Ist. n. 8 dep. 04/03/2022

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. Glene Sanalitro
Via Ten. Cataldo, 82 – 95041 CALTAGIRONE (CT)

TRIBUNALE CIVILE DI CALTAGIRONE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA

Esecuzione Immobiliare R.G. Es. n. 123/10 riunita alla Es. n. 22/2019

Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA A.M. PATRIZIA CAVALLARO

Incarico conferito in data 16/08/2021

Caltagirone, lì 03/03/2022

Il CTU

dott. ing. Glene Sanalitro

Firmato Da: SANALITRO GLENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44bd64593d540d7699824e9ea00560ec

Ist. n. 8 dep. 04/03/2022

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. Glene Sanalitro
Via Ten. Cataldo, 82 – 95041 CALTAGIRONE (CT)

SOMMARIO

RELAZIONE DI STIMA - INTEGRAZIONE 3
PREMESSA 3
OPERAZIONI PERITALI 3
RISPOSTA AL QUESITO DEL GIUDICE 4
Descrizione dello stato del luoghi e raffronto con quanto relazionato e descritto nella relazione di stima del 5/3/2013 4
Stima del canone di locazione del capannone e del fabbricato accessorio 17
Tabella riepilogativa dati immobili 18

Firmato Da: SANALITRO GLENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44bd64593d540d7699824e9ea00560ec

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. Glene Sanalitro
Via Ten. Cataldo, 82 – 95041 CALTAGIRONE (CT)

RELAZIONE DI STIMA - INTEGRAZIONE

PREMESSA

In data 16/08/2021 il Giudice Esecutore del Tribunale di Caltagirone, Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro, nell'ambito della **Esecuzione Immobiliare R.G. Es. n. 123/10**, disponeva l'aggiornamento della stima immobiliare conferendo incarico alla sottoscritta dott. ing. Glene Sanalitro di:

> <<***… provvedere all'aggiornamento della stima del compendio pignorato, tenuto conto dell'estensione del pignoramento di cui alla procedura n. 22/2019 riunita alla presente, provvedendo altresì alla stima del canone congruo dell'abitazione e/o di eventuali altre porzioni occupate senza titolo, nonché solo in caso di variazioni rilevanti, del canone congruo di locazione del capannone stesso, assegnando alla stessa termine di giorni 60 per il deposito della perizia integrativa ed autorizzandola ad accedere ai pubblici uffici.*** >>

A seguito di richieste della sottoscritta, venivano concesse n. 2 proroghe per complessivi giorni 150 entro cui la sottoscritta si impegnava ad assolvere al mandato ricevuto con il deposito della relazione scritta.

OPERAZIONI PERITALI

Dopo avere convocato le parti per mezzo di posta certificata, la sottoscritta CTU ha eseguito due sopralluoghi presso gli immobili oggetto della procedura in epigrafe, posti in Mineo (CT), c.da Puitta, di proprietà del debitore esecutato, nei giorni 10/09/2021 e 21/02/2022 redigendo appositi verbali che si allegano alla presente relazione.

In entrambe le occasioni il legale rappresentante della Ditta locataria degli immobili oggetto della presente relazione ha consentito l'accesso all'immobile ed alle sue pertinenze ed accessori.

In data 10/09/2021 erano inoltre presenti:

Il professionista delegato e custode,

l'avvocato difensore della società debitrice,

il consulente tecnico di parte della detta società debitrice,

La sottoscritta ha proceduto ad un accurato rilievo fotografico dei luoghi ed al rilievo metrico degli immobili in oggetto al fine di confontare lo stato di fatto con quanto acquisito presso l'U.T.C. di Mineo.

La sottoscritta ha infine eseguito visure catastali attuali.

Firmato Da: SANALITRO GLENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44bd64593d540d7699824e9ea00560ec

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. Glene Sanalitro
Via Ten. Cataldo, 82 – 95041 CALTAGIRONE (CT)

RISPOSTA AL QUESITO DEL GIUDICE

<<… provvedere all'aggiornamento della stima del compendio pignorato, tenuto conto dell'estensione del pignoramento di cui alla procedura n. 22/2019 riunita alla presente, provvedendo altresì alla stima del canone congruo dell'abitazione e/o di eventuali altre porzioni occupate senza titolo, nonché solo in caso di variazioni rilevanti, del canone congruo di locazione del capannone stesso, assegnando alla stessa termine di giorni 60 per il deposito della perizia integrativa ed autorizzandola ad accedere ai pubblici uffici. >>

Descrizione dello stato del luoghi e raffronto con quanto relazionato e descritto nella relazione di stima del 5/3/2013

A seguito dei sopralluoghi effettuati, la sottoscritta ha potuto verificare che lo stato dei luoghi è sostanzialmente corrispondente a quanto rilevato in occasione della CTU già in atti e relativa alla Proc. Es. n. 123/2010, nè risultano in atti presso il Comune di Mineo nuove pratiche autorizzative successive a quanto già riportato in precedenza.

