



STUDIO DI ARCHITETTURA

Emanuele Gentile

ARCHITETTO

Via Roma, 74 - 96011 Augusta (SR)
Tel. 0931 521.505 - Fax 0931 521077 - Cell. 328 8473356
e-mail: emanuelegentile@inwind.it
P. IVA 01284320890 - C. F. GNT MNL 62H27 C351W

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARI

Oggetto: RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Proc. Esec. Imm. 511/2012

Valutazione immobile a destinazione industriale

in C.da Cozzo delle Forche – Augusta (SR)

Il sottoscritto Arch. Emanuele Gentile con studio tecnico in Augusta Via Roma n.74
Nella Udienza del 20/06/2013, alla presenza del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa
Cultrera, ha prestato giuramento in qualità di esperto per rispondere ai quesiti contenuti nel verbale
di conferimento dell'incarico .

Identificazione dei beni

L'immobile, oggetto del pignoramento è:

**CAPANNONE SITO IN AUGUSTA C.DA COZZO DELLE FORCHE, POSTO AL PIANO
TERRA ESTESO MQ. 750 CIRCA CON TERRENO CIRCOSTANTE ESTESO MQ. 3.529.**

(il tutto con ogni suo diritto, accessorio, pertinenza e frutto, presenti e futuri).

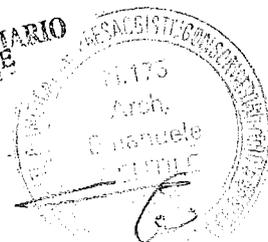
E' censito al N.C.E.U. al foglio 52, particella 111 piano T-1, Sub. 111, cat. D/1, rendita
catastale € 12.797,29 (visura catastale del 05/09/2013)

L'immobile confina con:

- ▲ lato Est con strada privata
- ▲ lato Nord con proprietà [REDACTED]
- ▲ lato Ovest con proprietà [REDACTED]
- ▲ lato Sud con proprietà [REDACTED]

descrizione dell'area e dei beni

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
OGGI 10-6-2013
ASSISTENTE GIUDIZIARIO
IL CAPO UFFICIO



L'area su cui sorge il manufatto, nel territorio del Comune di Augusta in Contrada Cozzo Filonero, risulta essere individuata nel PRG del Comune di Augusta con il simbolo D2, ovvero area da destinare alla realizzazione di industrie di Piano ASI.

Di forma rettangolare e pianeggiante, il lotto di terreno misura complessivamente mq. 3.529

Risulta ubicata in una zona attualmente ben servita da strade, dotata di servizi, e quasi completamente satura di fabbricati aventi destinazioni simili (officine, piccola produzione, supermercati, ecc.)

E' posta a circa 700 metri dall'abitato di Augusta, in buona posizione con la Strada Statale 193, posta nelle immediate vicinanze a circa 100 m. Si accede alla stessa a mezzo di una stradella privata (di piano ASI) della larghezza di circa 8 m. in discrete condizioni di manutenzione.

La delimitazione del lotto sulla stradella principale è costituita da un muro in c.a. (h m.0,60) ed una ringhiera metallica sovrapposta (H m 1,50) per complessivi m.2,10. L'accesso al lotto è garantito a mezzo di due ampi cancelli scorrevoli. La delimitazione con tutte le altre proprietà circostanti avviene a mezzo di muri in conci di tufo trattati con iannella grezza, aventi altezza variabili tra m. 2,20 e 3,00.

Sul lotto sono stati realizzati nel corso degli anni diversi fabbricati, e più precisamente:

- ▲ **A) capannone principale in c.a.**
- ▲ **B) palazzina uffici**
- ▲ **C) corpo di collegamento capannone-uffici**
- ▲ **D) fabbricato area lavorazioni**
- ▲ **E) tettoia in lamiera**
- ▲ **F) area parcheggio e piazzale per smistamento materiali**

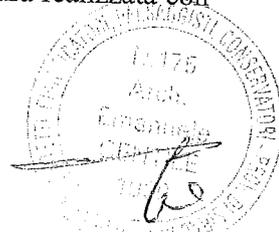
I beni di cui trattasi, nell'arco temporale che va dal 1985 al 1995, hanno subito varie modifiche ed ampliamenti.

