

esistono aree a servizi destinate a verde e/o posteggio queste potranno essere realizzate anche in parte in aggiunta ed in sostituzione della quota parte (20 mq/100 mc.) prevista, da destinare ad uso pubblico con proprietà e manutenzione privata, senza ridurre la dimensione dell'intervento, e la destinazione delle aree che resteranno ad uso esclusivo dell'Albergo, prevedendolo all'interno del progetto. Se in adiacenza dell'intervento Alberghiero esistono aree a servizi destinate a verde e/o aree del Parco Territoriale queste anche in parte potranno essere realizzate e destinate a Verde privato a corredo ed ampliamento. Essi devono essere realizzati in ogni parte (incluse quindi: la piantumazione dell'alberatura, gli impianti di irrigazione, di illuminazione, etc.), prima del rilascio del certificato di agibilità e secondo il progetto esecutivo allegato al progetto edilizio dell'intera area. Il gestore ha l'obbligo di mantenere gli spazi suddetti in perfetto stato. Lo spazio a verde attrezzato deve contenere: almeno un albero di medio fusto ogni 40 mq e un albero ad alto fusto ogni 200 mq vialetti, pergolati, panchine, impianti di irrigazione e di illuminazione. Anche lo spazio a parcheggio deve essere alberato.

In conclusione il sul terreno su cui erano edificati i beni oggetto di stima, che come vedremo più avanti presenta un'estensione di circa 6000 mq, orientativamente si possono edificare circa 2000 mq di edificio industriale con altezza massima pari a 10 metri, oppure nel caso si voglia optare per strutture alberghiere si può costruire una volumetria di circa 9000 mc, orientativamente intorno ai 3000 mq di superficie calpestabile.

3.10 *“j) verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si*



trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^comma della L. 47/1985 o dell'art. 46 c.5 D.P.R. 380/2001, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. 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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.”

A tal proposito si vuole far notare che da quanto appreso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Misterbianco, qualsiasi nuovo acquirente del terreno deve attenersi ovviamente al regolamento edilizio e alle norme di attuazione pagando tutti gli oneri previsti. Mentre diversamente sarebbe stato se ha ricostruire fosse la società esecutata che potrebbe utilizzare la tipologia di demolizione e ricostruzione, pagando sempre gli oneri dovuti in misura inferiore rispetto alla casistica di nuova costruzione.

3.11 *“k) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.”*

Durante le operazioni peritali il sottoscritto ha potuto verificare che attualmente il terreno rimasto è posseduto dalla società esecutata ed è completamente inutilizzato.

3.12 *“l) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile,*



la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Come ampiamente descritto le unità immobiliari originariamente oggetto della presente perizia sono andate distrutte in un incendio, ragion per cui il bene considerabile ai fini della vendita è solo in terreno su cui erano edificati oltre a quello di pertinenza.

Ci troviamo nella zona industriale del Comune di Misterbianco, e precisamente nella Strada Comunale Pilata SNC facilmente raggiungibile tramite la SS121.

L'ingresso alla particella di terreno dalla Strada Comunale Pilata risulta essere realizzato con muretti e montanti in ferro e pannelli in vetro. Sono presenti due cancelli scorrevoli dei quali uno centrale dava accesso diretto ai fabbricati andati distrutti, mentre quello laterale dava accesso alla zona parcheggio prevista dal regolamento edilizio.

Come detto in precedenza si percepisce sul terreno la sagoma originaria in quanto sono rimaste le strutture di fondazione e il piano di calpestio dei fabbricati, mentre tutto il lotto di pertinenza risulta pavimentato con pavimentazione industriale realizzata con lastroni giuntati di calcestruzzo trattato con quarzo. Quindi semplificando quello che effettivamente è rimasto è un lotto edificabile su cui poter ricostruire i fabbricati sulla vecchia sagoma o meno con il vantaggio di avere il terreno di pertinenza già pavimentato e pronto all'uso.

Il lotto risulta contornato da muri in cemento armato sui lati lunghi, mentre



nella parte terminale retrostante è presente una recinzione provvisoria con rete elettrosaldata posta in concomitanza con la fine della pavimentazione in cemento, che non occupa tutta la superficie della particella in quanto la parte terminale della stessa è interessata da fenomeni franosi.