Tenuto conto dell'estensione del pignoramento al <<fabbricato accessorio>> e pertinenze, censiti in Catasto Fabbricati al foglio 87, part. 130, sub 1,2,3,4,5, la descrizione dei beni viene così aggiornata:

Fabbricato e terreno circostante per uso commerciale ad una elevazione fuori terra e struttura portante in acciaio, posto in Mineo (CT) alla contrada Puitta snc, strada comunale Fondacaccio, destinato a ricovero, riparazione e lavaggio di mezzi industriali adibiti al trasporto di cose o persone. All'interno della struttura sono ricavati un locale servizi ed un locale ufficio. **Immobile iscritto al N.C.E.U. del Comune di Mineo al foglio 83, particella 130, sub 6 categoria D/8 – Autorimessa - rendita catastale € 4.800,00.**

Così come già descritto in precedenza, ad oggi in adiacenza al capannone di cui sopra, si trovano n. 3 corpi di fabbrica, costruiti in epoca successiva alla edificazione della struttura pincipale, senza regolare autorizzazione e non accatastati: due piccoli fabbricati in muratura portante e copertura con struttura in legno ed una tettoia in acciaio.

I fabbricati in muratura non risultano sanabili al momento e pertanto ne vengono computati i costi di demolizione in aggiornamento della stima del capannone come riportato a seguire; la tettoia in acciaio potrà essere regolarizzata mediante presentazione di pratica urbanistica ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003 come struttura precaria ed accatastamento per il quale si stima un costo pari ad € 600,00.

Fabbricato accessorio e parti comuni, progettato ed autorizzato per "*ufficio, refettorio, segreteria, abitazione guardiano, ecc.,,* a tre elevazioni fuori terra e struttura portante in cemento armato, solai

Firmato Da: SANALITRO GLENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44bd64593d540d7699824e9ea00560ec

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. Glene Sanalitro
Via Ten. Cataldo, 82 – 95041 CALTAGIRONE (CT)

in latero cemento, copertura a falde inclinate in latero cemento, posto in Mineo (CT), contrada Puitta snc, strada comunale Fondacaccio.

L'immobile sopra descritto risulta così censito in **Catasto Fabbricati**:

Foglio 83, part. 130, sub 1 – area esterna, comune ai sub 2,3,4,5,6, in parte vincolata a parcheggio per mq 296,60 ex C.E. n. 41/87
Foglio 83, part. 130, sub 2 – corte di pertinenza del fabbricato e vano scala comune ai sub 3,4,5
Foglio 83, part. 130, sub 3 – unità immobiliare a piano terra in corso di costruzione – cat. F3
Foglio 83, part. 130, sub 4 – unità immobiliare a piano primo in corso di costruzione – cat. F3
Foglio 83, part. 130, sub 5 – unità immobiliare a piano secondo in corso di costruzione – cat. F3

Il sopra descritto fabbricato accessorio risulta completo e rifinito di intonaco e infissi all'esterno; il piano terra, della superficie lorda di mq 170 circa, dotato di tramezzi in laterizio ma al rustico all'interno; il piano primo, superficie lorda mq 166,70 circa, completamente rifinito al civile ed abitato, il piano secondo anch'esso al rustico, suddiviso da tramezzi in laterizio ma senza rifiniture.
Esso risulta difforme per diversa distribuzione interna rispetto al progetto approvato con la C.E. n. 41/87; in aggiunta, a differenza di quanto allegato alla detta C.E. per la quale era prevista la realizzazione di un tetto con strutture in acciaio non abitabile, è presente di fatto un piano in più (P 2) con altezze interne e caratteristiche difformi.

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
MINEO			83	130		73443	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	CONTRADA PUITTA		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB	
2	CONTRADA PUITTA		T-1 0002			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 3, 4 E 5	
3	CONTRADA PUITTA	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	
4	CONTRADA PUITTA	SNC	1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	
5	CONTRADA PUITTA	SNC	2			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	
6	CONTRADA PUITTA	SNC	T			AUTORIMESSA	

Firmato Da: SANALITRO GLENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44bd64593d540d7699824e9ea00560ec

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. Glene Sanalitro
Via Ten. Cataldo, 82 – 95041 CALTAGIRONE (CT)

