Visto agli atti
In data: 22/11/2023
Dott. Ing. Glene Sanalitro
Via Ten. Cataldo, 82 - 95041 CALTAGIRONE (CT)

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 8/23

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ORIANA CALVO

CURATORE: AVV. FRANCESCO PICCOLO

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Incarico conferito in data 15/06/2023

Caltagirone, lì 20/11/2023

Il CTU

f.to dott. ing. Glene Sanalitro

Firmato Da: Sanalitro Glene Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 777e05376e5499af092aeaec2145ce5c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

RELAZIONE DI STIMA **3**
PREMESSA **3**
OPERAZIONI PERITALI **5**
RISPOSTE AI QUESITI DEL CURATORE **6**
QUESITO N. 1 6
QUESITO N. 2 7
QUESITO N. 3 11
QUESITO N. 4 11
QUESITO N. 5 13
QUESITO N. 6 14
QUESITO N. 7 15
QUESITO N. 8 15
QUESITO N. 9 16
CONCLUSIONI **24**
ALLEGATI **25**

Firmato Da: Sanalitro Glene Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 777e05376e5499af092aeaec2145ce5c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Glene Sanalitro
Via Ten. Cataldo, 82 - 95041 CALTAGIRONE (CT)

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

In data 23/05/2023 il Giudice delegato del Tibunale di Caltagirone, Dott.ssa Oriana Calvo, nell'ambito della **Liq. Giud. n. 8/2023**, autorizzava la nomina della sottoscritta dott. ing. Glene Sanalitro quale coadiutore esperto in materia di estimo; il giorno 15/06/2023, in occasione delle operazioni di inventario, il Curatore sottoponeva i seguenti quesiti relativi all'immobile indicato al n. 5 del verbale di inventario:

1) *Esatta identificazione ed individuazione dei beni oggetto di stima, comprensiva dei confini e dei dati catastali.*
2) *Descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'articolo 10 del d.p.r. 633/1972 e se la vendita sia soggetta ad IVA. La descrizione del bene deve avvenire previo necessario accesso, indicando dettagliatamente: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in metri quadri, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, eccetera). Si dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice.*
3) *Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'articolo 40 della legge 47/1985.*
4) *Accertare, per le costruzioni iniziati successivamente alla data di cui al punto tre, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/ o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da*

Firmato Da: Sanalitro Glene Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 777e05376e5499af092aeaec2145ce5c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili sottoposti a liquidazione giudiziale si trovino nelle condizioni previste dall'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli enti pubblici territoriali allegando copia delle stesse.

5) *Indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.*
6) *Identificare catastalmente l'immobile, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento. Specificherà quindi innanzitutto se gli immobili risultino o meno accatastati, quantificando in caso negativo i relativi costi di accatastamento. Indicherà altresì sempre quantificandone i costi le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa quindi la denuncia al N. C. E. U. in relazione alla legge n. 1249/39, i costi per l'acquisizione o predisposizione – laddove mancante – della relativa scheda e, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, indicherà i costi per la sua correzione o redazione o, in caso di oggettiva impossibilità, ne indicherà le ragioni ostative.*
7) *Appurare, sulla scorta della documentazione dell'agenzia del territorio, se all'atto della dichiarazione della liquidazione giudiziale il debitore era intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari in divisi. In tal caso l'esperto deve precisare:*
   a) *Se la quota in titolarità del debitore sia suscettibile di separazione in natura, attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota, l'esperto deve chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione, procedendo alla formazione dei singoli lotti ed indicando se sia necessario o meno il frazionamento.*
   b) *Laddove l'immobile non sia divisibile, l'esperto procederà alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'articolo 577 c.p.c., e dall'articolo 846 c.c. e dalla legge 3/6/1940 numero 1078.*

Firmato Da: Sanalitro Glene Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 777e05376e5499af092aeaec2145ce5c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

c) *Fornirà, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise.*

8) *Verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente alla liquidazione giudiziale, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

9) *Determinare il valore degli immobili acquisiti all'attivo della liquidazione giudiziale. Ai sensi del novellato articolo 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e tenendo conto, in maniera specifica e distinta degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica e sanatoria, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura di liquidazione giudiziale, nonché delle eventuali spese condominiali insolute.*

Veniva concesso il termine di 120 giorni dalla data di accettazione dell'incarico, oltre ad una proroga di giorni 30, entro cui la sottoscritta si impegnava ad assolvere al mandato ricevuto con il deposito della relazione scritta.

OPERAZIONI PERITALI

Oltre ad un primo sopralluogo avvenuto in occasione dell'inventario alla presenza del Curatore, la sottoscritta si è recata successivamente presso l'immobile oggetto di stima sito in Motta Sant'Anastasia Corso Sicilia n. 54-56 al fine di ispezionare i fabbricati e le aree esterne di pertinenza, procedendo al rilievo fotografico dei luoghi ed al raffronto fra gli stessi e le planimetrie e mappe catastali e quanto in precedenza acquisito presso l'Ufficio Tecnico Comunale e l'Ufficio del Genio Civile di Catania.

Firmato Da: Sanalitro Glene Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 777e05376e5499af092aeaec2145ce5c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RISPOSTE AI QUESITI DEL CURATORE

QUESITO N. 1

1) Esatta identificazione ed individuazione dei beni oggetto di stima, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

Da quanto riscontrato in sede di soprallugo e dall'esame degli atti, il bene immobile inventariato al n. 5 si identifica come di seguito riportato.

