

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GOT DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA C. CULTRERA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 513/ 2011 R.G. ES.

Promossa da:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – con l'Avv. Giorgio Giampiccolo Via
Roma n°200 Ragusa c/o Avv. Salvatore Raffa- Via Roma n°38, Avola

Nei confronti di:

- XX

RELAZIONE DI CONSULENZA E DI STIMA

*IMMOBILI SITI IN C.DA VIGNAZZA, ROSOLINI ISCRITTI AL N.C.E.U. DI ROSOLINI AL
FOGLIO 38, P.LLA 379 SUB.2- SUB.3*

Il CTU

.....
Dott. Ing. Manuela Grande

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Manuela Grande
Studio Via Roma n°12 Avola (Sr)
Tel. 349/8188364
Fax 0931/578093 - e-mail: manuelagrande3@hotmail.com

PEC: manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

1. Premessa	3
2. Descrizione generale delle operazioni	3
3. Punto 1) Verbale di conferimento Incarico di stima	4
4. Punto 2) Verbale di conferimento Incarico di stima	7
5. Punto 2.h) Valutazione del bene	13

PREMESSA

La sottoscritta Dott. Ing. Manuela Grande, nata a Novara il 03/04/1984 C.F.:GRNMNL84D43F952Q, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Siracusa al n°2033, con Studio in Avola (Sr) Via Roma n°12, iscritta nell'Albo dei consulenti tecnici di questo Tribunale, viene nominata C.T.U. nel procedimento a frontespizio con provvedimento in udienza del 04/10/2012. Nella successiva udienza del 29/11/2012 presta giuramento di rito, in conformità a quanto previsto dai punti da 1 a 10 del relativo disciplinare e riceve, dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Concita Cultrera, l'incarico di svolgere Consulenza Tecnica d'Ufficio e di redigere Relazione di Consulenza e di Stima relativa al bene oggetto di pignoramento.

Il Giudice concede termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione; gli assegna un fondo spese di € 500,00 che pone a carico del ricorrente e gli consegna quindi i fascicoli di parte.

DESCRIZIONE GENERALE DELLE OPERAZIONI

Preventivamente all'inizio delle operazioni di accertamento, il CTU esamina gli atti e i documenti di causa e fissa l'inizio delle operazioni peritali per il 7 Dicembre 2012 alle ore 9,30 presso il suo studio sito in Avola Via Roma n°12. Le parti sono state regolarmente convocate: la xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a mezzo raccomandata A/R (ALL.A) e l'Avv. Giampiccolo a mezzo posta elettronica certificata (ALL.B). Successivamente il CTU, non essendo presente nessuno ad eccezione della sottoscritta all'apertura delle operazioni peritali, come da verbale (ALL.C), effettua le prime indagini presso gli uffici competenti. In fase successiva il CTU comunica alle parti (ALL.D) che intende proseguire le operazioni peritali con il sopralluogo degli immobili e stabilisce di incontrarsi presso i luoghi di causa in data 28/12/12 alle ore 10,00. In data 28 Dicembre 2012 la sottoscritta si reca sui luoghi ed è presente il Sig. xxxxxxxxxxxxxx con cui si stabilisce di spostare il sopralluogo degli immobili al 12 Gennaio 2013. Gli immobili infatti, sono destinati allo svolgimento dell'attività artigianale della società per cui, onde evitare di ostacolare il regolare svolgimento della stessa, si è ritenuto opportuno spostare il sopralluogo ad una giornata non lavorativa come da verbale (ALL.C). L'Avv. Giampiccolo è stato regolarmente avvertito attraverso posta elettronica certificata (ALL.E).

La sottoscritta CTU in data 04/12/12 chiede al Giudice una proroga dei termini di deposito della perizia di stima essendo nell'impossibilità di osservare il termine di deposito considerando: la data



Dott. Ing. Manuela Grande
Studio Via Roma n°12 Avola (Sr)
Tel. 349/8188364

Fax 0931/578093 - e-mail: manuelagrande3@hotmail.com

PEC: manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it

in cui presta giuramento 29/11/12 in sostituzione del CTU precedentemente nominato e la data della prossima udienza fissata per il 14/02/13. Viene concessa una proroga di sessanta giorni.

Giorno 12 Gennaio 2013 il CTU procede al primo sopralluogo e giorno 25 gennaio ne effettua un secondo dopo avere informato le parti secondo rito (ALL.F)

Agli atti sono disponibili tutti i verbali delle operazioni (ALL.C), debitamente sottoscritti dai presenti.

Il percorso peritale, oltre ad essere supportato da rilievi strumentali necessari per rispondere al quesito, è stato caratterizzato da una continua attività conoscitiva, durante la quale non solo si sono esaminati i luoghi di causa, ma si sono altresì assunte informazioni e pareri presso il Comune di Rosolini, presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa e presso lo studio notarile del Notaio Filippo Morello.

