

Tribunale di Siracusa

SEZIONE:
GIUDICE DELLE
ESECUZIONI:

C.T.U.:

OGGETTO:

STUDIO TECNICO
Arch. Maria Blanco

Via Mineo, n. 2
96100 Siracusa

ESECUZIONI IMMOBILIARI

DOTT. SSA MARIA CRISTINA DI STAZIO

ARCH. MARIA BLANCO

Procedura esecutiva immobiliare n. 312/2013 R.G. Es. promossa da omissis NQ DI MANDATARIA DI omissis GIA' omissis, nei confronti di omissis - omissis omissis E omissis.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO IN SOSTITUZIONE RIGUARDANTE LA STIMA DEI BENI IMMOBILIARI PIGNORATI SITI NEL COMUNE DI SIRACUSA, STRADA STENTINELLO N. 14, ANNOTATI AL N.C.E.U. FOGLIO 25, PARTICELLA 227, SUBALTERNO 7 E SUBALTERNO 8.

SOMMARIO

1. PREMESSA	3
2. OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE ..	3
3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI	3
4. STIMA DEI BENI IMMOBILI	5
5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA	27

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ill.mo Giudice Istruttore Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio della Proc. Esecutiva immobiliare inscritta al numero 312/2013 R.G.Es., promossa da *omissis omissis* NQ DI MANDATARIA DI *omissis omissis* GIA' *omissis omissis omissis omissis omissis omissis*, rappresentata e difesa dall' Avv.to Tumino Giovanni, contro la *omissis – omissis omissis omissis omissis* – S.r.l., rappresentata e difesa dall' Avv.to Spatafora Dario.

1. PREMESSA

La S.V.Ill.ma in data 04/06/2021, ha nominato in sostituzione del precedente e con Verbale di udienza, il C.T.U., per la **stima dei beni pignorati**, nel seguito meglio specificati, la sottoscritta Arch. Maria Blanco, con studio a Siracusa in Via Mineo n.2, regolarmente iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n.756 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa. La stessa ha prestato il giuramento di rito per via telematica in data 17/06/2021.

2. OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

Come da Atto di Pignoramento Immobiliare, *“La omissis omissis, Soc. Coop. p.a., con sede in omissis nel viale omissis n. 65 in persona del Presidente del Consiglio di Amministrati0one Dr. omissis omissis, ... premesso che con atto del 7/8/2002, ai rogiti del Notaio omissis omissis di omissis, la omissis omissis Soc. Coop. p.a. concedeva alla omissis omissis ... un finanziamento di Euro 225000,00 sotto forma di mutuo a medio termine, da estinguersi in centoventi rate mensili, eguali e posticipate, dell'importo di Euro 2432,38 cadauna con scadenza dal 7/9/2002 al 7/8/2012, comprensive di capitale ed interessi pattuiti al tasso di cui all'art. 2 del contratto; premesso che la parte mutuataria non ha provveduto nei termini ai pagamenti delle undici rate scadute dal 7/10/2009 al 7/8/2010; premesso l'atto di precetto notificato in data 6/5/2012, con il quale è stato intimato il pagamento della somma di euro 79.570,59, oltre gli interessi convenzionati di mora, così come indicati nel suddetto atto sino al soddisfo; ritenuto che detto precetto è rimasto infruttuoso ...”*. Segue pignoramento da parte dell'Ufficiale Giudiziario competente dei seguenti beni:

1. Opificio industriale per la lavorazione di carni avicole e suine sito nel Comune di Siracusa, contrada Targia, via Stentinello n. 14, distinto al N.C.E.U. di detto Comune con foglio 25, particella 227, sub. 7 cat. D/7;
2. Alloggio custode sito nel Comune di Siracusa, contrada Targia, via Stentinello n. 14, distinto al N.C.E.U. di detto Comune con foglio 25, particella 227, sub. 8 Cat. A/3.