Fabbricato ed annessa corte pertinenziale a destinazione speciale **(D/2 attività ricettiva, albergo/pensione)** in **Motta Sant'Anastasia (CT)**, **Corso Sicilia n. 56**, già Corso Sicilia n. 30, Piano Terra e Piano Primo, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Motta Sant'Anastasia al **foglio 6**, **part. 415**, categoria **D/2[a)]**, superficie utile **mq 1.560 circa,** superficie complessiva del lotto **mq 4.800 circa**, **Rendita catastale Euro 19.534,98**; confinante a nord con villetta comunale, ad ovest con via Imera, a sud con via Valdolive, ad est con corso Sicilia.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: Sanalitro Glene Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 777e05376e5499af092aeaec2145ce5c

Fabbricato a destinazione speciale (ex Oasi Regina Pacis), Corso Sicilia n. 56, Motta Sant'Anastasia (CT), Foglio 6, Part. 415

QUESITO N. 2

Descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'articolo 10 del d.p.r. 633/1972 e se la vendita sia soggetta ad IVA. La descrizione del bene deve avvenire previo necessario accesso, indicando dettagliatamente: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in metri quadri, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, eccetera). Si dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice.

Il fabbricato ed aree esterne pertinenziali oggetto della presente stima occupano un lotto interamente recintato della superficie complessiva di mq 4.800 delimitato ad est dal Corso Sicilia su cui è posto un cancello metallico a doppia anta, ad ovest da via Imera, a sud da via Valdolive ed a nord da una piccola villetta comunale. L'immobile, della superficie utile complessiva di circa mq 1.560, si compone di più corpi di fabbrica che complessivamente si sviluppano in pianta secondo una "L" in cui sono distinguibili la parte est, che si sarticola longitudinalmente rispetto al Corso Sicilia e su cui è posto l'ingresso principale al fabbricato, costituita da un piano terra/rialzato rispetto alla quota stradale ed un piano primo attraversato da un'ampia terrazza, e la parte ovest, che invece si sviluppa parallelamente alla via Valdolive, su due livelli e con copertura piana.

A differenza del corpo est, nel lato ovest del complesso edilizio si trovano un piano terra ed un piano primo posti a quota più bassa rispetto al piano stradale del Corso Sicilia, pertanto si

Firmato Da: Sanalitro Glene Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 777e05376e5499af092aeaec2145ce5c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

osservano due ale "sfalzate" di m 1,50 -2,00 l'una rispetto all'altra, probabilmente a testimonianza della diversa epoca di costruzione di ciascuna ma anche per assecondare l'orografia del terreno di sedime.

Come potuto appurare a seguito dell'acquisizione di atti presso il Comune di Motta Sant'Anastasia, il fabbricato originario risulta edificato prima del 1967, molto probabilmente per rimaneggiamento di vecchie strutture in muratura di conci vulcanici (si vedono ancora contrafforti residuali posti nella parte nord del fabbricato, corpo est), successive edificazioni con strutture miste di muratura e cemento armato che caratterizzano il corpo ovest in cui è presente un ampio vano a doppia altezza con copertura con travi prefabbricate di cemento armato precompresso.

Porzione del prospetto nord-corpo est e salone a doppia altezza nel corpo ovest

In tempi più recenti e più precisamente negli anni '90 del secolo scorso, sono stati realizzati n. 3 vani destinati ad uffici per sopraelevazione di una porzione della terrazza del corpo est, per complessivi mq 63,40 (mc 176,25). Dette opere con strutture portanti in profili di acciaio e chiusure verticali e di copertura in pannelli coibentati, sono state edificate in assenza di concessione edilizia e sono state successivamente legittimate giusta C.E. in Sanatoria n. 375 del 19/01/1999 rilasciata ai sensi dell'art. 39 della L. n. 724/1994.

In data 24/02/1999, prot. n° 1635, è stato rilasciato il certificato di agibilità relativo ai sopradetti vani, ad integrazione del precedente certificato di abitabilità rilasciato per il fabbricato preesistente, prot. n° 12183/87 del 13/01/1988.

Firmato Da: Sanalitro Glene Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 777e05376e5499af092aeaec2145ce5c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ampliamento per sopraelevazione della terrazza del corpo est di cui alla C.E. in Sanatoria n. 375/99

Attualmente l'intero immobile si presenta in pessimo stato di conservazione sia all'interno che all'esterno a causa della prolungata assenza di manutenzione, con solai di copertura gravemente ammalorati a causa di infiltrazioni di acque meteoriche prolungate negli anni, evidentemente vandalizzato anche negli impianti, porte e finestre divelte ed in molti casi senza serramenti ed infissi sia interni che esterni, occupato da vecchi arredi danneggiati ed inutilizzabili, con presenza di sfabbricidi non smaltiti, soffitti con segni di incendio e/o solai sfondellati, opere di modifica interna e dei prospetti in difformità rispetto a quanto legittimato con i titoli urbanistici sopra indicati (demolizione di pareti e formazione di nuovi tramezzi in laterizio ad oggi non intonacati, opere in cemento armato, nuova muratura per realizzazione di vano montacarichi, modifica delle aperture finestrate), con strutture portanti, specie nell'ala est, fatiscenti e con evidenti lesioni da evento sismico a cui si è tentato di porre rimedio con accenni di opere di consolidamento statico iniziate e mai completate o inadeguate/non autorizzate (catene, sarciture, ecc…).