Inoltre, durante l'esame dei luoghi, viene realizzata opportuna documentazione fotografica (ALL.G). La fase di rilievo ha avuto come fine quello di valutare gli organismi edilizi nel loro complesso analizzando la volumetria e le finiture presenti anche al fine di verificare la conformità alle norme vigenti. Eseguite quindi le operazioni preliminari sopra menzionate si è provveduto alla stima dei beni, come da mandato ricevuto.

1.a) INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E FORMAZIONE DI LOTTI DI VENDITA

Risultano essere sottoposti a pignoramento i seguenti beni immobili:

Beni immobili di proprietà della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Fabbricato sito in C.da Vignazza in Rosolini iscritto al N.C.E.U. del Comune di Rosolini al foglio 38 particella 379 sub.2 .

Fabbricato sito in C.da Vignazza in Rosolini iscritto al N.C.E.U. del Comune di Rosolini al foglio 38 particella 379 sub.3.

Tenuto conto di quanto sopra elencato i beni pignorati sono stati raggruppati dalla scrivente, allo scopo di rendere più agevola la loro individuazione, in un unico lotto distinguendo i due immobili (ALL.H):

LOTTO 1

IMMOBILE A: Fabbricato posto in tenere di Rosolini in C.da Vignazza iscritto al N.C.E.U. del Comune di Rosolini al F.38 p.lla 379 sub.2;

IMMOBILE B: Fabbricato posto in tenere di Rosolini in C.da Vignazza iscritto al N.C.E.U. del Comune di Rosolini al F.38 p.lla 379 sub.3.

AREA DI PERTINENZA: ente comune – area pertinenziale p.lla 379 sub. 4 di 2.018 mq (Atto del 4 Marzo 2008 Rep. N°39516).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1.b) VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Grazie ai risultati ottenuti attraverso le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rosolini, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, nonché dal sopralluogo e dalle notizie ottenute grazie al Notaio Filippo Morello, è stato accertato per i due immobili quanto segue:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

IMMOBILE A

- L'immobile rientra, in base a quanto si evince dal Certificato di Destinazione urbanistica, in zona E1 (ALL.I) la quale comprende le zone agricole a più immediato contatto con il centro edificato;
- L'immobile è oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria n°144/2008 del 16/06/09 L.47/85 (ALL.L) e di una precedente istanza di condono edilizio pratica n°1841 del 30/12/86 protocollo n°25145, come indicato nell'atto di vendita del 4/03/08 Rep. 39516 e nell'istanza di concessione edilizia stessa;
- La volumetria e la sagoma del fabbricato allo stato attuale sono pressochè coincidenti con il progetto oggetto di concessione in sanatoria, tuttavia sono state apportate delle modifiche interne e nei prospetti. Tali variazioni sono state realizzate in quella parte di edificio che chiameremo per comodità Blocco 2 (ALL.M) dove, tramite la realizzazione di elementi di partizione interna, si è passati da un unico vano di 43,43 mq destinato a magazzino, a 2 vani più accessori utilizzati ad ufficio. Per ciò che concerne le modifiche nei prospetti esistono delle differenze rispetto al progetto approvato in quanto è stata modificata un'apertura già esistente (Vano 1 Blocco 2) e ne è stata creata una nuova (Vano 2).
- la Planimetria catastale dell'immobile, presentata in data 24/01/08 (ALL.N), essendo state apportate le modifiche indicate al superiore punto, non è conforme allo stato di fatto;
- Non è stato rilasciato certificato di agibilità.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Manuela Grande
Studio Via Roma n°12 Avola (Sr)
Tel. 349/8188364

Fax 0931/578093 - e-mail: manuelagrande3@hotmail.com

PEC: manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it

IMMOBILE B

- L'immobile rientra, in base a quanto si evince dal Certificato di Destinazione urbanistica, in zona E1 (ALL.I) la quale comprende le zone agricole a più immediato contatto con il centro edificato;
- l'immobile è oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria n°18/84 del 17/02/84 L.R. n°7/80 (ALL.O);
- La volumetria del fabbricato allo stato attuale è pressochè coincidente con il progetto oggetto di concessione, tuttavia sono state apportate delle varianti all'interno, nei prospetti ed è stata realizzata una tettoia nel prospetto Nord-Est. Per quanto riguarda le modifiche apportate al progetto oggetto di concessione si afferma che: non è stato realizzato il vano destinato ad ufficio (ALL.P), sono presenti delle nicchie, le aperture possiedono dimensioni e collocazioni diverse rispetto al progetto approvato, non è stato costruito il corpo aggettante nel lato Nord-Est ed è stata creata una tettoia nel medesimo prospetto avente dimensioni di circa 76 mq.
- la Planimetria catastale dell'immobile, presentata in data 29/01/08 (ALL. Q), essendo state apportate delle modifiche indicate al superiore punto, non è conforme allo stato di fatto;
- Non è stato rilasciato certificato di agibilità.