3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI

Per eseguire la stima dei beni immobili richiesti dal Sig. Giudice Istruttore della procedura esecutiva immobiliare, la sottoscritta C.T.U.:

- ha dapprima studiato il fascicolo messo a disposizione per via telematica ed i fascicoli di parte d'ufficio in formato cartaceo;

- in data 05.10.2021 ha effettuato per via telematica, presso l’Agenzia del Territorio di Siracusa - Nuovo Catasto Urbano, le necessarie visure catastali (visura per immobile e visura storica per immobile), e dell’Estratto di Mappa Catastale, non è stato possibile ottenere le relative planimetrie catastali, ragion per cui è stato necessario effettuare richiesta per via telematica all’opportuno ufficio;
- in data 07.10.2021 si è recata presso il Comune di Siracusa - Settore Pianificazione ed Edilizia Privata - Servizi Urbanistici - Ufficio di Protocollo Generale, per presentare istanza di documentazione ai fini di verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico;
- in data 12.10.2021 si è recata presso l’Archivio notarile di Siracusa per ritirare copia dell’atto di compravendita dei beni immobili;
- in data 21.10.2021 si è recata presso il luogo oggetto di causa sito nel Comune di Siracusa in Contrada Targia, via Stentinello n. 14 per effettuare il sopralluogo e dare inizio alle operazioni peritali verificando, contemporaneamente, l’impossibilità di accedere all’interno del fabbricato al piano terra per mancanza di luce elettrica e naturale tale da permettere lo svolgimento delle misurazioni;
- in data 05.11.2021 si è recata presso il luogo oggetto di causa sito nel Comune di Siracusa in Contrada Targia, via Stentinello n. 14 per proseguire e concludere le operazioni di sopralluogo, con l’ausilio di opportuna lampada per illuminare i vari ambienti e con il necessario ausilio del collaboratore per il rilievo metrico;
- in data 26.11.2021 si è ricevuta, per via telematica, la documentazione richiesta al Comune di Siracusa - Settore Pianificazione ed Edilizia Privata - Servizi Urbanistici;
- in data 05.03.2022 si è recata, presso l’Agenzia del Territorio di Siracusa - Nuovo Catasto Urbano, per sollecitare ancora la mancata ricezione della documentazione richiesta, con l’ottenimento della copia cartacea;
- in data 14.07.2022 si è recata presso il Comune di Siracusa - Area III Settore Territorio - Ufficio Abitabilità/Agibilità per ritirare copia semplice di documenti in atti, riguardante l’Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità in seguito a CE n. 7 del 2002;
- in data 20.07.2022 si è recata presso la Direzione Provinciale di Siracusa – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare per effettuare Ispezione ipotecaria dei beni immobili, in quanto la Certificazione notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale, presente nel fascicolo d’ufficio, si riferisce ad un periodo sino al 2013;
- in data 02.08.2022 ha svolto, presso agenzie immobiliari on-line e locali, indagine sul valore di mercato su immobili simili a quelli oggetto di causa e nella stessa area urbana.

4. STIMA DEI BENI IMMOBILI

4.I. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Dall'Atto di pignoramento risultano i seguenti beni immobili oggetto di causa:

- a. Opificio industriale per la lavorazione di carni avicole e suine sito nel Comune di Siracusa, contrada Targia, via Stentinello n. 14, al PT e PP, distinto al N.C.E.U. di detto Comune con foglio 25, particella 227, sub. 7 cat. D/7;
- b. Alloggio custode sito nel Comune di Siracusa, contrada Targia, via Stentinello n. 14, al PP, distinto al N.C.E.U. di detto Comune con foglio 25, particella 227, sub. 8 Cat. A/3, cl. 2, 4 vani.

Dalla Certificazione notarile sostitutiva del Certificato Ipo-catastale, risultano i seguenti beni immobili oggetto di causa:

- a. Immobile (D/7) sito Siracusa, via Stentinello n. 14, distinto in catasto con foglio 25 particella 227, sub. 7;
- b. Abitazione di tipo economico (A/3) sita in Siracusa, via Stentinello n. 14, distinto in catasto con foglio 25, particella 227, sub. 8.

Dalle verifiche catastali effettuate on-line presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Siracusa - Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, tramite visura storica per immobile, risultano i seguenti beni immobili oggetto di causa:

- a. Fabbricato in Siracusa, Strada Statale Centoquattordici n. SN, Piano terra e primo, Foglio 25, Particella 227, Subalterno 7, zona censuaria 1, categoria D/7 (Fabbricati per attività industriali);
- b. Abitazione in Siracusa, Strada Statale Centoquattordici n. SN, Piano primo, Foglio 25, Particella 227, Subalterno 8, zona censuaria 1, categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico), classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 95 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 95 m².