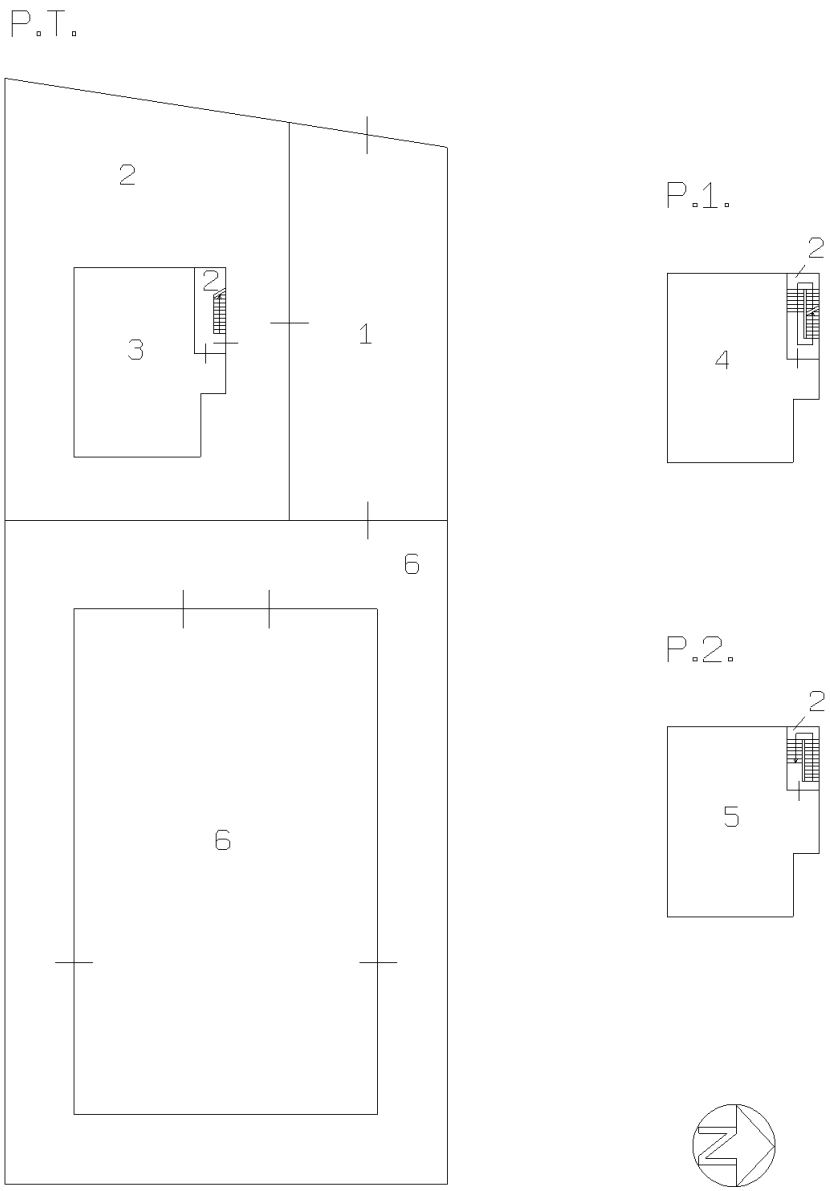
Firmato Da: SANALITRO GLENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44bd64593d540d7699824e9ea00560ec

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. Glene Sanalitro
Via Ten. Cataldo, 82 – 95041 CALTAGIRONE (CT)

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Renda Santo Maria
Iscritto all'albo: Ingegneri
Prov. Catania N. 1907

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catania

Comune di Mineo	Protocollo n. 000137824 del 03/04/2003
Sezione: Foglio: 83 Particella: 130	Tipo Mappale n. 73443 del 16/11/1993
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Firmato Da: SANALITRO GLENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44bd64593d540d7699824e9ea00560ec

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. Glene Sanalitro
Via Ten. Cataldo, 82 – 95041 CALTAGIRONE (CT)

L'insieme del compendio pignorato ricade in **Zona "D" (Aree di completamento attività produttive direzionali artigianali e commerciali) del Piano Regolatore Generale vigente.**

La particella, inoltre, risulta oggetto delle **prescizioni esecutive PP3 – PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA D "FONDACACCIO"**

Per completezza si riporta nuovamente che la destinazione d'uso del capannone risulta compatibile con lo strumento urbanistico: "*Insediamenti produttivi, artigianali (non molesti e non nocivi) di entità media, officine di riparazione, esposizione e vendita, attrezzature e ogni altra attività attinente, insediamenti commerciali. Nella zona non sono ammesse le residenze dei titolari. Sono ammessi gli alloggi custodi di dimensioni non superiori prescritte dalla L.457/78 art. 16."*

In aggiunta, a proposito del fabbricato accessorio si riporta l'art. 9 del detto Piano Particolareggiato PP3:

Art. 9 - Tipologie Edilizie

a) Tipologia con altezza massima di mt. 8.00 alla linea di gronda per una sola elevazione e rapporto di copertura del 40% della superficie del lotto, compreso l'eventuale alloggio del custode da ricavare all'interno o in adiacenza al capannone.

E' ammessa la previsione di vani per uffici da realizzare con un massimo del 10% della superficie del capannone. L'eventuale corpo accessorio per ufficio e alloggi custode può svilupparsi su due piani nei limiti dell'altezza massima prevista.

In considerazione del citato Art. 9, il corpo accessorio potrà essere legittimo solo se destinato a uffici, alloggi custode e servizi accessori e non come "residenza".