TERRENO DI PERTINENZA

L'area rientra in base a quanto si evince dal Certificato di Destinazione urbanistica in zona E1 (ALL.I) la quale comprende le zone agricole a più immediato contatto con il centro edificato. Dall'estratto di mappa (ALL.R) si evince che il terreno limitrofo ai due fabbricati è di pertinenza degli stessi essendo i due fabbricati graffiati inoltre, nell'atto del 4 Marzo 2008 Rep. 39516 si parla di ente comune inscindibile dai corpi di fabbrica. Tale terreno, secondo quanto indicato nell'atto di provenienza, nella visura e nella C.E.S. n°144/2008 (ALL.L) ha una superficie di 2.018 mq e, nel paragrafo destinato alla stima, verrà valutato insieme all'IMMOBILE B considerando l'incidenza che può avere il costo dell'area rispetto al costo del capannone e quindi determinando un opportuno coefficiente correttivo.

1.c) RISPONDENZA CON LE RISULTANZE CATASTALI LOTTO 1

IMMOBILE A

Facendo una visura storica (ALL.S) dell'immobile e dall'estratto di mappa (ALL.R) si deduce che l'ubicazione dell'immobile, C.da Vignazza, risulta essere corretta.

IMMOBILE B

Facendo una visura storica (ALL. T) dell'immobile e dall'estratto di mappa (ALL.P) si deduce che l'ubicazione dell'immobile, C.da Vignazza, risulta essere corretta.

TERRENO DI PERTINENZA

La collocazione dell'area pertinenziale sulla quale insistono gli immobili A e B, C.da Vignazza, risulta essere esatta.

1.d) PROPRIETA' DEI BENI

La xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx risulta essere la proprietaria esclusiva dei beni oggetto di pignoramento, individuati come Lotto 1, ricevuti tramite atto di Vendita del 04/03/2008 Rep. N°39516 Racc. n°13604 redatto dal Notaio Filippo Morello (ALL.U).

LOTTO 1 2.a) INDICAZIONE DEL BENE
--

IMMOBILE A

Magazzino in catasto fabbricati al foglio 38 particella 379 sub.2 al piano terra di 96 mq cat.

C/2 – classe 2, in Rosolini C.da Vignazza.

L'immobile, destinato in parte a magazzino (Blocco 1) ed in parte ad ufficio (Blocco 2), posto al piano terra di un edificio avente un unico piano fuori terra, è sito in Rosolini (SR) in C.da Vignazza, zona situata lungo la SP 26 Rosolini - Pachino, all'uscita dello svincolo dell'autostrada Siracusa - Gela. L'accesso al lotto avviene tramite un cancello collocato sul confine Sud-Est della particella 379 mentre all'immobile si accede tramite portoncino collocato nel Blocco 2.

IMMOBILE B

Magazzino in catasto fabbricati al foglio 38 particella 379 sub.3 al piano terra di 235 mq cat.

C/2 – classe 2, in Rosolini C.da Vignazza .

L'immobile, destinato allo svolgimento dell'attività artigianale, è sito in Rosolini (SR) in C.da Vignazza zona situata lungo la SP 26 Rosolini - Pachino, all'uscita dello svincolo dell'autostrada Siracusa - Gela. L'accesso al lotto avviene tramite un cancello collocato sul confine Sud-Est della particella 379 mentre al capannone si accede tramite serranda collocata nel prospetto Sud-Est.

2.b) DESCRIZIONE DEL BENE

IMMOBILE A – IMMOBILE B

I fabbricati si trovano all'ingresso di Rosolini in una zona limitrofa allo sbocco autostradale della Siracusa-Gela, tale area è identificata all'interno del P.R.G. come zona di verde agricolo E1. Nelle vicinanze, lungo la SP Rosolini – Pachino, sono presenti vari fabbricati: un capannone che ospita attività inerenti la lavorazione della carruba, un oleificio, alcuni impianti per la lavorazione del calcestruzzo ed è prevista in questa zona la realizzazione di un Piano d'Insediamento Produttivo. Il lotto all'interno del quale sono collocati gli immobili e quindi il relativo terreno di pertinenza, non trova accesso diretto dalla SP 26, ma si accede tramite una trazzera non asfaltata. Le aree confinanti con il LOTTO 1 o poste nelle immediate vicinanze possiedono destinazione agricola e residenziale.