Prospetto sud da cui si evince la mancanza di serramenti ed infissi esterni e vano del corpo est con evidenti lesioni strutturali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: Sanalitro Glene Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 777e05376e5499af092aeaec2145ce5c

Opere in c.a. e vano montacarichi abusivi e che necessitano di ulteriori opere di consolidamento e messa in sicurezza

Quest'ultime opere di manutenzione straordinaria delle finiture e degli impianti, ripristino e rinforzo strutturale, diversa distribuzione interna e modifica dei prospetti, sono iniziate presumibilmente negli anni 2010 - 2011 e per tali opere, a seguito di accertamento di opere abusive da parte della polizia municipale (è stata presentata al comune di Motta Sant'Anastasia una istanza di condono prot. n° 20674 del 07/11/2011, pratica edilizia n. 67/2011, alla quale istanza però non è mai stato dato seguito né è stato mai rilasciato alcun nulla osta del Genio Civile di Catania presso il quale è stato depositato un progetto di adeguamento strutturale e denuncia delle opere in cemento armato prot. 368473/12, posizione n. 107262; l'istruttoria risulta ad oggi sospesa con nota n. 458879 del 28/12/2012 in attesa di integrazioni mai pervenute.

Per completezza si fa rilevare che, trattandosi di istanza ai sensi dell'art. 110 L.R. n° 4/2003 (interventi edilizi strutturali realizzati in assenza di autorizzazione), la realizzazione di opere in cemento armato comporta i reati di cui agli artt. 17, 18 e 20 L. 64/74 (Normativa antisismica) e artt. 2,3,4 e seguenti della 1086/71; pertanto *"a seguito dell'autodenuncia della ditta in oggetto, ai sensi dell'art.13 legge 47/85, l'Amministrazione Comunale, accertata la violazione, provvede a trasmettere processo verbale all'Autorità Giudiziaria, ai sensi degli artt. 21 e 29 della Legge n. 64/74 e art. 10 della 1086/71,,*

Infine, occorre evidenziare che parte del piano terra del fabbricato prospiciente la via Imera (corpo ovest) in data 07/07/2020 è stata interessata da un incendio, inizialmente originatosi in area esterna e che ha poi danneggiato anche un fabbricato di fronte; a tal proposito si allega la nota protocollo nr 13677 - del 07/07/2020 - COM-CT - Comando Prov. VF CATANIA, in atti presso il comune di Motta Sant'Anastasia.

Firmato Da: Sanalitro Glene Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 777e05376e5499af092aeaec2145ce5c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In relazione all'articolo 10 del d.p.r. 633/1972 , comma 8-ter), trattandosi di immobile a destinazione speciale (D/2) e quindi annoverabile tra i beni strumentali, non "*suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni,,* ed essendo trascorsi più di 5 anni dagli interventi di manutenzione straordinaria (tra i quali non si considerano i più recenti abusi mai legittimati), la vendita non è soggetta ad IVA.

QUESITO N. 3

Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'articolo 40 della legge 47/1985.

Come descritto in risposta al quesito n. 2, il fabbricato originario di che trattasi è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967: a tal proposito si consideri il già citato certificato di abitabilità prot. 12183/87 che riporta le licenze edilizie relative al fabbricato e la sua consistenza (licenza edilizia del 21/06/1953 e relativa variante del 24/06/1956) e la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a firma del legale rappresentante della ditta proprietaria ed in atti presso il comune di Motta Sant'Anastasia.

QUESITO N. 4

Accertare, per le costruzioni iniziati successivamente alla data di cui al punto tre, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/ o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili sottoposti a liquidazione giudiziale si trovino nelle condizioni previste dall'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli enti pubblici territoriali allegando copia delle stesse.

Firmato Da: Sanalitro Glene Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 777e05376e5499af092aeaec2145ce5c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le opere edilizie realizzate successivamente al 1967 consistono in:

A. Realizzazione di n. 3 vani sulla terrazza del corpo est per complessivi mq 63,40, e corridoio con copertura e chiusure con strutture precarie sulla medesima terrazza, completamente sanati con CE in Sanatoria n. 375/99 ai sensi dell'art. 39 della L. n. 724/1994;

B. Ulteriori lavori di manutenzione straordinaria iniziati negli anni 2010-2011 e mai completate consitenti in:

a) sostituzione e rifacimento di servizi igienici e degli impianti;

b) diversa distribuzione interna con realizzazione di nuovi vani e nuovi servizi igienici;

c) pavimentazione di alcuni vani e realizzazione di un vano ascensore di collegamento tra piano terra e il piano primo nel corpo ovest;

d) consolidamento e rinforzo di una trave mediante l'inserimento di un pilastro di ringrosso delle mura adiacenti, nonché l'inserimento di alcune catene nel corpo est;

e) sostituzione di infissi interni ed esterni;

f) manutenzione straordinaria degli impianti elettrico ed idrico.

Per questi ultimi lavori di cui al punto B) è stata presentata istanza di condono prot. n° 20674 del 07/11/2011, pratica edilizia n. 67/2011, alla quale istanza non è seguito il rilascio della "autorizzazione in sanatoria" poichè non è stato dato riscontro alla nota del responsabile dell'Area IV Tecnica del comune di Motta Sant'Anastasia n. prot. generale 13329 del 25/07/2012 con la quale venivano richiesti:

1) Nulla - osta del Genio Civile per le opere di consolidamento effettuate;

2) Computo metrico estimativo e perizia giurata sull'importo dei lavori effettuati. Su tale importo dovrà essere versata una somma pari al 2% +2%.

Per quanto riguarda il nulla - osta del Genio Civile, risulta depositato un progetto di adeguamento strutturale e denuncia delle opere in cemento armato prot. 368473/12, posizione n. 107262, la cui istruttoria risulta ad oggi sospesa con nota n. 458879 del 28/12/2012 di richiesta integrazioni a cui non è stato dato seguito. Al fine di completare l'iter di autorizzazione, occorrerà integrare la pratica con la documentazione richiesta:

"Sentenza esecutiva divenuta irrevocabile in originale o copia conforme;

Idonea documentazione fotografica riferita alle indagini eseguite in situ.