Poichè l'altezza massima consentita è di m 8.00 per n. 2 piani, il piano secondo che eccede l'altezza non risulta sanabile tenuto conto dello strumento urbanistico vigente e pertanto se ne contabilizzano i costi di demolizione al fine della stima del fabbricato come riportato nel seguito della presente relazione.

Occorre rilevare che, al contrario del capannone per cui i lavori risultano completati sia dal punto di vista urbanistico che strutturale con la relazione a strutture ultimate parziale del 11/08/2006 pos. 33584 e collaudo statico del 06/10/2006 relativo al solo capannone, il fabbricato accessorio risulta ad oggi ancora in corso di costruzione non essendo mai stati conclusi i lavori. Peranto ai fini della determinazione del valore di detto fabbricato si terrà conto dei deprezzamenti per spese tecniche, verifiche e collaudo strutturale ancora necessari ai sensi della L. 1086/71.

Firmato Da: SANALITRO GLENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44bd64593d540d7699824e9ea00560ec

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. Glene Sanalitro
Via Ten. Cataldo, 82 – 95041 CALTAGIRONE (CT)

Aggiornamento della stima del compendio pignorato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del capannone e del fabbricato accessorio e pertinenze si è proceduto secondo due metodi di stima:

metodo sintetico comparativo (per confronto diretto);

metodo analitico per capitalizzazione dei redditi (per frutto).

Si è assunto quale valore di riferimento quello risultante dalla media aritmetica dei due risultati omogenei dedotti i deprezzamenti dovuti a costi di demolizione dei corpi di fabbrica e porzioni di fabbricato non sanabili, costi di sanatoria dove possibile, adeguamenti alla normativa vigente, accatastamento di parti non sanabili, spese professionali ed oneri vari.

Per la determinazione dei valori unitari di mercato e del saggio di capitalizzazione si è tenuto conto dei canoni d'affitto e prezzi di vendita degli immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicazione e destinazione d'uso (commerciale e residenziale per il fabbricato accessorio) paragonabili a quelle del compendio pignorato, riportati nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari anno 2021 – semestre I - dell'Agenzia del Territorio che si riportano in allegato.

METODO SINTETICO COMPARATIVO

Il valore di mercato di ciascun bene viene determitato quale prodotto del prezzo per unità di superficie di cui alla Banca Dati sopraddetta 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

CAPANNONE

Al fine di determinare la superficie convenzionale, a quella del capannone viene sommata la superficie coperta dalla tettoia in acciaio computata al 25% (i manufatti in muratura non sanabili hanno valore di mercato nullo) e la superficie dell'area circostante considerata al 10% quale pertinenza del bene.

Pertanto, assumendo quale prezzo unitario il valore minimo dichiarato per compravendita in zone simili pari a €/mq 320,00 si avrà:

Vm = €/mq 190,00 x (960,00 + 9,00 + 89,00) = **€ 201.020,00**

FABBRICATO ACCESSORIO

Si considera quale superficie convenzionale la somma della superficie lorda del piano terra pari al 75% perchè al rustico e pari a mq 170 x 0,75 = mq 127,50 sommata alla superficie del piano primo

Firmato Da: SANALITRO GLENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44bd64593d540d7699824e9ea00560ec

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. Glene Sanalitro
Via Ten. Cataldo, 82 – 95041 CALTAGIRONE (CT)

pari a mq 166,70.

Assumendo come prezzo unitario il valore medio dichiarato per le abitazioni civili pari a €/mq 420,00 si ottiene:

Vm = €/mq 420,00 x (127,50 + 166,70) = **€ 123.564,00**

METODO ANALITICO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

La stima per capitalizzazione dei redditi fa riferimento alla valutazione dei canoni d'affitto applicati ad immobili simili a quelli da valutare, aventi caratteristiche e destinazione d'uso simili ed ubicati nella stessa zona.

CAPANNONE

Si è ritenuto adeguato adottare un canone lordo mensile al mq di € 1,3 (valore medio destinazione commerciale zone periferiche fonte Agenzia delle Entrate anno 2021) pari ad € 1.248,00 mensili.

FABBRICATO ACCESSORIO

Per il fabbricato accessorio e relative pertinenze si stima un canone di affitto mensile di € 514,85 che si ottiene moltiplicando la superficie convenzionale del bene (mq 170 x 0,75 per il piano terra al rustico + mq 166,70 del piano primo) per il valore medio di locazione per abitazioni in zone periferiche come da Banca dati dell'Agenzia delle Entrate anno 2021 (€/mq 1,75)

I risultati dei calcoli sopra descritti vengono riportati di seguito.