2.c) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Tutto il Lotto 1 risulta appartenere per l'intero della piena proprietà alla società xxxxxxxxxxxxxxxcon sede in Rosolini in C.da Vignazza xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx.

2.d) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

LOTTO 1

i) *vincoli che restano a carico dell'acquirente:*

- non vi sono ad oggi vincoli ed oneri gravanti sul bene.

ii) *vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:*

- **pignoramento immobiliare** del Tribunale di Siracusa del 17/11/11 Rep. N°3068/2011 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 16/02/2012 ai nn. 3436/2740 a favore della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxcon sede in Modica xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e contro la xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Rosolini xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

iii) *altre informazioni per l'acquirente:*

- non ci sono informazioni su spese fisse di gestione e manutenzioni;
- non ci sono spese straordinarie deliberate;
- non ci sono spese condominiali;
- individuazioni dei precedenti proprietari nel ventennio:

Dall'esame della documentazione in atti, Relazione Notarile, per l'immobile in questione nell'ultimo ventennio risultano trascritti:

- atto di trasformazione di società del 03/09/2010 Rep. N°44211 a rogito Notaio Filippo Morello (ALL.U);
- atto di vendita del 04/03/2008 Rep. N°39516 a rogito Notaio Filippo Morello (ALL.U);
- atto di vendita del 15/11/1978 a rogito Notaio Luca La Ciura trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa in data 24/11/1978 ai nn.18141/15364;
- atto di vendita del 22/12/1982 a rogito Notaio Francesco Grasso trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa in data 08/01/1983 ai nn.320/264.

2.e) ELENCO PRATICHE EDILIZIE SVOLTE E REGOLARITÀ DELLO STESSO

In seguito a personali controlli effettuati presso l'ufficio Tecnico del Comune di Rosolini, presso l'Agenzia del Territorio, dopo aver assunto informazioni tramite il Notaio Filippo Morello e dopo aver effettuato vari sopralluoghi dell'immobile si evince che:

IMMOBILE A

- L'immobile è oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria n°144/2008 del 16/06/09 L.47/85 (ALL.L);
- la volumetria e al sagoma del fabbricato allo stato attuale sono pressochè coincidenti con il progetto oggetto di concessione in sanatoria, tuttavia sono state apportate delle modifiche interne e nei prospetti;
- le modifiche apportate al fabbricato rendono necessaria una variazione catastale;
- Non è stato rilasciato certificato di agibilità.
 - Le modifiche di cui ai superiori punti sono state realizzate in assenza di titolo abilitativo, però, trattandosi di modifiche interne e nei prospetti che non comportano un aumento di volumetria, è possibile sanare tali abusi ai sensi dell'Art.13 della L.47/85 pagando una sanzione.
 - Essendo la planimetria catastale conforme al progetto approvato e non allo stato di fatto, è necessaria una variazione catastale che consiste nella presentazione di DOCFA.

IMMOBILE B

- l'immobile è oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria n°18/84 del 17/02/84 L.R. n°7/80 (ALL.O);

- la volumetria del fabbricato allo stato attuale è pressochè coincidente con il progetto oggetto di concessione in sanatoria, tuttavia sono state apportate delle modifiche interne e nei prospetti;
- nel prospetto Nord-Est è stata realizzata una tettoia avente una superficie di circa 76 mq;
- le modifiche apportate al fabbricato rendono necessaria una variazione catastale;
- Non è stato rilasciato certificato di agibilità.
 - Le modifiche di cui ai superiori punti sono state realizzate in assenza di titolo abilitativo, però, trattandosi di modifiche che non comportano un aumento di volumetria, è possibile sanare tali abusi ai sensi dell'Art.13 della L.47/85 pagando una sanzione.
 - Essendo la planimetria catastale conforme al progetto approvato e non allo stato di fatto, è necessaria una variazione catastale che consiste nella presentazione di DOCFA e di Tipo mappale (per inserire la tettoia).
 - La tettoia, se realizzata dopo l'entrata in vigore della L.R. n°4 del 16/04/2003, essendo assimilabile ad una struttura precaria, può essere realizzata presentando, in alternativa alla regolare concessione, contestualmente all'inizio dei lavori al Sindaco del Comune nel quale ricade l'immobile, una relazione, asseverata da un professionista, che attesti il rispetto delle norme vigenti. Le prescrizioni della L.R. n°4 del 16/04/2003 si applicano anche per la regolarizzazione delle opere già realizzate. Pertanto la tettoia realizzata nel prospetto Nord-Est, può essere sanata pagando un importo di € 50,00 per ogni metro quadro di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria.