Estremi comunicazione della notizia di reato da parte del Comune di Motta S.A. all'Autorità

Firmato Da: Sanalitro Glene Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 777e05376e5499af092aeaec2145ce5c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Giudiziaria.

Nominativo del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice,,

Al fine di completare l'iter di rilascio della autorizzazione in sanatoria sarà quindi necessario dare riscontro ai punti 1) e 2) della nota del responsabile dell'Area IV Tecnica del comune di Motta Sant'Anastasia; i costi conseguenti si stimano come argomentato a seguire.

Per il completamento della pratica di sanatoria strutturale e conseguente ottenimento del nulla-osta del Genio Civile (punto 1), verificato che il comune abbia dato seguito a tutti gli adempimenti ai sensi degli artt. 21 e 29 della Legge n. 64/74 e art. 10 della 1086/71 (comunicazione della notizia di reato all'Autorità Giudiziaria), considerata la necessità di eventuali integrazioni al progetto secondo le più attuali disposizioni in materia di costruzioni in zona sismica, la redazione del computo metrico estimativo dei lavori, la nomina di un direttore dei lavori, si stima un **compenso professionale** di € 25.000,00 oltre IVA e cassa ing. e arch. 4% pari ad un importo complessivo di **€ 31.720,00**.

In relazione al versamento del 2% + 2% a titolo di oneri/oblazione di cui al punto 2), considerato che per l'intervento di manutenzione straordinaria in progetto si possa assumere un costo per metro quadro non inferiore a €/mq 600,00, si stima:

Importo lavori → mq 1560,00 x €/mq 600,00 = € 936.000,00

Versamento oneri → € 936.000,00 x 0,04 = **€ 37.440,00**

QUESITO N. 5

Indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

La scrivente ha richiesto e ottenuto il Certificato di Destinazione Urbanistica da cui si evince che l'immobile di cui si tratta, censito in Catasto Fabbricati al foglio 6 particella 415, ricade in zona "*F1 – Zona destinata ad attrezzature di Interesse Collettivo, Scolastiche e Sanitarie"* del vigente PRG approvato con D.D. Ass. Territorio ed Ambiente n. 1010/D.R.U. del 12/09/2006.

Come si evince dalle Norme Tecniche di Attuazione del detto PRG, all'interno delle zone F1 sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

Attrezzature civiche, Attrezzature per il culto, Caserme e sedi di forze di polizia, Attrezzature di pubblici servizi, ***Centri commerciali,*** *Attrezzature fisse per ubicazione temporanea di giostre, ecc.., Scuole,* ***Attrezzature sanitarie pubbliche e private.***

Le caratteristiche delle costruzioni e dei manufatti devono essere i seguenti:

Firmato Da: Sanalitro Glene Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 777e05376e5499af092aeaec2145ce5c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Indice di edificabilità fondiaria	***mc/mq 3,00***
Altezza massima edifici	***m 12,00*** *con tre elevazioni fuori terra*
Distacco tra gli edifici	***m 12,00***
Distacco dai confini	***m 6,00***
Distanza dalle strade	***m 6,00*** *ove non previsto dalla normativa vigente*

"Non è ammessa la formazione di cortili chiusi o chiostrine.

Le aree scoperte e libere devono essere sistemate a verde attrezzato con un indice di piantumazione pari ad un albero ogni 50 mq.

Le aree da destinare e vincolare a parcheggio non possono avere superficie inferiore al 10% dell'area di intervento.

La sistemazione delle aree scoperte, deve essere il più possibile adattata alla orografia del terreno, limitando altresì il più possibile l'estensione delle aree rese impermeabili da pavimentazioni (corsi carrabili, scivole, marciapiedi, etc.).

In tali aree dovrà essere messo a dimora almeno un albero di medio fusto ogni 50 mq ed uno di alto fusto ogni 200 mq ed è consentita la realizzazione degli impianti tecnologici ritenuti necessari quali impianto di illuminazione, irrigazione, eccetera,,

QUESITO N. 6

Identificare catastalmente l'immobile, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento. Specificherà quindi innanzitutto se gli immobili risultino o meno accatastati, quantificando in caso negativo i relativi costi di accatastamento. Indicherà altresì sempre quantificandone i costi le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa quindi la denuncia al N. C. E. U. in relazione alla legge n. 1249/39, i costi per l'acquisizione o predisposizione – laddove mancante – della relativa scheda e, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, indicherà i costi per la sua correzione o redazione o, in caso di oggettiva impossibilità, ne indicherà le ragioni ostative.

Come sopra specificato, l'intero immobile risulta censisto al Catasto Fabbricati al foglio 6 particella 415 ma la sua distribuzione interna attuale risulta difforme rispetto alle planimetrie catastali.

Pertanto, previa necessaria regolarizzazione urbanistica per diversa distribuzione interna e modifica dei prospetti come indicato in risposta al quesito n. 4 o eventuale demo-ricostruzione anche parziale della struttura esistente, occorrerà procedere all'accatastamento con le nuove planimetrie di ciascun piano e la conseguente rideterminazione della rendita catastale.