Stima Capannone per frutto			
Canone mensile		***€ 1.248,00***	(1)
Mensilità		***12***	
Saggio Medio Commer-ciale		***1,25%***	(2)
Interessi sulla cauzione		***€ 31,20***	(3)
Reddito ***P***adronale ***L***ordo		***€ 15.108,60***	(4)
	% RPL	***€***	
Quote di manutenzione	5%	***€ 755,43***	(5)
Spese di amministrazione	1%	***€ 151,09***	(6)
Sfitto ed inesigibilità	1%	***€ 151,09***	(7)

Firmato Da: SANALITRO GLENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44bd64593d540d7699824e9ea00560ec

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. Glene Sanalitro
Via Ten. Cataldo, 82 – 95041 CALTAGIRONE (CT)

Imu			(8)
Rendita catastale	€ 4.800,00		
Incremento	€ 5.460,00		
Valore castale	€ 327.600,00		
Aliquota	1,14%		
		€ 3.734,64	
Interessi di anticipazione		**€ 29,95**	(9)
Spese di parte padronale		**€ 4.822,19**	
Reddito Capitalizzabile (BF)		**€ 10.286,41**	
Saggio di Capitalizzazione		**3,74%**	(10)
Valor Capitale		**€ 275.080,00**	(11)

Valore medio dichiarato compravendita zone simili	260,00 €/mq	a
Valore locazione	€ 10.286,41	b
Superficie Immobile	1058 mq	c
Saggio = b / (a x c)	3,739%	

Stima Fabbricato accessorio per frutto			
Si considera superficie lorda piano primo (mq 166,70) e superficie piano terra al 75% (170 mq * 0,75= mq 127,50) perché al rustico			
Canone mensile		**€ 514,85**	(1)
Mensilità		**12**	
Saggio Medio Commer-ciale		**1,25%**	(2)
Interessi sulla cauzione		**€ 12,87**	(3)
Reddito Padronale Lordo		**€ 6.232,90**	(4)
	% RPL	**€**	
Quote di manutenzione	5%	**€ 311,65**	(5)
Spese di amministrazione	1%	**€ 62,33**	(6)
Sfitto ed inesigibilità	1%	**€ 62,33**	(7)

Firmato Da: SANALITRO GLENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44bd64593d540d7699824e9ea00560ec

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. Glene Sanalitro
Via Ten. Cataldo, 82 – 95041 CALTAGIRONE (CT)

Imu			(8)
Rendita catastale			
Incremento	€ -		
Valore castale area edificabile - mq 1400 x 16 €/mq = 22.400 €. DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE MINEO N. 19 DEL 15/04/2021	€ 22.400,00		
Aliquota	1,01%		
		€ 226,24	
Interessi di anticipazione		**€ 4,14**	(9)
Spese di parte padronale		**€ 666,68**	
Reddito Capitalizzabile (BF)		**€ 5.566,22**	
Saggio di Capitalizzazione		**3,60%**	(10)
Valor Capitale		**€ 154.455,00**	(11)

Valore medio dichiarato compravendita zone simili	525,00 €/mq	a
Valore locazione	€ 5.566,22	b
Superficie Immobile PT (75%) + P1	294 mq	c
Saggio = b / (a x c)	3,604%	

Note

1 Valore di locazione degli immobili a destinazione commerciale o residenziale di tipo civile in zone periferiche in Mineo (fonte Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2021 - semestre I). Si considera un valore medio

2 il saggio medio commerciale è ragguagliato a quello finanziario in bot quinquennali

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 :o ed inesigibilità tiene conto dei mancati pagamenti e di tempi di sfitto possibili tra cambio di utenti, in :ratura tecnica posta al 2%

Firmato Da: SANALITRO GLENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44bd64593d540d7699824e9ea00560ec

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. Glene Sanalitro
Via Ten. Cataldo, 82 – 95041 CALTAGIRONE (CT)

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 2021) Si considera il valore medio

11 Più probabile prezzo di mercato per l'edificio nuovo

Operando la media aritmetica dei risultati omogenei sopra ottenuti (per confronto diretto e per capitalizzazione del reddito) si ottiene che il valore di ciascun immobile è pari a:

CAPANNONE _____ **V = (€ 201.020,00+ € 275.080,00)** / 2 = **€ 238.050,00**

FABBRICATO ACCESSORIO **V = (€ 123.564,00** + **€ 154.455,00)** / 2 = **€ 139.009,50**

Per un valore totale del compendio pignorato pari a:

€ 238.050,00+ € 139.009,50 = € 256.282,00

Considerati a detrarre i costi per adeguamenti impiantistici, smaltimento lastre in cemento amianto e ricollocazione nuova copertura sul capannone, costi di sanatoria edilizia, demolizione di fabbricati o porzioni non sanabili, compensi professionali e varie come di seguito:

Deprezzamenti CAPANNONE

Costi per adeguamenti alla normativa antincendio, manutenzione straordinaria impianto elettrico ecc

Costi per protezione dal fuoco delle strutture in acciaio con intonaco intumescente - si stima un'incidenza di €/mq 10 x 1000 mq circa di copertura vuoto per pieno

-€ 15.000

Adeguamento impianto elettrico **-€ 3.000**

Smaltimento lastre di copertura in cemento amianto come per legge

Si stima una incidenza di €/mq 20,00 comprensiva di smontaggi, stoccaggio provvisorio, trasporto e conferimento in discarica autorizzata, fornitura di opere provvisionali di sicurezza e ogni altro onere e iva.