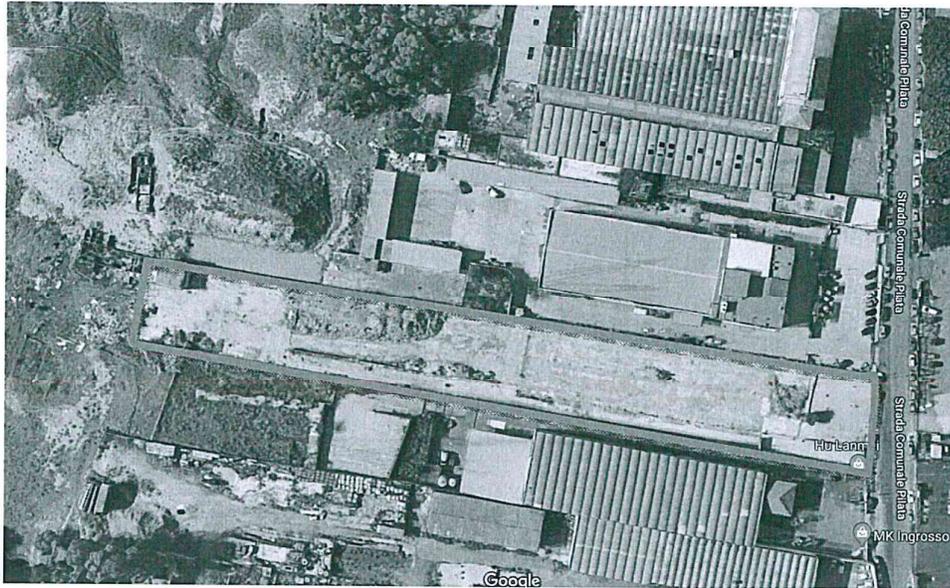
Nella zona retrostante rispetto all'ingresso principale come accennato prima si nota che la parte finale del lotto non è pavimentata in quanto interessata da una fascia di terreno soggetta a vincolo idrogeologico, infatti il terreno è molto instabile è soggetto a frane e si notano nella pavimentazione a ridosso di questa fascia fenomeni di lineamenti della stessa.





Foto scattate nella zona ingresso situata sulla Strada Comunale Pilata.





Sopra è stata riportata l'immagine aerea presente su Google in cui vengono evidenziati con bordo rosso i limiti del lotto pignorato, ed in cui può notare l'inesistenza dei fabbricati. Per la precisione in questa vista appaiono alcune aree in cui sono presenti accumuli di macerie che però non sono state rinvenute alla data del sopralluogo in quanto il lotto risultava privo di qualsiasi presenza di materiali e/o macerie.

3.13 “m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria. Tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato”

Nella ricerca del più probabile valore di mercato del fabbricato oggetto della presente, si è ritenuto adottare il criterio di stima *sintetico-comparativo*, vale a dire per confronto con i prezzi di compravendita di immobili situati nelle stesse zone dell'immobile oggetto di stima, aventi caratteristiche



intrinseche ed estrinseche similari.

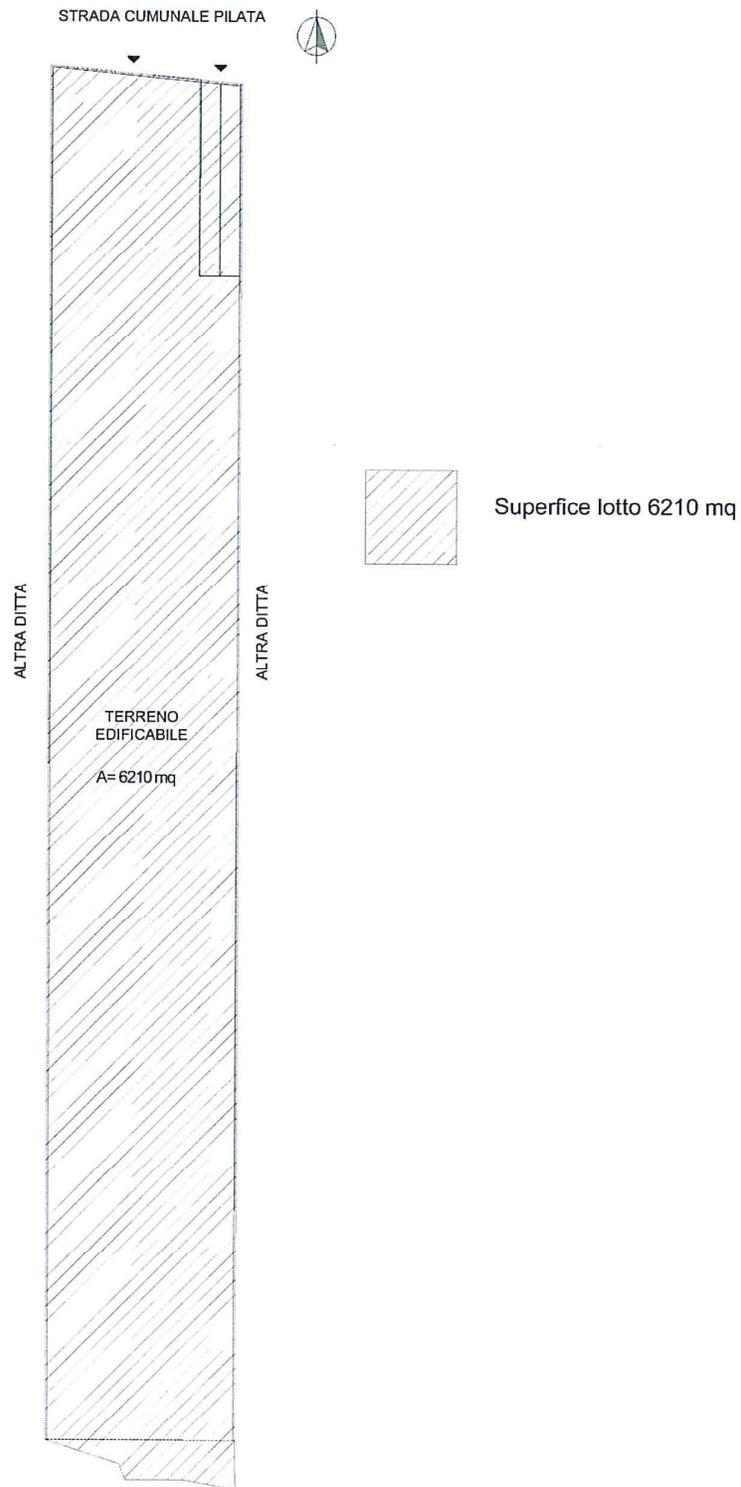
Dalle indagini di mercato effettuate dal sottoscritto C.T.U., unitamente al confronto con i dati prelevati presso gli operatori immobiliari dei luoghi, si è rilevato che per tali beni il valore di mercato unitario applicabile per i lotti di terreni edificabili in zona per attività produttive e commerciali consolidate si aggira intorno ai 50,00 €/mq ;