È stato necessario effettuare, per entrambi i beni immobili, una Ispezione ipotecaria in quanto la Certificazione notarile sostitutiva del Certificato Ipo-catastale, presente nel Fascicolo d'Ufficio, risale al 23-08-2013, essendo trascorsi nove anni si è ritenuto opportuno aggiornare la documentazione presente. Dall'Ispezione ipotecaria eseguita in data 20-07-2022, nell'Elenco sintetico delle Formalità, risulta una *“Iscrizione del 23/05/2022 – Registro Particolare 942 Registro Generale 9321 Pubblico Ufficiale Di Trapani Saro Repertorio 47461 del 07/08/2002 Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per Concessione a Garanzia di mutuo”*. La scrivente ha, di conseguenza, richiesto nello specifico il dettaglio di tale Iscrizione di Rinnovo, riportato in allegato telematico, nella Sezione D dell'Ispezione ipotecaria è riportato quanto segue:

“Con la presente si chiede la rinnovazione dell'Iscrizione in data 09/08/2002 ai nn. 14043/1900. In merito all'attuale detentore del credito si precisa che: con contratto di cessione di crediti stipulato il 09.08.2018 omissis omissis Soc. Coop. per Azioni con sede in omissis, viale omissis n. 65 P.IVA omissis nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione ai sensi e per gli

effetti della legge n. 130 del 30 Aprile 1999, ha ceduto ad omissis con sede in omissis via omissis n. 1 avente codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle imprese di omissis, società a responsabilità limitata a socio unico, un pacchetto di crediti individuabili "in blocco", tra cui la posizione di seguito descritta; della suddetta cessione è stato dato avviso mediante la pubblicazione nella gazzetta ufficiale della Repubblica italiana, parte seconda n. 95 del 16.08.2018. La presente in esenzione ai sensi del D.P.R. n. 601/1973. Titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 09/08/2002 ai nn. 14043/1900 cui si fa pieno riferimento a margine della suddetta iscrizione non risulta alcun annotamento. Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito."

Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente i beni immobili consistono in un unico grande fabbricato adibito ad industria di trasformazione, con all'interno del piano primo, l'appartamento per il custode, inserito in un'area cortiliva circostante di pertinenza.

Nell'insieme, come distribuzione interna, si hanno al piano terra delle difformità rispetto a quanto riportato in planimetria catastale, che riguardano alcuni tramezzi non più esistenti, qualcuno da inserire, qualche porta di accesso da eliminare, qualcuna da inserire in locazione diversa, come si evince da rilievo metrico eseguito dalla scrivente e riportato in allegato.

Per quanto riguarda il piano primo, la distribuzione interna complessiva coincide con quella riscontrata nella realtà, non è solamente riportata la piccola terrazza praticabile con accesso dalla reception del piano primo.

Per quanto riguarda l'alloggio del custode, collocato al piano primo, si ha una sola difformità della distribuzione interna consistente nella mancanza (nella realtà) di un tramezzo con porta annessa, come si evince da rilievo metrico allegato.

Per quanto riguarda i prospetti dell'intero fabbricato, al piano primo si è verificata totale corrispondenza con quanto riportato nelle planimetrie catastali (posizione bucatore), mentre al piano terra si è riscontrata qualche difformità (posizione bucatore).

Infine, nel complesso, si è constatata un'accettabile corrispondenza tra l'area pertinenziale riportata nell'Estratto di Mappa Catastale e quella rilevata in loco, non risultano riportate le due piccole costruzioni collocate rispettivamente a nord e a sud del fabbricato, che riguardano gli impianti di supporto all'attività industriale.

Alla luce di quanto sopra riportato, sarà necessario un aggiornamento catastale dell'intero lotto con la collocazione delle piccole costruzioni e un aggiornamento della distribuzione interna e del posizionamento di alcune finestre (come da rilievi metrici allegati).

L'immobile presenta coordinate GPS: Lat. 37,106928 Long. 15,253881, ossia 37°06'24.9" N e 15°15'14" E.

4.II. DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI IMMOBILI

4.IIa. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA E PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 227 SUB. 7.