((12,80+12,80)*42,40)mq * €/mq 20,00 = **-€ 21.708,80**

Costo accatastamento tettoia

-€ 600,00

Firmato Da: SANALITRO GLENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44bd64593d540d7699824e9ea00560ec

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. Glene Sanalitro
Via Ten. Cataldo, 82 – 95041 CALTAGIRONE (CT)

Costi di Sanatoria Edilizia ex art. 13 L.47/85 e art. 20 L.R. 4/2003

Sanatoria tettoia in acciaio-sanzione per opere già realizzate **-€ 1.000,00**
pagamento ex art. 20: mq 36 x €/mq 50,00= **-€ 1.800,00**

Ricostituzione copertura con pannelli metallici coibentati

Si stima una incidenza di €/mq 30,00 oltre iva (€/mq 30,00 x 1,22 = €/mq 36,60) per fornitura e collocazione e opere provvisionali di sicurezza.

((12,80+12,80)*42,40)mq * €/mq 36,60= **-€ 39.727,10**

Costi di demolizione corpi di fabbrica non sanabili

Prezzario Regione siciliana anno 2022
Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito urbano, la cui superficie laterale libera o accessibile ai mezzi meccanici risulti inferiore al 50% dell'intera superficie laterale, da eseguirsi a mano o con l'ausilio di martello demolitore, escluso le mine, e compresi i seguenti oneri: trasporto a rifiuto con qualsiasi mezzo dei materiali di risulta alle pubbliche discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo per distanze non superiori a 5 km, compreso, inoltre, l'onere di demolire con ogni cautela a piccoli tratti le strutture collegate o a ridosso dei fabbricati o parti di fabbricati da non demolire, riparazioni di danni arrecati a terzi, interruzione e ripristino di condutture pubbliche e private.... Escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica, da compensarsi a parte.- per ogni m³ vuoto per pieno

1.
3.
1

lato nord-ovest mc 200 x €/mq 15,35 -€ 3.070,00
lato sud est mc 45 x €/mq 15,35 -€ 690,75

trasporto di materie provenienti dalle demolizioni di cui alla voce 1.3.1 – 1.3.2 – 1.3.3 a rifiuto alle discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo, autorizzate al conferimento di tali rifiuti, per distanze superiori a 5 km, escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica da compensarsi a parte.- per ogni m³ e per ogni km

1.
3.
5

mc 200 x 5 km x 0,44 mc x km = -€ 440,00
mc 45 x 5 km x 0,44 mc x km = -€ 99,00

Firmato Da: SANALITRO GLENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44bd64593d540d7699824e9ea00560ec

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. Glene Sanalitro
Via Ten. Cataldo, 82 – 95041 CALTAGIRONE (CT)

Conferimento a rifiuto in discarica autorizzata, si considerano kg/mc 800
mc (200+45) x 800 kg/mc * 0,009 €/kg = -€ 1.764,00

Sommano i deprezzamenti per lavori di demolizione -€ 6.063,75
IVA su lavori di demolizione 22% -€ 1.334,03
Totale deprezzamento lavori di demolizione compresa IVA **-€ 7.397,78**

Compensi professionali per progettazione, direzione lavori ottenimento autorizzazioni varie, compresa iva e accessori **-€ 5.000,00**

SOMMANO I DEPREZZAMENTI **-€ 95.233,68**

Stima valore immobiliare MEDIO
stima per frutto e per comparazione diretta € 238.050,00

Stima valore immobiliare MEDIO al netto dei deprezzamenti € 152.014,10

Valore immobiliare arrotondato € 152.014,00

Deprezzamenti FABBRICATO ACCESSORIO
Costi di demolizione piano secondo non sanabile

Prezzario Regione siciliana anno 2022
Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito urbano, la cui superficie laterale libera o accessibile ai mezzi meccanici risulti inferiore al 50% dell'intera superficie laterale, da eseguirsi a mano o con l'ausilio di martello demolitore, escluso le mine, e compresi i seguenti oneri: trasporto a rifiuto con qualsiasi mezzo dei materiali di risulta alle pubbliche discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo per distanze non superiori a 5 km, compreso, inoltre, l'onere di demolire con ogni cautela a piccoli tratti le strutture collegate o a ridosso dei fabbricati o parti di fabbricati da non demolire, riparazioni di danni arrecati a terzi, interruzione e ripristino di condutture pubbliche e private.... Escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica, da compensarsi a parte.- per ogni m³ vuoto per pieno

Voce 1.3.1

mq 166 x altezza media m 2,00 x €/mq 15,35 -€ 5.096,20

Firmato Da: SANALITRO GLENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44bd64593d540d7699824e9ea00560ec