Tale prezzo tiene conto delle caratteristiche dello stato di fatto del terreno e delle eventuali cause che rendano appetibile o meno la vendita dello stesso, come ad esempio la presenza di pavimentazione, recinzioni e cancelli o il luogo di ubicazione.

Si riporta di seguito il calcolo della superficie lorda vendibile dell' unità immobiliare oggetto di stima.



Calcolo della superficie lorda vendibile Lotto 1:



Determinazione del valore di vendita Lotto 1

- Terreno edificabile, Strada Comunale Pilata SNC, Zona Industriale Misterbianco,
censito al N.C.T. al Foglio 22 part.261;

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coeff. di ponderazione	Superficie lorda vendibile (mq)
Superficie lotto	6210,00	1,00	6210,00
		TOTALE (mq)	6210,00

Determinazione del valore dell' immobile:

Sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è pari a:

$$\text{Valore dell'immobile} = 50,00 \text{ €/mq} \times 6210,00 \text{ mq} = \text{€ } 310.500,00$$

diconsi (*euro trecentodiecimilacinquecento / 00*)

Tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto si considera una riduzione del 20% del valore stimato.

Pertanto si ha:

Determinazione del valore di vendita dell'immobile – Lotto 1

$$\text{Valore di vendita} = \text{€ } 310.500,00 - 20,00\% = \text{€ } 248.400,00$$

diconsi (*euro duecentoquarantottomilaquattrocento / 00*)

3.14 “n) indichi l’opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell’immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice.”



Ovviamente, si propone la vendita in un unico lotto.

Riepilogando:

Lotto 1

**- Terreno edificabile, Strada Comunale Pilata SNC, Zona Industriale
Misterbianco, censito al N.C.T. al Foglio 22 part.261**

Valore di vendita = € 248.400,00
diconsi (*euro duecentoquarantottomilaquattrocento / 00*)

3.15 *“o) allegli idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le “indicazioni” di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

Trattandosi del solo terreno e non di fabbricati con i relativi vani si possono considerare le foto già inserite alla presente nei paragrafi precedenti.

3.16 *“p) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.”*

Il bene appartiene interamente alla società esecutata quindi tutte le quote ricavabili dalla vendita sono a favore della procedura.



Il sottoscritto C.T.U., rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rassegna la presente relazione corredata dai seguenti allegati:

- All. 1) Verbale di sopralluogo;
- All. 2) Visure catastali e mappa;
- All. 3) Ispezione ipotecaria;
- All. 4) Rilievo stato di fatto – planimetria del terreno;

In Fede,

San Giovanni La Punta, lì 14/12/2019


Dott. Ing. Antonino Mancuso
Antonino Mancuso



