equo. Si evidenzia che il contratto di locazione del Fabbricato prevede un canone annuale di Euro 6.000,00, mentre il contratto di locazione del terreno prevede un canone di Euro 500,00 ed investe più particelle.

Il valore dei canoni sopra riportati possono considerarsi pressoché equi, seppure nella fascia bassa del mercato per i beni in locazione. Si evidenzia che essi sono stati stipulati:

- in riferimento al fabbricato in data 31/01/2022 con validità di anni sei;
- In riferimento al fondo rustico in data 29/03/2021 con validità anni quindici.

Si evidenzia inoltre, che il contratto riferito al fondo rustico, con validità quindici anni, da ricerche esperite, non risulta trascritto presso i registri immobiliari.

Nessuna ulteriore osservazione è stata ricevuta dal CTU in riferimento alla bozza trasmessa in data 17/04/2024 alle parti (Allegato 3 della relazione di CTU).

11. Allegati

Verbale di Sopralluogo CTU	Allegato 1
Report Fotografico	Allegato 2
Attestazione di avvenuta consegna della CTU in Bozza alle parti ed all'esecutato	Allegato 3
Visure Catastali - Planimetria Terreni e Fabbricato – Localizzazione dei beni	Allegato 4 -4a – 4b – 4c
Certificazione Notarile Ventennale	Allegato 5
Atto di proprietà antecedente al Ventennio	Allegato 6
Atto di Matrimonio e di residenza storico stato di famiglia	Allegato 7
Visure camerali	Allegato 8a - 8b
Atto di Pignoramento notificato	Allegato 9
Planimetrie Stato di Fatto rilevato dal CTU e Planimetrie di Progetto assentite da Permessi a Costruire	Allegato 10
Atti autorizzativi Fabbricato Concessioni edilizie /Permessi a costruire	Allegato 11
CDU – Certificato di Destinazione Urbanistica	Allegato 12
Contratti di locazione in essere	Allegato 13a/13b
Osservazioni ricevute alla CTU	Allegato 14