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. Glene Sanalitro
Via Ten. Cataldo, 82 – 95041 CALTAGIRONE (CT)

1.3.5	trasporto di materie provenienti dalle demolizioni di cui alla voce 1.3.1 – 1.3.2 – 1.3.3 a rifiuto alle discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo, autorizzate al conferimento di tali rifiuti, per distanze superiori a 5 km, escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica da compensarsi a parte.- per ogni m³ e per ogni km	
	mq 166 x m 2,00 x 5 km x 0,44 mc x km = -€ 730,40	
	Conferimento a rifiuto in discarica autorizzata, si considerano kg/mc 600	
	mq 166 x m 2,00 x 600 kg/mc * 0,009 €/kg = -€ 1.792,80	
	Sommano i deprezzamenti per lavori di demolizione -€ 7.619,40	
	IVA su lavori di demolizione 22% -€ 1.676,27	
	Totale deprezzamento lavori di demolizione compresa IVA	**-€ 9.295,67**
	Costi di Sanatoria Edilizia per diversa distribuzione interna e variante copertura piana	
	Sanzione amministrativa per opere già realizzate	**-€ 1.000,00**
	Costi di realizzazione fossa settica	
	compreso scavo, collocazione fossa tipo Imhoff, pozzetti di ispezione e collegamenti idraulici	**-€ 3.000,00**
	Compensi professionali per pratiche urbanistiche, verifiche strutturali, relazione a strutture ultimate e collaudo strutturale direzione lavori di demolizione, compresa iva ed accessori	**-€ 6.000,00**
	Sommano i deprezzamenti	**-€ 19.295,67**
	Stima valore immobiliare MEDIO	
	stima per frutto e per comparazione diretta	€ 139.009,50
	Stima valore immobiliare	
	Si considera il valore medio di stima per frutto e per comparazione diretta al netto dei deprezzamenti	**€ 104.268,33**
	Valore immobiliare arrotondato	**€ 104.268,00**

Pertanto si ottiene il più probabile valore di mercato dell'insieme pignorato:

VALORE DEL CAPANNONE AL NETTO DEI DEPREZZAMENTI **€ 152.014,00**

Firmato Da: SANALITRO GLENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44bd64593d540d7699824e9ea00560ec

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. Glene Sanalitro
Via Ten. Cataldo, 82 – 95041 CALTAGIRONE (CT)

VALORE DEL FABBRICATO ACCESSORIO AL NETTO DEI DEPREZZAMENTI **€ 104.268,00**

VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO PIGNORATO € 256.282,00

(diconsi euro duecentocinquantaseimiladuecentoottantadue/00)

Stima del canone di locazione del capannone e del fabbricato accessorio

Per quanto riguarda il **capannone**, tenuto conto delle quotazioni immobiliari di cui alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate anno 2021 relative alla tipologia edilizia per destinazione commerciale in zona D nel Comune di Mineo, che riportano valori di locazione mensili compresi fra €/mq 1,0 e €/mq 1,6 per mese,

Agenzia Entrate

Seguici su:

Cerca...

Cittadini Imprese Professionisti Intermediari Enti e PA L'Agenzia

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: CATANIA
Comune: MINEO
Fascia/zona: Periferica/AREE PERIFERICHE : C.DE S. IPPOLITO - RABBATO -ACQUANOVA - CALVARIO
Codice di zona: D1
Microzona catastale n.: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	190	330	L	1	1,6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

considerato lo stato di conservazione del fabbricato che risulta mediocre poichè necessita di interventi di manutenzione straordinaria, che esso non è adeguato alla normativa in materia di prevenzione incendi e che non risulta in atti alcun certificato di agibilità, si può ritenere congruo un canone mensile di locazione pari al valore minimo dichiarato che, moltiplicato per la superficie di mq 960,00:

CANONE DI LOCAZIONE CAPANNONE mq 960 x €/mq 1,0 = **€ 960,00 per mese**

Al fine di valutare il canone d'affitto relativo al **fabbricato accessorio**, trattandosi di immobile a servizio del capannone e destinato a uffici, alloggio custode ecc, si tiene conto del valore minimo

Firmato Da: SANALITRO GLENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44bd64593d540d7699824e9ea00560ec

Ist. n. 8 dep. 04/03/2022

dichiarato per abitazioni civili in zone periferiche del Comune di Mineo fornito dall'Agenzia delle Entrate anno 2021 e pari a €/mq 1,4 per mese:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: CATANIA
Comune: MINEO
Fascia/zona: Periferica/AREE PERIFERICHE : C.DE S. IPPOLITO - RABBATO -ACQUANOVA - CALVARIO
Codice di zona: D1
Microzona catastale n.: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	420	630	L	1,4	2,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	280	420	L	0,9	1,3	L
Autorimesse	NORMALE	230	330	L	0,9	1,3	L
Box	NORMALE	330	490	L	1,4	2,1	L
Ville e Villini	NORMALE	500	750	L	1,7	2,5	L