Dall'originario fabbricato destinato a capannone con la vicina palazzina destinata ad uffici e servizi, negli anni sono stati aggiunti altri manufatti, probabilmente necessari a migliorare l'attività svolta (realizzazione di infissi metallici).

Brevemente si elencano di seguito i vari interventi eseguiti negli anni:

Anno 1985. In data 11/12/1985 prot. 19208 della pratica edilizia 96/1982 in Variante è stata rilasciata dal Comune di Augusta una Concessione Edilizia per la realizzazione di un capannone e di una palazzina adibita ad uffici.

- Il capannone, da destinare alla lavorazione degli infissi metallici, delle dim. di m.30x25 con struttura portante in c.a. del tipo intelaiato con copertura realizzata con elementi prefabbricati in c.a.p. a campata unica.



- La palazzina da destinare a servizi per gli impiegati dell'impresa. (p.t.) ed a uffici (1°p) delle dimensioni di m.10x9.

Anno 1992. In data 12/10/1992 prot. 25638/3151 è stata rilasciata dal Comune di Augusta una Autorizzazione per la **realizzazione di un locale da destinare a pertinenza di collegamento** tra la costruzione adibita ad Uffici ed il Capannone principale.

I lavori previsti in tale Autorizzazione non sono stati eseguiti, e sono stati invece oggetto nel 1995 di sanatoria edilizia in quanto il manufatto era stato realizzato su due livelli anziché sull'unico previsto al p.t.

Anno 1993. In data 15/06/1993 è stato rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Siracusa, **Certificato di Conformità strutturale per la costruzione adibita ad Uffici**

In data 26/11/1993 è stato rilasciato dal Comune di Augusta, **Autorizzazione di agibilità per la costruzione adibita ad Uffici.**

Anno 1994. In data 15/04/1994 prot. 20346/3116, è stata rilasciata dal Comune di Augusta una **Autorizzazione ad eseguire lavori per la realizzazione di una tettoia**, in elementi prefabbricati di c.a. di pertinenza dell'immobile esistente, posta sul lato Nord/Ovest del capannone principale ed estesa circa mq.230,00

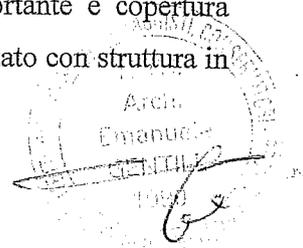
La costruzione per un lato esteso circa m.15.00 risulta essere posta in aderenza al confine del lotto limitrofo sul lato Ovest.

I lavori per la realizzazione di detto manufatto non sono mai stati eseguiti

Anno 1995. In data 30/03/1995 è stata presentata istanza di sanatoria edilizia, P.E. 1828/95, per opere realizzate in assenza di concessione edilizia, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori.

Secondo l'istanza di sanatoria le opere realizzate sono state:

- 1) Ampliamento della palazzina uffici, con la chiusura dei balconi a piano 1° e dei marciapiedi a p.t. con elementi in alluminio e vetri. La superficie di ampliamento realizzata è stata pari a mq.46.64
- 2) Pertinenza (passaggio di collegamento) tra la palazzina uffici ed il capannone principale, realizzata a mezzo di struttura portante in ferro, tamponata con elementi in alluminio e vetri sia la piano terra che al piano primo. La superficie di ampliamento realizzata è stata pari a mq.41.70
- 3) Capannone destinato ad area lavorazione infissi, wc-spogliatoi e locale compressori posto nella zona Ovest del terreno. Realizzato con struttura in muratura portante e copertura inclinata con lastre di fibrocemento. Il locale compressori è invece realizzato con struttura in



alluminio e tamponamenti in pannelli di Isolpack. L'altezza max interna è pari a m.3.86, la min. a m.3.35. La costruzione per il lato maggiore, risulta essere posta in aderenza al confine del lotto limitrofo sul lato Ovest.

La superficie di ampliamento realizzata è stata pari a mq.176.15

In totale la sup. lorda realizzata è stata pari a mq. 264.39, il volume totale realizzato pari a mc.899.60.

Anno 1998. In data 03/12/1998 è stata rilasciata una C.E. n°76 P.E. 98/95 prot. N°19011/4927, per la realizzazione di un "capannone fabbrica di attrezzi metallici per ufficio". (non realizzata)

DESCRIZIONE DEI MANUFATTI DA SOPRALLUOGO ESEGUITO

▲ A) capannone principale in c.a.