Per le attività professionali ed i costi fissi di variazione catastale si ritengono congrui i seguenti

Firmato Da: Sanalitro Glene Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 777e05376e5499af092aeaec2145ce5c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

costi:

A. Nel caso di lavori manutenzione straordinaria senza variazione della destinazione d'uso catastale e conferma di sagoma: € 1.500,00
B. Nel caso di lavori di demolizione e ricostruzione anche parziale, eventuale variazione della destinazione d'uso, con nuova sagoma e modifica della mappa catastale: € 2.500,00

QUESITO N. 7

Appurare, sulla scorta della documentazione dell'agenzia del territorio, se all'atto della dichiarazione della liquidazione giudiziale il debitore era intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari in divisi. In tal caso l'esperto deve precisare: [omissis]

Dalla visura storica acquisita dalla sottoscritta in data 23/08/2023 si evince che il **debitore** risulta avere la **piena proprietà** dell'immobile individuato al n. 5 del verbale di inventario in forza all'atto del 24/08/2010 Pubblico ufficiale D'AMICO ANTONIO Sede ACIREALE (CT) Repertorio n. 179375 - COMPRAVENDITA (Nota presentata con Modello Unico n. 31161.1/2010 Reparto PI di CATANIA in atti **dal 21/09/2010**).

QUESITO N. 8

Verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente alla liquidazione giudiziale, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

A seguito della ispezione ipotecaria eseguita presso l'Agenzia del Territorio, si riportano le seguenti formalità relative al ventennio antecedente alla liquidazione giudiziale:

1. TRASCRIZIONE del 11/01/2005 - Registro Particolare 1249 Registro Generale 1701 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 16/115 del 12/03/2004 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. ISCRIZIONE del 18/07/2005 - Registro Particolare 16623 Registro Generale 48695
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONI TRIBUTI Repertorio 21362/2003 del 10/06/2005
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
Documenti successivi correlati:

1. *Annotazione n. 6664 del 21/12/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)*

Firmato Da: Sanalitro Glene Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 777e05376e5499af092aeaec2145ce5c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. TRASCRIZIONE del 15/07/2010 - Registro Particolare 24805 Registro Generale 41065 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 12/3765 del 24/04/2002
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

4. TRASCRIZIONE del 15/07/2010 - Registro Particolare 24806 Registro Generale 41066 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 3/3546 del 03/02/2000
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

5. TRASCRIZIONE del 21/09/2010 - Registro Particolare 31158 Registro Generale 50415 Pubblico ufficiale D'AMICO ANTONIO Repertorio 179375/12570 del 24/08/2010 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

6. TRASCRIZIONE del 21/09/2010 - Registro Particolare 31159 Registro Generale 50416 Pubblico ufficiale D'AMICO ANTONIO Repertorio 179375/12570 del 24/08/2010 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

7. TRASCRIZIONE del 21/09/2010 - Registro Particolare 31160 Registro Generale 50417 Pubblico ufficiale D'AMICO ANTONIO Repertorio 179375/12570 del 24/08/2010 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

8. TRASCRIZIONE del 21/09/2010 - Registro Particolare 31161 Registro Generale 50418 Pubblico ufficiale D'AMICO ANTONIO Repertorio 179375/12570 del 24/08/2010 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

9. ISCRIZIONE del 23/04/2019 - Registro Particolare 2002 Registro Generale 15536 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 1317/2017 del 15/03/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 6210 del 05/11/2019 (CESSIONE DI CREDITO)

Per i fini del pagamento dell'imposta municipale propria-IMU, stante le condizioni fatiscenti del fabbricato e la sua inagibilità di fatto che perdura da almeno un decennio, ai sensi dell'Articolo 1 Comma 747 della Legge del 27/12/2019 n. 160, la base imponibile è ridotta del 50%.

Non sono noti alla scrivente ulteriori formalità, vincoli e oneri oltre a quelli sopra riportati.

QUESITO N. 9

Determinare il valore degli immobili acquisiti all'attivo della liquidazione giudiziale. Ai sensi del novellato articolo 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e tenendo conto, in maniera specifica e distinta degli eventuali oneri di regolarizzazione

Firmato Da: Sanalitro Glene Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 777e05376e5499af092aeaec2145ce5c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

urbanistica e sanatoria, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura di liquidazione giudiziale, nonché delle eventuali spese condominiali insolute.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile all'attivo della liquidazione giudiziale, si è proceduto secondo i seguenti metodi di stima che tengono conto del mantenimento della destinazione d'uso attuale dell'immobile (D/2 attività ricettiva, albergo/pensione):

- **metodo sintetico comparativo** (per **confronto diretto**)

Il valore di mercato è stato determitato quale prodotto del prezzo cui alla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, anno 2023, primo semestre (Allegato _), valore medio per tenere conto del pessimo stato di conservazione e manutenzione del bene compensato dall'ampia disponibilità di aree esterne da destinare a verde, aree attrezzate e parcheggi, moltiplicato per la superficie convenzionale del bene secondo la seguente formula:

Vm = p x S

dove

Vm = Valore di mercato del bene oggetto di stima

p = prezzo unitario

S = superficie convenzionale del bene

- **metodo analitico**, per capitalizzazione dei redditi (per **frutto**)

La stima per capitalizzazione dei redditi consente di determinare il valore di mercato di un immobile in funzione del reddito ordinario medio annuo futuro (affitto al netto delle spese di manutenzione, amministrazione, imposte ecc) e del saggio di investimento o *saggio di capitalizzazione* specifico di quell'investimento, in quel mercato.

Si è assunto quale valore di riferimento quello risultante dalla media aritmetica dei due risultati omogenei detratti gli eventuali ulteriori deprezzamenti per costi di sanatoria, accatastamento ed oneri vari.