Considerato che il piano terra è al momento non rifinito ma comunque occupato ed utilizzato e per il quale si considera un canone dimezzato, che il piano secondo risulta non sanabile, si può considerare un canone di locazione mensile del fabbricato accessorio pari a:

Piano terra ------ mq 170,00 x 1,4 €/mq x 0,5 = € 119,00 per mese

Piano primo ------ mq 166,70 x 1,4 €/mq = € 233,38 per mese

Canone di locazione per l'intero fabbricato accessorio € 352,38 per mese

CANONE DI LOCAZIONE FABBRICATO € 352,00 per mese

Tabella riepilogativa dati immobili

In conseguenza dell'aggiornamento della stima come prima riportata, si aggiorna la tabella riepilogativa dei dati degli immobili oggetto della procedura immobiliare.

RIEPILOGO DATI IMMOBILE	
Tipologia	**Capannone ad una elevazione fuori terra** destinato a ricovero, riparazione e lavaggio di mezzi industriali adibiti al trasporto di cose o persone **Fabbricato accessorio e terreno pertinenziale**
Comune	**Mineo**
Indirizzo	**Contrada Puitta, strada comunale Fondacaccio snc**
Zona P.R.G.	**D - Piano Particolareggiato PP3 - Aree di completamento attività produttive direzionali artigianali e commerciali**
Superfici	Superficie terreno mq 2.966,00 comprese aree edificate Superficie lorda capannone mq 960,00 Superficie fabbricato accessorio: PT mq 170 – P1 mq 166,70 – Piano secondo non sanabile

Firmato Da: SANALITRO GLENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44bd64593d540d7699824e9ea00560ec

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. Glene Sanalitro
Via Ten. Cataldo, 82 – 95041 CALTAGIRONE (CT)

Destinazione d'uso	Commerciale
Anno di costruzione	1989
Stato di conservazione	Capannone: Mediocre - Necessita di alcuni interventi di manutenzione straordinaria Fabbricato accessorio: rifinito all'esterno, piano terra e piano secondo al rustico; piano primo rifinito all'interno
Dati catastali	**Foglio 83, particella 130** **Sub 1 – bene comune non censibile a tutti i sub** **Sub 2 – PT-P1-P2 – bene comune non censibile ai sub 3,4,5** **Sub 3 – PT– categoria F3 – in corso di costruzione** **Sub 4 – P1– categoria F3 – in corso di costruzione** **Sub 5 – P2– categoria F3 – in corso di costruzione** **Sub 6 categoria D/8. - rendita catastale € 4.800,00**
Pertinenze ed accessori	Tettoia in acciaio da sanare n. 2 manufatti in muratura non sanabili Edificio accessorio destinato ad uffici, servizi ed alloggio custode difforme per diversa distribuzione interna con piano secondo non sanabile
Vincoli	Vincoli di P.R.G. - PP3

CONCLUSIONI

L'insieme dei beni pignorati consiste in:

Capannone ad una elevazione fuori terra per uso commerciale destinato a ricovero, riparazione e lavaggio di mezzi industriali adibiti al trasporto di cose o persone, ad una elevazione fuori terra e struttura portante in acciaio, regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio, con annessa tettoia in acciaio da sanare ed accatastare e n. 2 corpi di fabbrica non sanabili;

Fabbricato accessorio a tre elevazioni fuori terra, originariamente destinato ad uffici, alloggio del custode e servizi, con strutture in c.a. e solai in latero cemento, difforme per diversa distribuzione interna e con un piano non sanabile, in parte non rifinito all'interno, e terreno pertinenziale compresa area vincolata a parcheggio a servizio dell'intero lotto.

La stima del valore del compendio è pari a **€ 256.282,00 (diconsi euro duecentocinquantaseimiladuecentoottantadue/00)** che tiene conto dei deprezzamenti per adeguamenti impiantistici, smaltimento lastre in cemento amianto, ricollocazione nuova copertura del capannone, costi di sanatoria edilizia ed accatastamento della tettoia in acciaio pertinenziale, costi di demolizione dei fabbricati non sanabili, spese tecniche e varie.

Firmato Da: SANALITRO GLENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44bd64593d540d7699824e9ea00560ec

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. Glene Sanalitro
Via Ten. Cataldo, 82 – 95041 CALTAGIRONE (CT)

Il Consulente Tecnico d'Ufficio con la presente relazione che si compone di n. 20 pagine e degli allegati in calce, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualunque chiarimento.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

Allegato 1: Ricevute di convocazione parti;

Allegato 2: Verbali di sopralluogo;

Allegato 3: Visura catastale aggiornata;

Allegato 4: Quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate anno 2021 semestre I;

Allegato 5: Documentazione fotografica.

Caltagirone, lì 03/03/2021

Firmato Da: SANALITRO GLENE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44bd64593d540d7699824e9ea00560ec