Trattasi di un capannone definito e completo in ogni sua parte, articolato su un unico livello fuori terra, delle dimensioni di mq. 750,00 (m.30,00 x 25,00) e con un volume complessivo di mc. 6.150,00, realizzato con una struttura portante in c.a. e coperto con travi in c.a.p. ad una unica campata.

L'altezza complessiva del locale è pari a m.8,20 (circa 7,40 al netto intradosso).

Dispone di grandi aperture in ferro zincato scorrevoli di passaggio, di circa m. 4,00 su tutti i 4 lati. L'illuminazione proviene da finestre a nastro in alluminio poste a circa m.5,00 di altezza, e posizionate lungo tutto il perimetro del fabbricato.

Internamente risulta rifinito con intonaco per civile abitazione, pavimentato con battuto cementizio industriale levigato, esternamente presenta un rivestimento con mattonelle campigiane rosse fino all'altezza di circa m. 4,00 e per la restante parte una rifinitura ad intonaco civile.

Tutta l'area interna al capannone è interamente destinata alla lavorazione di infissi metallici.

Il capannone esaminato, appare in discrete condizioni di manutenzione e rispecchia esattamente quanto in progetto ed in catasto.

▲ B) palazzina uffici

Realizzata in concomitanza del capannone (1985), è costituita da un corpo di fabbrica su due elevazioni, delle dimensioni di m. 9,00 x 10,00, posto sul lato Sud-Ovest dell'area a circa m.3,00 dal capannone principale.

E' stata realizzata con una struttura in c.a. e solai in laterocemento, ed ha un'altezza complessiva di m.6,50 circa.

Come da progetto presentato in sanatoria, si costituisce di un ampio locale al piano terra con una scala in c.a. di collegamento con il piano primo.



Gode di una eccellente illuminazione, in quanto i prospetti lato Sud ed Est, risultano essere stati realizzati con pannellature vetrate, sostenute da telai metallici preverniciati.

Il fabbricato esaminato, appare in discrete condizioni di manutenzione e rispecchia quanto in progetto.

^ **C) corpo di collegamento capannone-uffici**

Trattasi di un manufatto realizzato per collegare il capannone con la palazzina uffici, posti a circa m.3,00 tra loro.

Si costituisce di una struttura in acciaio con solai in laterocemento, interamente vetrata sui due prospetti esterni (Est ed Ovest), avente la medesima altezza della palazzina uffici.

L'accesso al piano superiore avviene a mezzo del vano scala già esistente nella contigua pal. Uffici.

Il fabbricato esaminato, appare in buone condizioni di manutenzione e rispecchia quanto in progetto.

^ **D) fabbricato area lavorazioni**

E' posto sul lato Sud-Ovest del lotto, alle spalle della pal. Uffici.

Il manufatto è attualmente utilizzato come settore falegnameria.

Rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici della Sanatoria edilizia, risulta essere stato ampliato senza alcuna autorizzazione.

La originaria superficie di mq.176,15, risulta adesso essere pari a mq.396 circa.

Sul lato Sud, da cui il fabbricato approvato distanziava m.5,00, è stato realizzato un ampio vano (area verniciatura) in aderenza col confine, mentre sull'intero lato Est i locali sono stati allungati.

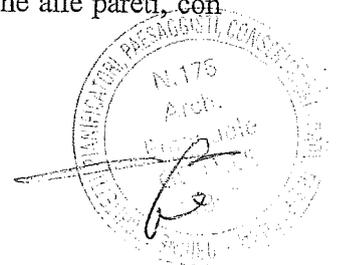
La conformazione della originaria copertura a falda inclinata è stata modificata in lunghezza ed in altezza pur mantenendo la stessa inclinazione.

La struttura di sostegno di questo fabbricato è in putrelle di acciaio e la copertura descritta nella istanza di sanatoria con lastre di fibrocemento, risulta essere in lastre di pannelli coibentati tipo Isolpack, così come le pareti esterne.

Il capannone esaminato, appare in cattive condizioni di manutenzione e non rispecchia esattamente quanto in progetto.

^ **E) tettoia in lamiera**

Nell'angolo Nord-Ovest, alle spalle del capannone principale insiste una tettoia che può definirsi "precaria" costituita da una struttura metallica portante (putrelle per i pilastri e ferro scatolare per le travi di copertura a falda unica inclinata), rivestita sia superiormente che alle pareti, con pannelli di lamiera zincata.