Per la determinazione dei valori unitari di mercato e del saggio di capitalizzazione si è tenuto conto dei canoni d'affitto in essere o da banca dati e dei prezzi di vendita degli immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicazione e destinazione d'uso (attività ricettiva/produttiva), paragonabili

Firmato Da: Sanalitro Glene Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 777e05376e5499af092aeaec2145ce5c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a quelle dell'immobile in oggetto, riportati nella Banca Dati sopra detta.

Il saggio di capitalizzazione utilizzato è stato corretto con incrementi e decrementi in funzione dei seguenti parametri:

centralità rispetto al centro urbano;

disponibilità di parcheggio;

quota rispetto al piano stradale;

grado di rifinitura interna ed esterna;

necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria;

età dell'edificio;

suscettibilità di trasformazioni e modifiche della destinazione.

Il valore così determinato tiene conto dei necessari costi per il completamento delle opere abusive iniziate e da sanare e la manutenzione straordinaria di finiture ed impianti compreso lo smaltimento di sfabbricidi e rifiuti vari che si trovano all'interno dell'immobile.

Inoltre, il valore dell'immobile è stato determinato in uno con il valore del terreno pertinenziale poichè la disponibilità di un'ampia corte esterna influenza in maniera sostanziale l'appetibilità e, di conseguenza, il prezzo di mercato dell'intero lotto.

In aggiunta ai sopra detti metodi di stima, per tenere conto della possibilità di variazione di destinazione d'uso da attività ricettiva a commerciale (compatibile con la destinazione d'uso urbanistica della zona F1), viste le fatiscenti condizioni in cui versa il fabbricato ed i considerevoli costi degli interventi necessari per il completo ripristino ed adeguamento alle normative vigenti (stimati in circa €/mq 600 in risposta al quesito n. 4 per la determinazione degli oneri di sanatoria edilizia), si è fatta **l'ipotesi di demolizione e ricostruzione di un nuovo fabbricato a destinazione commerciale** con disponibilità di parcheggi, aree a verde ed attrezzature varie.

A tal fine è stato determinato il valore di mercato di un fabbricato commerciale nuovo (capannone in acciaio della superficie di mq 1.100) per comparazione diretta quale prodotto del prezzo cui alla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, anno 2023, primo semestre, destinazione commerciale, moltiplicato per la superficie convenzionale del bene, con opportuna maggiorazione per tenere conto della disponbilità di parcheggio ed aree a verde.

Al valore commerciale come sopra determinato sono stati dedotti i costi di demolizione del fabbricato misurato vuoto per pieno, gli oneri di conferimento a discarica, i costi relativi alla nuova costruzione di una media superficie commerciale, i costi di sistemazione delle aree esterne (parcheggi, ripristino recinzione, cancelli, illuminazione ecc), l'incidenza degli oneri concessori, compensi

Firmato Da: Sanalitro Glene Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 777e05376e5499af092aeaec2145ce5c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

professionali e spese varie.

Di seguito si riportano i valori ottenuti.

Firmato Da: Sanalitro Glene Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 777e05376e5499af092aeaec2145ce5c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Glene Sanalitro
Via Ten. Cataldo, 82 - 95041 CALTAGIRONE (CT)

LOTTO UNICO - STRUTTURA RICETTIVA

Stima Fabbricato per frutto

Canone mensile		***€ 4.689,00***	(1)
Mensilità		***12***	
Saggio Medio Commerciale		***4,12%***	(2)
Interessi sulla cauzione		***€ 46,89***	(3)
Reddito ***P***adronale ***L***ordo		***€ 57.570,60***	(4)
	% RPL		
Quote di manutenzione	10%	***€ 5.757,06***	(5)
Spese di amministrazione	5%	***€ 2.878,53***	(6)
Sfitto ed inesigibilità	2%	***€ 1.151,41***	(7)
Imu			(8)
Rendita catastale	*€ 19.534,98*		
Valore castale	*€ 1.333.262,50*		
Aliquota	*1,04%*		
		€ 13.865,93	
Interessi di anticipazione		***€ 974,50***	(9)
Spese di ***p***arte ***p***adronale		***€ 24.627,43***	

Determinazione del Saggio di capitalizzazione (10)

Valore dichiarato compravendita zone simili*	525,00 €/mq	a
Valore locazione	€ 56.268,00	b
Superficie Immobile	1563 mq	c
Saggio = b / (a x c)	6,857%	
Centralità rispetto al centro urbano (+/-0,22%)	-1,371%	
Disponibilità di parcheggio (+/-0,6%)	-4,114%	
Quota rispetto al piano stradale (+/-0,08%)	0,549%	
Grado di rifinitura interna ed esterna (+/-0,16%)	1,097%	
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria (+/-0,12%)	0,823%	
Età dell'edificio (+/-0,10%)	0,549%	
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche della destinazione (+/-0,04%)	-0,274%	
Saggio di Capitalizzazione	4,114%	

* si considera il valore medio dichiarato (Fonte Agenzia delle Entrate)

Firmato Da: Sanalitro Glene Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 777e05376e5499af092aeaec2145ce5c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Reddito Capitalizzabile (BF)		*€ 32.943,17*	
Saggio di Capitalizzazione		**4,11%**	(10)
	Valor Capitale	**€ 800.702,06**	(11) a)

Stima Fabbricato per comparazione diretta

Valore di vendita per immobile (**Banca dati quotazioni immobiliari provincia Catania**) anno 2023 sem. 1-valori medi*
Comune di MOTTA S.A.