Il bene immobile in questione è sito nella zona Nord della città di Siracusa denominata Contrada Targia, presenta nel suo insieme una tipologia di "edificio industriale" con un'area di pertinenza di notevole estensione, con il fronte principale prospiciente la strada di accesso secondaria che si collega con la via Stentinello, si ha un unico ingresso carrabile ad anta scorrevole su binario, conduce al piano terra. Durante i sopralluoghi avvenuti rispettivamente in data

21.10.2021 e in data 05.11.2021, è stato possibile individuare i confini fisici del terreno di pertinenza, confina a nord-est con la stradella secondaria collegata alla via Stentinello, a sud-est con la p.lla 451, con la p.lla 614 ad nord-ovest e con la particella 705 ad sud-ovest (limitrofa all'attuale percorso ferroviario che dalla stazione di Siracusa procede in direzione Catania), tutte esterne al pignoramento. Sia nella realtà che nell'estratto di mappa catastale, presenta una forma pressochè trapezoidale, i confini sono realizzati in muratura rifiniti con strato di intonaco con opportuna ringhiera metallica di recinzione posta superiormente. Al suo interno sono presenti rovi, vegetazione spontanea e un albero non più potato, si ha preponderante vegetazione spontanea nelle aree definite da marciapiedi e semplice battuto di cemento, in prossimità anche del fabbricato, creando difficoltà di passaggio, si ha la presenza di tale vegetazione spontanea anche nella parte con solo terriccio.

All'interno del terreno di pertinenza sono presenti alcune automobili, due camion e due piccole costruzioni, la prima è collocata limitrofa al confine nord-est (riportata sulle Tavole di progetto dell'ultima Concessione Edilizia, la n. 7 del 2002), e la seconda collocata sul confine sud-ovest adibita prettamente ad impianti di supporto all'attività industriale.

Si descrive in modo complessivo e sintetico l'intera costruzione così composta:

1. Il piano terra con un accesso principale sul lato sud-est, due accessi per le merci ed uno per lo scarico delle merci, l'accesso principale conduce al vano adibito ad ingresso in cui è collocato il corpo scala di collegamento con il piano primo. Presenta in pianta una forma regolare pressochè rettangolare con il lato esposto a nord-est che arretra ad angolo retto per due volte creando movimento di volumi. Per i restanti tre lati, esposti a sud-est, sud-ovest e nord-ovest, si ha invece una totale linearità da marcare e definire, a completamento, la forma del rettangolo.

Nel vano adibito ad ingresso, oltre al corpo scala, si accede al wc per disabili e ad un'area di disimpegno che conduce ai diversi ambienti lavorativi dell'industria, che comprendono sale di lavorazione, di selezione, di confezionamento, di imballaggio, laboratori, celle frigorifere, zona movimentazione merci, depositi, ufficio movimentazione merci, servizi igienici, ecc...

Si ha un'altezza interna utile media di 3,25 m, in tale piano si svolgeva interamente tutta l'attività produttiva dell'industria.

2. Il piano primo con unico accesso dal corpo scala comunicante con il piano terra, si sviluppa in tre zone, una prima zona adibita alla mensa, agli spogliatoi/doccia e servizi igienici per il personale dell'industria, e laboratorio analisi, una seconda zona adibita alla casa del custode che verrà trattata al successivo punto in quanto risulta con altro subalterno catastale ed infine una terza zona che consiste nella reception, negli uffici, nella direzione, nei servizi igienici riservati ai dipendenti e al direttore dell'industria, nella sala riunioni, nell'archivio e nell'ufficio veterinario. Si ha un'altezza interna utile media di 3,00 m, in tale piano si svolgeva principalmente attività di amministrazione dell'attività dell'industria e di supporto all'igiene e alla nutrizione del personale dipendente.

L'intera costruzione è catastalmente definita come D/7 ossia "fabbricati per attività industriali", a due livelli fuori terra, un piano terra ed un piano primo, realizzata con struttura portante in cemento armato ordinario in sito con travi e pilastri, solaio in latero-cemento; presenta due tipologie di copertura, la prima consistente in un tetto a falde inclinate, con manto esterno consistente in tegole in laterizio tipo "coppi", in corrispondenza del vano adibito a mensa, del vano scala e di parte del disimpegno collocati al piano primo, la seconda consistente in una copertura

piana per tutta la restante parte sia del piano terra che del piano primo, praticabile e non, realizzata in marmette di graniglia di marmo e cemento bianco.

La costruzione, come riportato a seguire, ricade all'interno dell'A.S.I. di Siracusa, ossia Area di Sviluppo Industriale.

Il vigente P.R.G. del Comune di Siracusa classifica tale area come **zona "D"**, appartenente alla zona omogenea D, che si ritiene opportuno citare.