Gli **Oneri e i costi necessari alla regolarizzazione** edilizia del LOTTO 1 sarebbero:

Regolarizzazione catastale IMMOBILE A:	
- Oneri Tecnici per pratica catastale	€ 200,00
- DOCFA	€ 50,00
Parz.1	€ 250,00
Regolarizzazione catastale IMMOBILE B:	
- Oneri Tecnici per pratica catastale	€ 600,00
- Tipo mappale tributi catastali (estratto € 44+Tipo € 65)	€ 109,00
- DOCFA	€ 50,00
Parz.2	€ 759,00
Richiesta autorizzazione in sanatoria IMMOBILI A e B ai sensi art. 13 L.47/85	
- Oneri Tecnici per redazione progetto	€ 1.000,00
- Sanzione amministrativa	€ 516,00
- Diritti	€ 200,00
- Oneri trascrizione concessione	€ 262,00
- Valori bollati	€ 49,32
Parz.3	€ 2.027,32
Oneri per ottenimento agibilità IMMOBILI A e B -	
Oneri Tecnici per presentazione pratica	€ 500,00

Dott. Ing. Manuela Grande
Studio Via Roma n°12 Avola (Sr)
Tel. 349/8188364

Fax 0931/578093 - e-mail: manuelagrande3@hotmail.com

PEC: manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it

- Diritti comunali	€ 50,00
- Valori bollati	€ 43,86
Parz.4	€ 593,86
Richiesta regolarizzazione abuso ai sensi art. 20 L.R. 4/2003	
- Oneri Tecnici per presentazione pratica	€ 500,00
- Oneri comunali €/mq 50 x 76 mq	€ 3.800,00
- Valori bollati	€ 43,86
Parz.5	€ 4.343,86
REGOLARIZZAZIONE LOTTO 1	TOTALE € 7.974,04

2.f) DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

IMMOBILE A

Il fabbricato è composto da due blocchi, superficie coperta pari a 108,14 mq, aventi entrambi un'unica elevazione: il Blocco 1 destinato a magazzino avente una superficie netta di circa 51,90 mq ed il Blocco 2 adibito invece ad ufficio ed avente una superficie netta di circa 43,00 mq (al netto delle partizioni interne). Al Blocco 2 si accede tramite un ingresso di fronte al quale è collocato il Vano 1, destinato ad ufficio-relazioni con il pubblico, avente un'altezza di 3,00 m ed una superficie di circa 14,7 mq; in prosecuzione dell'ingresso, attraverso un corridoio, si accede ad un disimpegno che conduce al Vano 2, destinato ad ufficio-deposito, avente un'altezza di 3 m ed una superficie di circa 15,00 mq; dal disimpegno si accede anche al Wc avente un'altezza di 3 m ed una superficie di circa 4 mq. Il Blocco 1 è il magazzino vero e proprio costituito da un ambiente unico avente una superficie di 51,90 mq circa ed un'altezza media interna di circa 3,3 m.

I singoli locali hanno le seguenti caratteristiche:

Locale	Sup. netta [mq]	Coeff. util. Funz.	Sup.commerciale [mq]	Condizioni manutenzione	Esposizione
Corr.	4,34	0,25	1,08	buone	Ovest
Vano 1	14,70	1	14,70	buone	Nord
Disimpegno	3,40	0,25	0,85	buone	nessuna
Vano 2	15,00	1	15,00	buone	Est
Wc	4,00	1	4,00	buone	Est
Magazzino	51,90	1	51,90	sufficienti	Sud,Ovest
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			87,53		

La stabilità dell'insieme è affidata a dei setti murari realizzati in blocchi squadri di pietra calcarea; la chiusura orizzontale di copertura è costituita: nel Blocco 1 da un'unica falda realizzata con lastre di eternit, nel Blocco 2 da un solaio piano latero-cementizio (vedi ALL. L. Dichiarazione di Staticità). Non si hanno notizie riguardanti le fondazioni considerando che nel progetto oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria non se ne fa riferimento.

Le tamponature esterne hanno dimensioni di circa 25 cm mentre quelle interne hanno uno spessore pari a circa 10 cm.

L'edificio esternamente presenta uno strato di rinzaffo di malta.

Il portoncino d'ingresso del Blocco 2 è in alluminio, le pareti interne del Blocco 2 sono intonacate e di colore bianco mentre quelle del Blocco 1 sono allo stato rustico, sono presenti e funzionanti l'impianto elettrico e idrico, esiste inoltre un certificato di conformità dell'impianto alla regola dell'arte. I pavimenti sono realizzati con mattonelle di ceramica colorate nel Blocco 2 mentre nel Blocco 1 è composto da battuto di calcestruzzo; i tamponamenti interni, in laterizio forato, sono intonacati, così come i soffitti. Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle ceramiche in buono stato di conservazione. Le porte interne sono in legno tamburato.