ZONA B1 - CENTRALE

Fonte Agenzia delle Entrate

DESTINAZIONE PRODUTTIVA	Valore €/mq	€ 525,00	
	Superficie mq	1563,0000	
	Valore immobiliare		**€ 820.575,00** b)

* si considerano i valori medi per tenere conto del fattore di unicità dovuto alla presenza quasi unica nella zona di attività simili a destinazione speciale con identico rapporto superficie produttiva/superficie a parcheggio

Valore medio tra a) e b)	**Valore immobiliare medio**	**€ 810.638,53**	c)

Deprezzamenti

Accatastamento		
presentazione nuova planimetria catastale	**-€ 1.500,00**	
Compensi professionali per sanatoria edilizia	**-€ 31.720,00**	
Oneri/oblazione	**-€ 37.440,00**	
		-€ 70.660,00 d)
	Stima valore immobiliare al netto dei deprezzamenti c) - d)	**€ 739.978,53**
	Valore immobiliare arrotondato	**€ 739.979,00** **[1]**

Firmato Da: Sanalitro Glene Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 777e05376e5499af092aeaec2145ce5c
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO - DEMO-RICOSTRUZIONE STRUTTURA COMMERCIALE

Stima superficie commerciale per comparazione diretta

Valore di vendita per immobile (**Banca dati quotazioni immobiliari provincia Catania**) anno 2023 sem. 1- valori massimi
Comune di MOTTA S.A. ZONA B1 CENTRALE
Fonte Agenzia delle Entrate

LOCALI COMMERCIALI	Valore €/mq	€ 1.500,00	*
	Superficie mq	1900,00	
	Valore immobiliare		**€ 2.850.000,00** a)

* valore maggiorato del 50% per tenere conto dell'incidenza delle aree esterne (differenza fra la sup. complessiva del lotto e la sup. da edificare (mq 4.800 - mq 1.900 = mq 2.900)

Deprezzamenti

COSTI DI DEMOLIZIONE FABBRICATO

Prezzario Regione Sicilia anno 2022

1.3.3 Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, …

Consistenza vuoto per pieno mc 8.571 x €/mc 8,98 = **-€ 76.967,58**

Np Oneri di conferimento a discarica nel territorio comunale
0,20 x mc 8.571 x ton/mc 1,8 x €/ton 10,00 = **-€ 30.855,60**

COSTI NUOVA COSTRUZIONE

Capannone commerciale altezza m 4,50: mc 8571 / m 4,50 = circa mq 1.900

Si assume il costo di €/mq 750: mq 1900 x €/mq 750 = **- € 1.425.000,00**

COSTI SISTEMAZIONE AREA ESTERNA (aree a verde, parcheggi, pavimentazione, illuminazione, ecc)

mq 4800 - mq 1900 = mq 2900

Si assume il costo di €/mq 50: mq 2900 x €/mq 50 = **-€ 145.000,00**

SOMMANO I LAVORI	-€ 1.677.823,18
IVA SUI LAVORI 10%	-€ 167.782,32
TOTALE LAVORI	**-€1.845.605,50** b)

ONERI CONCESSORI

ONERI DI URBANIZZAZIONE (Oneri in vigore per l'anno 2023 - demo-ricostruzioni)

€/mc 3,93 x mq 1900 x m 4,50 = **-€ 33.601,50**

CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE (Costo di costruzione per l'anno 2023)

Firmato Da: Sanalitro Glene Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 777e05376e5499af092aeaec2145ce5c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

€/mq 241,35 x mq 1900 x 0,06 =	-€ 27.513,90

COMPENSI PROFESSIONALI E SPESE VARIE (7% importo lavori)

Pratica di demolizione esistente, progett. e dir.lav.nuovo fabbricato commerciale, accat., spese varie	-€ 117.447,62

SOMMANO ONERI E COMPENSI		**-€ 178.563,02** c)
Stima valore immobiliare al netto dei deprezzamenti a) - b) - c)	**€ 825.831,48**	
Valore immobiliare arrotondato	**€ 825.831,00**	**[2]**

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Valore medio tra **[1] e [2]**

STIMA METODO [1]

Valore immobiliare arrotondato	**€ 739.979,00**

STIMA METODO [2]

Valore immobiliare arrotondato	**€ 825.831,00**
VALORE MEDIO	**€ 782.905,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: Sanalitro Glene Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 777e05376e5499af092aeaec2145ce5c

Note

1 Valore di locazione fonte Agenzia delle Entrate anno 2023 semestre 1 - VALORE MEDIO

2 il saggio medio commerciale è ragguagliato a quello finanziario in btp quinquennali (ottobre 2023)

3 interessi sulla cauzione valutati con il tasso commerciale per un valore di 2 mensilità anticipate

4 RPL è il reddito patrimoniale lordo cioè il reddito che l'immobile frutta al proprietario ponendolo in regime di locazione. Esso viene calcolato con la seguente formula (ammontare annuo posticipato medio)

$$\sum_{0}^{1} ma = ma(12 + 6{,}5i)$$

5 quota parte del reddito lordo investito per interventi di manutenzione impianti e strutture)

6 Spese annue parti comuni

7 Sfitto ed inesigibilità tiene conto dei mancati pagamenti e di tempi di sfitto possibili tra cambio di utenti, in letteratura tecnica posta al 2%

8 spese per tassa IMU

9 tutte le spese di anticipazione sono versate in anticipo dalla proprietà ma devono essere capitalizzate posticipatamente, pertanto se ne considerano gli interessi.