Occupa una superficie complessiva pari a mq.82,66 con H max di m.3,65 ed H min. di m.2,60
Risulta essere utilizzata come deposito esterno.

Il manufatto esaminato, appare in cattive condizioni di manutenzione ed è stato realizzato in assenza di autorizzazione.

^ F) area parcheggio e piazzale per smistamento materiali

L'area di parcheggio e di smistamento materiali esistente, è quella realizzata fin dall'origine attorno ai fabbricati per consentire la piena fruizione degli spazi.

Ad esclusione dell'area immediatamente antistante il fabbricato destinato all'area lavorazioni posto nell'angolo Sud-Ovest del lotto, attualmente incolta, tutte le aree scoperte del lotto sono pavimentate.

Sul lato Sud una fascia della larghezza di circa m. 5,00 ed estesa su un tratto del lotto (circa m. 35,00) ospita la condotta disperdente della fossa Imhoff.

Più precisamente, l'area antistante la palazzina uffici, l'area parcheggio, risultano essere stati realizzati con una pavimentazione in blocchetti cementizi autobloccanti per circa mq,848, mentre le altre porzioni delle aree di lavorazione esterna, sono state realizzate con battuti cementizi industriali x mq 1.107.

OSSERVAZIONI FINALI

Dal sopralluogo e dagli incartamenti osservati si evince che i beni in oggetto devono essere in parte regolarizzati con la definizione di pratiche catastali, di sanatoria, di rimozione di manufatti realizzati senza alcuna autorizzazione ecc..

Le operazioni da effettuare sono in sintesi:

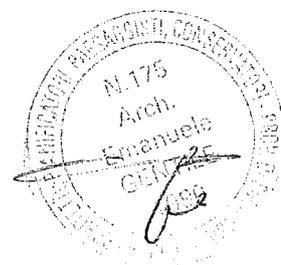
1) regolarizzazione opere in sanatoria

Per quanto riguarda l'istanza di sanatoria edilizia, risultano essere stati versati oneri per complessive £.6.364.200 pari ad € 3.286,84.

Necessita un conguaglio pari ad € 10.832,00 circa (di cui € 3.286,00 circa x interessi legali)

Inoltre, al fine di chiudere definitivamente l'istanza di sanatoria edilizia, volta all'ottenimento della C.E. in sanatoria occorre produrre ancora della documentazione quale.

- certificato di idoneità sismica
- calcolo e conguaglio oneri concessori
- espletamento pratica completa presso Ufficio Igienico Sanitario
- accatastamento dei fabbricati realizzati e posti in sanatoria
- varie (bolli, istanze, tramx, ecc)altro



La produzione degli incartamenti sopra citati, degli oneri, dei pareri, della eventuale valutazione di impatto ambientale redatta da un geologo, e dei bolli necessari comporta un costo presuntivo pari a circa € 5.000,00.

La catastazione dei fabbricati inseriti in sanatoria, ma non in Catasto, comporta un costo complessivo di operazioni che si aggira intorno ad € 3.600,00

La differenza da versare x gli oneri concessori ammonta a circa € 10.832,00.

Complessivamente le operazioni di regolarizzazione sommano circa € 19.432,00

2) opere di demolizione manufatti non regolari

Inoltre, la porzione di manufatto del fabbricato lavorazioni, eseguita senza regolare autorizzazione, comporta un costo per la sua demolizione valutato in circa €/mq. 40,00.

la demolizione della parte eccedente (mq.202,35) ed il ripristino della sagoma originale del manufatto comporterà un costo presuntivo pari ad € 8.094,00.

STIMA DELL'IMMOBILE INDUSTRIALE

Per quanto attiene alla metodologia estimativa da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, l'immobile sarà valutato mediando i valori proposti dalla Agenzia del Territorio ed il metodo a Valore Commerciale.

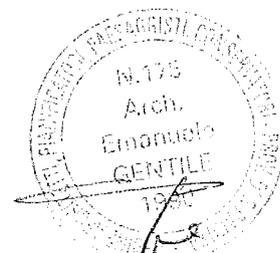
Con il metodo di stima proposto dall'Agenzia del territorio, localizzata la zona entro cui il bene ricade, si assegna un valore prestabilito ma comunque oscillante tra un minimo ed un massimo (a seconda del grado di vetustà, conservazione dell'immobile ed eventuali caratteristiche di pregio).