Da "Norme Tecniche di Attuazione" del Piano Regolatore Generale:

"Art. 46 – Area ASI – Zona D"

1. Descrizione ed obiettivi

L'area, costituita dalla porzione di territorio sita sulla costa settentrionale al confine con il Comune di Priolo, ricade all'interno del territorio regolamentato dal Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale di Siracusa (P.R.A.S.I.S.), approvato dall'Assessorato al Territorio Ambiente con Decreto Dirigenziale 582/DRU del 13 novembre 2001.

Essa è specificamente definita ed individuata dal suddetto Piano quale Agglomerato "D" - ricadente in territorio di Siracusa – Località Targia – destinato alle piccole e medie industrie ed artigianato.

Le prescrizioni del P.R.A.S.I.S., al quale si rimanda, sono di seguito sintetizzate.

2. Modalità di attuazione

Autorizzazione e concessione edilizia previo rilascio del parere di conformità del Comitato Direttivo del Consorzio A.S.I., di cui all'art. 4 delle Norme di Attuazione del P.R.A.S.I.S.

3. Destinazioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dall'art. 10 del P.R.A.S.I.S., e specificamente: piccole e medie industrie e attività artigianali; depositi e attività commerciali all'ingrosso; centri servizi, anche di iniziativa privata, collegati con le attività industriali.

È consentita la destinazione alla commercializzazione della propria produzione di una parte dei fabbricati già realizzati o da realizzare per attività produttive, purché tale superficie non sia prevalente rispetto a quella destinata alle attività produttive.

4. Categorie d'intervento

Gli interventi ammessi sono quelli di Nuova costruzione (Nc). Sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, come definiti all'art. 20 della L.R. n. 71 del 27/12/78. Sono inoltre consentiti, al fine di migliorare la funzionalità degli impianti esistenti, interventi di ammodernamento, di riconversione e di ampliamento, anche con demolizione e ricostruzione. Gli eventuali ampliamenti non dovranno in nessun caso superare il limite di utilizzazione del lotto di cui all'art. 12 delle N.T.A. del P.R.A.S.I.S., di seguito riportate.

È consentita la realizzazione di insediamenti sulle aree residue, purché queste siano non intercluse e raggiungibili dalla viabilità esistente secondo quanto prescritto dall'art. 12 comma h) delle suddette norme per il completamento degli agglomerati già provvisti di infrastrutture.

5. Parametri urbanistici ed edilizi

I parametri urbanistici ed edilizi sono quelli prescritti all'art. 12 delle N.T.A. del P.R.A.S.I.S., di seguito riportati.

Superficie max del lotto: ha 4,00.

Superficie min del lotto: ha 0,20.

Larghezza min del lotto su fronte strada: 30,00 m.

Rapporto di Copertura (RC) non superiore ai 2/3 della superficie del lotto misurata all'interno della recinzione; è esclusa dal computo della superficie coperta la superficie occupata da piloni, tubazioni aeree, nastri trasportatori, silos, cabine elettriche e telefoniche, tettoie per parcheggi, caselli di custodia, secondo quanto previsto dall'art. 11 delle N.T.A. del P.R.A.S.I.S.

Distacco minimo fra i fabbricati dalla recinzione verso strada: 10,00 m, fatta eccezione per i caselli di custodia, ubicati presso i cancelli, con altezza non superiore a m. 4.50 e per le tettoie destinate al parcheggio dei veicoli.

Distacco minimo dei corpi di fabbrica dagli altri confini: 5,00 m.

Distacco minimo fra i corpi di fabbrica di lotti limitrofi: 10,00 m; è consentita la costruzione in aderenza fra due lotti contigui; i fabbricati che si fronteggiano per più di 30,00 m devono distare l'uno dall'altro per una misura almeno uguale alla metà della somma delle loro altezze e comunque non inferiore a 10,00 m.

Distanza minima delle recinzioni verso strada: 6,00 m; le recinzioni verso strada saranno realizzate con altezza di 2,00 m dal piano di campagna con ringhiere metalliche o con elementi prefabbricati in cemento; l'altezza del muretto di base della recinzione deve essere pari a 0,80 m, al fine di assicurare la necessaria uniformità alle recinzioni stesse.

Altezza massima degli edifici: gli edifici destinati ad uffici, ad attività commerciali e a servizi in genere non devono superare l'altezza massima di 15,00 m al livello di gronda; le altezze massime degli impianti sono fissate in base alle esigenze tecniche di processo e di lavorazione di ogni singolo insediamento.