Gli infissi esterni sono realizzati alcuni in alluminio ed altri in lamierino metallico. L'immobile è dotato di impianto di condizionamento elettrico per il riscaldamento e il raffreddamento dell'immobile.

IMMOBILE B

Il fabbricato è composto da un corpo unico avente un unico piano fuori terra, ad esso si accede tramite un ingresso collocato sul lato sud-est. Il capannone è costituito da un ambiente unico e viene utilizzato come laboratorio della società, al suo interno si trovano infatti vari macchinari necessari per la lavorazione dei metalli. L'immobile di forma rettangolare, suddiviso in sei campate, ha una superficie coperta di circa 257,55 mq e possiede un'altezza media pari a circa 5,00 m. Lungo il prospetto Nord-Est è stata realizzata una tettoia avente struttura costituita da profili scatolari e pannelli coibentati.

I singoli locali hanno le seguenti caratteristiche:

Locale	Sup. netta [mq]	Coeff. util. Funz.	Sup.commerciale [mq]	Condizioni manutenzione	Esposizione
Vano unico	237,6	1	237,6	buone	N,S,O,E
Tettoia	76	0,25	19	buone	Nord-Est
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			256,6		

La struttura portante del laboratorio è realizzata in blocchetti calcarei, secondo quanto dichiarato nella Relazione Tecnica allegata al progetto di concessione in sanatoria. L'organismo edilizio è suddiviso in sei campate con 14 pilastri sui quali poggia un sistema di travi reticolari; la chiusura orizzontale di copertura, a doppia falda, è realizzata tramite pannelli coibentati; non si hanno notizie riguardanti le fondazioni considerando che nel progetto oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria non se ne fa riferimento.

Le tamponature esterne sono realizzate con blocchetti calcarei e non esistono elementi di partizione interna.

L'edificio esternamente è rifinito con intonaco.

Le chiusure verticali internamente sono intonacate ed è presente e funzionante l'impianto elettrico. La ditta esecutrice ha rilasciato un certificato di conformità dell'impianto alla regola dell'arte. Il pavimento è realizzato con battuto di calcestruzzo e gli infissi esterni sono in materiale metallico.

2.g) EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non è presente alcuna dotazione condominiale essendo l'immobile autonomo.

2.h) VALUTAZIONE DEL BENE

La stima immobiliare del bene si fonda sull'uso di due metodi di stima :

- 1) *metodo di stima per capitalizzazione del reddito netto annuo* in base al mercato delle locazioni per immobili similari a quello oggetto di stima;
- 2) *metodo di stima sintetico comparativo* basato su un'analisi comparativa tra beni aventi caratteristiche simili e collocati nella medesima zona.

Fonti d'informazione utilizzate:

- Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – Anno 2012 – I semestre.
- Agenzie immobiliari.



2.h.1) Stima per capitalizzazione del reddito netto annuo

Attraverso tale metodo si calcola il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante l'attualizzazione della rendita, dove per rendita si intende il reddito medio annuo netto dell'immobile, ovvero quel reddito depurato da quote di manutenzione ordinaria e straordinaria, da una quota di reintegrazione, da imposte, da periodi di sfritto ed inesigibilità. Il reddito annuo netto viene capitalizzato ad un saggio opportunamente valutato.

2.h.2) Stima sintetico - comparativa

Tale metodo di stima si fonda sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile. A tale valore si dovranno eseguire le eventuali aggiunte/detrazioni per ricondurre l'immobile alle condizioni in cui si trova al momento della stima. Il valore dell'immobile viene determinato anche in funzione della sua consistenza e si arriverà alla stima per confronto considerando i seguenti punti:

- Individuazione di un valore medio da attribuire alla zona in base alle indagini effettuate;
- Individuazione di parametri intrinseci ed estrinseci che incidono, positivamente o negativamente, sul valore dell'immobile;
- Comparazione dell'immobile da stimare con quello di riferimento medio così da stabilire gli opportuni coefficienti correttivi da applicare.