Con il metodo di stima a valore commerciale, l'aspetto economico da accertare si identifica con il valore dell'immobile, ossia la quantità di moneta scambiabile col bene stesso.

Tale metodo consiste nell'eseguire un accertamento del mercato immobiliare della zona in esame, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o sufficientemente vicine a quelle dell'immobile da valutare, nel costruire quindi una scala di opportuni valori unitari, e nell'inserire gli immobili nelle diverse scale comparative dei valori unitari. Basandosi su un mercato in condizioni ordinarie, ho escluso i valori eccezionali e tenendo quindi conto di tutti i fattori che concorrono a determinare il valore dell'oggetto in esame, ed in particolar modo di:

-vetustà del fabbricato / ubicazione del fabbricato / lavori di manutenzione da eseguire / richiesta di immobili di questo tipo, ed applicando tale metodo ai beni in oggetto si fissano i seguenti valori:

(SI CONSIDERANO LE SUPERFICI AL NETTO DELLE MURATURE = S.U.R.)



il valore attuale di mercato è compreso tra €/mq. 700 e 900.

per lo stato di conservazione dell'immobile, si assegna un valore di €/mq. 800

△ palazzina uffici e corpo di collegamento

$$\text{mq. } 268,01 \times \text{€/mq. } 800 = \text{€ } 214.408,00$$

fabbricato area lavorazioni

il valore di mercato è compreso tra €/mq. 200 e 400.

per lo stato di conservazione dell'immobile, si assegna un valore di €/mq. 300

(si valuta esclusivamente la porzione di immobile per la quale è stata presentata istanza di sanatoria edilizia)

△ fabbricato area lavorazioni

$$\text{mq. } 163,99 \times \text{€/mq. } 300 = \text{€ } 49.197,00$$

tettoia in lamiera

(non si valuta il suddetto bene in quanto trattasi di una struttura precaria e per la quale non è stata presentata istanza di sanatoria edilizia)

area parcheggio e piazzale per smistamento materiali

△ per quanto riguarda la valutazione dell'area residua esterna pavimentata si assegna un valore di: €/mq. 20 per area parcheggio pavimentata ed area con aiuole, verde, ecc.

$$\text{mq. } 848 \times \text{€/mq. } 20,00 = \text{€ } 16.960,00$$

△ €/mq. 12 per area lavorazioni con battuto cementizio

$$\text{mq. } 1.107 \times \text{€/mq. } 12,00 = \text{€ } 13.284,00$$

$$\text{sommano} \quad \text{€ } 30.244,00$$

sommano in totale € 664.349,00

VALORE DELL'IMMOBILE

Dalla media dei valori ottenuti con i due metodi utilizzati si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

$$\text{€ } 524.289,00 + 664.349,00 = 1.188.638,00 / 2 = \text{€ } 594.319,00$$

Da questa cifra bisogna dedurre:

△ il costo necessario al completamento della sanatoria ed al rilascio di C.E. e relativa agibilità dei locali pari ad € 19.432,00

△ il costo necessario alla demolizione della parte eccedente (mq.202,35) ed il ripristino della sagoma originale del manufatto comporterà un costo presuntivo pari ad € 8.094,00.

* Le spese da sostenere, sommano in totale € 27.526,00



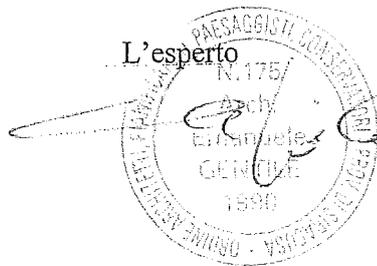
in conclusione si ha:

€ 594.319 – 27.526,00 = € 566.793,00 ed in cifra tonda € 566.700,00

PREZZO BASE: € 566.700,00 (Eurocinquecentosessantaseisettecento/00)

Augusta 07/09/2013

L'esperto



ALLEGATI:

- 1) verbale di sopralluogo
- 2) visure e planimetrie catastali per attualità;
- 3) individuazione area, lotto di terreno e planimetria degli immobili rilevata
- 4) documentazione fotografica degli immobili periziati
- 5) titoli autorizzativi vari
- 6) specifica spese ed onorario