10 si calcola come rapporto tra il reddito lordo annuo che l'immobile produce e il prezzo di vendita delle unità simili presenti nella zona (Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2023 primo semestre) Si considera il valore minimo corretto in funzione delle caratteristiche intrinseche dell'immobile

11 Più probabile prezzo di mercato per l'edificio nuovo

CONCLUSIONI

Il bene immobile all'attivo della liquidazione giudiziale, individuato al n. 5 del verbale di inventario consiste in:

Fabbricato ed annessa corte pertinenziale a destinazione speciale **(D/2 attività ricettiva, albergo/pensione)** in **Motta Sant'Anastasia (CT)**, **Corso Sicilia n. 56**, già Corso Sicilia n. 30, Piano Terra e Piano Primo, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Motta Sant'Anastasia al **foglio 6**, **part. 415**, categoria **D/2[a)]**, superficie utile **mq 1.560 circa,** superficie complessiva del lotto **mq 4.800 circa**, **Rendita catastale Euro 19.534,98**; confinante a nord con villetta comunale, ad ovest con via Imera, a sud con via Valdolive, ad est con corso Sicilia.

L'immobile è in stato di assoluto degrado ed abbandono, presenta rilevanti danni derivanti dalla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: Sanalitro Glene Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 777e05376e5499af092aeaec2145ce5c

prolungata assenza di manutenzione (continue infiltrazioni dalle terrazze di copertura hanno danneggiato i solai) ed è stato oggetto di continui atti vandalici che hanno causato la distruzione degli infissi interni ed esterni, alcuni vani con segni di bruciature ed il danneggiamento dei servizi igienici.

In aggiunta si riscontrano opere abusive iniziate e non completate consistenti in demolizioni di murature e tramezzi, formazione di nuovi tramezzi, modifica delle superfici finestrate, opere in cemento armato e strutture di consolidamento al momento insufficienti e da riprogettare.

Tenuto conto dei deprezzamenti dovuti alle pessime condizioni di conservazione e manutenzione, ai costi di sanatoria edilizia e strutturale ed agli adeguamenti necessari, si è pervenuto ad un valore di stima immobiliare che è stato confrontato e mediato con il valore commerciale che si ottiene nell'ipotesi di demolizione dell'esistente e di ricostruzione di un nuovo fabbricato commerciale compatibile con la destinazione urbanistica dell'area di sedime (Zona omogenea "*F1 – Zona destinata ad attrezzature di Interesse Collettivo, Scolastiche e Sanitarie,,* del vigente PRG del comune di Motta Sant'Anastasia)

Valore immobiliare: € 782.905,00

(diconsi Euro settecentoottantaduemilanovecentocinque/00)

Il Consulente Tecnico d'Ufficio con la presente relazione che si compone di n. 26 pagine e degli allegati in calce, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto.
La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti:

ALLEGATI

All.01_ATTO D'ACQUISTO COMPLETO
All.02_ABITABILITA 1988 DA CUI SI EVINCONO LICENZE EDILIZIE
All.03_CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA 375-1999
All.04_CERTIFICATO IDONEITA STATICA CE SANATORIA 375
All.05_FOTO ABUSO CE SANATORIA 375
All.06_PERIZIA GIURATA CE SANATORIA 375-99
All.07_PLANIMETRIA CE SANATORIA 375-99
All.08_PROSPETTI E SEZ CE SANATORIA 375-99
All.09_PROSPETTO ONERI CE SANATORIA 375-99
All.10_AGIBILITA A SEGUITO CE SANATORIA 375
All.11_RELAZIONE TECNICA PRATICA 67-2011
All.12_TAVOLA ANTE PRATICA 67-2011_
All.13_TAVOLA COSTRUZIONI PRATICA 67-2011
All.14_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PRATICA 67-2011
All.15_INTEGRAZIONI DOCUMENTI PRATICA 67-2011
All.16_INTERLOCUZIONI PRATICA EDILIZIA 67-2011

Firmato Da: Sanalitro Glene Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 777e05376e5499af092aeaec2145ce5c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

All.17_NOTA GENIO CIVILE OPERE ABUSIVE
All.18_RICHIESTA NU GENIO CIVILE E PAGAMENTO ONERI CONCESSORI PRATICA 67-2011
All.19_STRALCIO PRG
All.20_VERBALE VVF INCENDIO 7-7-2020
All.21_Prot_Par 0013673 del 11-09-2023 - CERT DEST URBANISTICA
All.22_PRG MOTTA S.A. - territorio
All.23_PRG MOTTA S.A. - norme tecniche di attuazione
All.24_COMUNE DI MOTTA S.A. - Aggionamento oneri anno 2023
All.25_GENIO CIVILE - Trasmissione progetto adeguamento sismico ex art. 110
All.26_GENIO CIVILE - Progetto adeguamento Tav.1
All.27_GENIO CIVILE - Progetto adeguamento Tav.2
All.28_GENIO CIVILE - Progetto adeguamento Tav.3
All.29_GENIO CIVILE - Progetto adeguamento ELABORATO GRAFICO
All.30_GENIO CIVILE - Progetto adeguamento REL. GEOLOGICA
All.31_GENIO CIVILE - Nota vigili urbani Motta S.A
All.32_GENIO CIVILE - Attestazione deposito progetto adeguamento ex art. 110
All.33_GENIO CIVILE - Richiesta integrazioni SENZA RISCONTRO
All.34_VISURA STORICA_DOC_1660600264
All.35_PLN_194498303_1
All.36_MAPPA_DOC_1660653189
All.37_ISPEZIONE IPOTECARIA_DOC_1681745753
All.38_Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - COMMERCIALE
All.39_Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - PRODUTTIVO
All.40_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Caltagirone, lì 20/11/2023

Firmato Da: Sanalitro Glene Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 777e05376e5499af092aeaec2145ce5c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009