Dott. Ing. Manuela Grande
Studio Via Roma n°12 Avola (Sr)
Tel. 349/8188364

Fax 0931/578093 - e-mail: manuelagrande3@hotmail.com

PEC: manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it

IMMOBILE A

Stima per capitalizzazione del reddito

Immobile	sup. Lorda [mq]	Valore unitario (1,9 magazzino 4,4 ufficio)€/mq mensili
Blocco 1	57,60	€ 109,44
Blocco 2	50,54	€ 222,4

RLmm = Reddito Lordo medio mensile = € 331,84

RLma = reddito lordo medio annuo = 12 x € 331,84 = € 3.982,1

RNma = reddito netto medio annuo = RLma – (Q + Imp + Sf/Ines) = € 3.982,1 – (398,21 + 438,03 + 477,85) = € 2.668

Q = manutenzione ordinaria e straordinaria (6% di RLma) + quota di reintegrazione (4% di RLma) = € 398,21

Imp. = imposte e tributi vari (11% di RLma) = € 438,03

Sf. e Ines. = sfitto (10% di RLma) e inesigibilità (2% di RLma) = € 477,85

VA1 = valore di stima = RNma/r = € 2.668 x 100/4 = € 66.700

R = saggio di capitalizzazione determinato in funzione dell'andamento di mercato 3-8% VA1
= € 66.700,00

Stima sintetico comparativa

Allo scopo di stabilire il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, tenendo conto altresì dei valori proposti dall'Osservatorio Immobiliare per la zona, del grado di urbanizzazione e della disponibilità dei servizi (buona), della destinazione urbanistica della zona.

Da tale indagine si è potuto accertare che il valore di immobili adibiti a magazzino varia tra i 300 e 400 €/mq mentre per i negozi è variabile tra gli 800 e i 1.200 €/mq.



Dott. Ing. Manuela Grande
Studio Via Roma n°12 Avola (Sr)
Tel. 349/8188364

Fax 0931/578093 - e-mail: manuelagrande3@hotmail.com

PEC: manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it

- Si ritiene di applicare come valore base per la stima del Blocco 1 il valore di **€. 400,00 per mq. di superficie lorda**, al quale applicare i seguenti coefficienti correttivi:

i) Coeff. Corr. Per la mancanza di finitura delle facciate: 0.98

Applicando tale coeff. Correttivo al valore medio stabilito si ottiene il seguente valore unitario approssimato all'unità:

$$\text{€/mq } 400,00 \times 0,98 = \text{€/mq } 392 = \text{€/mq } 390,00$$

$$\text{€/mq } 390,00 \times 57,60 \text{ mq} = \text{€ } 22.464,00 \text{ Blocco 1}$$

- Si ritiene di applicare come valore base per la stima del Blocco 2 il valore di **€. 800,00 per mq. di superficie lorda**, al quale applicare i seguenti coefficienti correttivi:

j) Coeff. Corr. Per la mancanza di finitura delle facciate: 0.98

k) Coeff. Corr. Per la regolarizzazione dell'immobile: 0.99

l) Coeff. Corr. Per la conformità degli impianti: 1.05

Applicando tali coeff. Correttivi al valore medio stabilito si ottiene il seguente valore unitario approssimato all'unità:

$$\text{€/mq } 800,00 \times 0,98 \times 0,99 \times 1,05 = \text{€/mq } 814,96 = \text{€/mq } 815,00$$

$$\text{€/mq } 815,00 \times 50,54 \text{ mq} = \text{€ } 41.190,1 \text{ Blocco 2}$$

$$\text{VA2} = \text{€ } 22.464,00 + 41.190,1 = \text{€ } 63.654,1 \text{ VA2}$$

$$= \text{€ } 63.654,00$$

Facendo la media aritmetica fra i valori ottenuti tra i due procedimenti di stima si desume il più probabile valore venale dell'immobile che è:

$$\text{VA} = (\text{VA1} + \text{VA2})/2 = (\text{€ } 66.700,00 + \text{€ } 63.654,00)/2 = \text{€ } 65.177 \sim \text{€ } 65.000,00 \text{ (diconsi euro sessantacinquemila,00) IMMOBILE A}$$

IMMOBILE B

Stima per capitalizzazione del reddito

Immobile	sup. Lorda [mq]	Valore unitario (3,7 €/mq mensili)
Capannone	257,55	€ 952,93

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RLmm = Reddito Lordo medio mensile = € 952,93

RLma = reddito lordo medio annuo = 12 x € 952,93 = € 11.435,16

RNma = reddito netto medio annuo = RLma – (Q + Imp + Sf/Ines) = € 11.435,16 – (1.143,52 + 1.257,87 + 1.372,22) = € 7.661,55

Q = manutenzione ordinaria e straordinaria (6% di RLma) + quota di reintegrazione (4% di RLma) = € 1.143,52

Imp. = imposte e tributi vari (11% di RLma) = € 1.257,87

Sf. e Ines. = sfitto (10% di RLma) e inesigibilità (2% di RLma) = € 1.372,22

V1 = valore di stima = RNma/r = € 7661,55 x 100/4 = € 191.538,75

R = saggio di capitalizzazione determinato in funzione dell'andamento di mercato 3-8%

VB1 capann. ~ € 192.000,00

Stima sintetico comparativa

Allo scopo di stabilire il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, tenendo conto altresì dei valori proposti dall'Osservatorio Immobiliare per la zona, del grado di urbanizzazione e della disponibilità dei servizi (buona), della destinazione urbanistica della zona.

Da tale indagine si è potuto accertare che il valore di immobili simili è variabile tra 400 e 500 €/mq (Osservatorio Immobiliare), considerando che il costo di un capannone prefabbricato in blocchi di c.a.p. (cemento armato precompresso) di nuova costruzione si aggira intorno ai 650 €/mq

Si ritiene di applicare come valore base per la stima il valore di **€ 600,00 per mq. di superficie lorda**, al quale applicare i seguenti coefficienti correttivi:

- j) Coeff. Corr. Per terreno di pertinenza: 1,32
- k) Coeff. Corr. Per regolarizzazione immobile: 0,98

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Manuela Grande
Studio Via Roma n°12 Avola (Sr)
Tel. 349/8188364

Fax 0931/578093 - e-mail: manuelagrande3@hotmail.com

PEC: manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it

l) Coeff. Corr. Per strada in battuto di accesso al Lotto 1: 0,98

m) Coeff. Corr. Per la conformità degli impianti: 1.05

Applicando tali coeff. Correttivi al valore medio stabilito si ottiene il seguente valore unitario approssimato all'unità:

$$\text{€/mq } 600,00 \times 1,32 \times 0,98 \times 0,98 \times 1,05 = \text{€/mq } 798,67 \sim \text{€/mq } 800$$

$$\text{€/mq } 800,00 \times 257,55 \text{ mq} = \text{€ } 206.040,00$$

VB_{2capann.} € 206.000,00

Facendo la media aritmetica fra i valori ottenuti tra i due procedimenti di stima si desume il più probabile valore venale dell'immobile che è:

$$\text{VB}_{\text{capann.}} = (\text{VB}_{1\text{capann.}} + \text{VB}_{2\text{capann.}})/2 = (\text{€ } 192.000,00 + \text{€ } 206.000,00)/2 = \text{€ } \underline{\underline{199.000,00}}$$

Si ritiene opportuno valutare la tettoia separatamente dal capannone. Si applica come valore base per la stima il valore di **€ 100,00 per mq. di superficie lorda** anche in funzione degli oneri per regolarizzarla.

Applicando tale valore si ottiene il seguente valore unitario approssimato all'unità:

$$\text{€/mq } 100,00 \times 76 \text{ mq} = \text{€ } 7.600$$

VB_{tettoia} = € 7.600

$$\text{VB} = \text{VB}_{\text{capann.}} + \text{VB}_{\text{tettoia}} = \text{€ } 199.000 + \text{€ } 7.600 = \text{€ } 206.600 \sim \text{€ } \underline{\underline{207.000 \text{ (diconsi euro duecentosettemila,00)}}}$$

IMMOBILE B

$$\text{Valore LOTTO 1} = 65.000 + 207.000,00 = 272.000 \text{ (diconsi euro duecentosettantaduemila/00)}$$

Tanto dovevasi in ottemperanza all'incarico assegnato.

Per tutto quanto non espressamente detto nella presente relazione si fa riferimento agli elaborati allegati alla stessa. La sottoscritta resta a vostra disposizione per qualunque chiarimento ed integrazione.

Siracusa,

Il C.T.U

Dott. Ing. Manuela Grande

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Manuela Grande
Studio Via Roma n°12 Avola (Sr)
Tel. 349/8188364

Fax 0931/578093 - e-mail: manuelagrande3@hotmail.com

PEC: manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it

ALLEGATI:

- 1) All. A, All. B – Comunicazione inizio operazioni peritali;
- 2) All. C – Verbali
- 3) All. D, All. E, All. F – Comunicazione sopralluogo;
- 4) All. G – Documentazione fotografica;
- 5) All. H – Individuazione immobili;
- 6) All. I – Certificato di destinazione urbanistica;
- 7) All. L – Concessione Edilizia in Sanatoria n°144/2008;
- 8) All. M – Planimetria stato di fatto IMMOBILE A;
- 9) All. N – Planimetria catastale IMMOBILE A;
- 10) All. O – Concessione Edilizia in Sanatoria n°18/84
- 11) All. P – Planimetria stato di fatto IMMOBILE B;
- 12) All. Q – Planimetria catastale IMMOBILE B
- 13) All. R – Estratto di mappa;
- 14) All. S, T – Visura storica
- 15) All. U - Atti



Dott. Ing. Manuela Grande
Studio Via Roma n°12 Avola (Sr)
Tel. 349/8188364

Fax 0931/578093 - e-mail: manuelagrande3@hotmail.com

PEC: manuela.grande@ordineingegnerisiracusa.it