6. Disposizioni particolari

Il Comitato Direttivo del Consorzio può autorizzare, nell'ambito dello stesso lotto, l'insediamento di più unità operative fino ad un massimo di tre, previa presentazione di richiesta congiunta da parte delle ditte artigiane interessate corredata dal relativo progetto. Tali unità, esclusivamente destinate ad attività artigianali, possono presentare uno o più corpi di fabbrica con muri in comune.

Per i nuovi insediamenti devono essere previsti appositi spazi di parcheggio all'interno del lotto, tali parcheggi dovranno essere dimensionati in rapporto al numero di dipendenti presenti per ogni turno. I nuovi insediamenti dovranno inoltre essere dotati di un locale attrezzato per il pronto soccorso."

Nel complesso lo stato di manutenzione dell'intera costruzione è discreto, il piano terra presenta uno stato conservativo interno di livello più basso rispetto al piano primo, per quanto riguarda la comune pavimentazione in gres porcellanato, gli infissi esterni, le porte interne e i servizi igienici. Per quanto riguarda lo stato di finitura delle pareti interne, si hanno dei pannelli termoisolanti che proseguono anche ai soffitti, si presentano in sufficiente stato di manutenzione.

Per quanto riguarda il piano primo, la condizione di manutenzione dell'interno è migliore rispetto al piano terra; il corpo scala, realizzato con struttura in c.a., ringhiera metallica e gradini ricoperti in granito, si presenta in buono stato manutentivo, in tutti gli ambienti si ha un buono stato conservativo sia per la comune pavimentazione in piastrelle in monocottura di ceramica, ad eccezione degli anti-wc e wc e docce adiacenti agli spogliatoi che presentano una pavimentazione in gres porcellanato, ma in buono stato di conservazione, sia per lo strato di finitura a civile delle pareti, sia per i soffitti, tranne qualche punto in cui sono evidenti ammaloramenti dello stato di intonaco dovuti a ipotetiche infiltrazioni di acqua dalla copertura, sufficiente lo stato di manutenzione per gli infissi, per le porte interne e per le varie finiture. Nella zona del disimpegno confinante con la reception è stata riscontrata una fessurazione orizzontale dello strato di intonaco in prossimità delle travi con giunto strutturale e prosegue sino a parete scendendo verticalmente in prossimità dei pilastri con giunto strutturale, come da documentazione fotografica allegata.

All'esterno lo stato manutentivo dell'intero fabbricato è nel complesso discreto, presenta il prospetto principale, con esposizione a nord-est, in discreto stato manutentivo con alcuni punti critici in corrispondenza della linea di gronda e del marcapiano del piano primo, in cui si ha la presenza di parti caratterizzate da macchie di umidità, porzioni di intonaco lesionate o mancanti sino alla scoperta dei ferri del calcestruzzo, come da documentazione fotografica allegata. Tale situazione riscontrata si aggrava lungo la linea di gronda e del marcapiano del prospetto laterale con esposizione a nord-ovest. Nei prospetti sud-est e sud-ovest, oltre al degrado delle linee di gronda e di marcapiano, si aggiungono porzioni di intonaco dei prospetti con distacco parziale di quest'ultimo sino al raggiungimento dei laterizi dei tamponamenti. Lungo i marciapiedi del fabbricato, inoltre, è presente vegetazione spontanea di notevole entità, come si evince dalla documentazione fotografica. Salendo al piano primo e accedendo dall'alloggio del custode all'area scoperta adibita a terrazza praticabile, è stato riscontrato un certo degrado sia alla pavimentazione di quest'ultima, sia agli elementi in muratura, sia alla linea di gronda della copertura con analogo degrado già menzionato e sia agli elementi verticali presenti in c.a. con distacco di intonaco sino alla visione dell'armatura in ferro.

4.IIb. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 227 SUB. 8.

Il bene immobile in questione presenta, nel suo insieme, una tipologia di "appartamento" destinato come "casa del custode" e inserito al piano primo del fabbricato adibito ad industria, descritto al punto 4.IIa, con il fronte principale prospiciente la terrazza praticabile con esposizione a sud-ovest, si accede tramite corpo scala comune con l'opificio.

Si descrive in modo complessivo e sintetico l'intera unità immobiliare così composta: dalla porta di accesso, uguale alle porte degli altri vani del piano primo adibiti ad ufficio, mensa, ecc..., si accede direttamente ad un ampio vano adibito a cucina-soggiorno-salone, da qui si può accedere, tramite porta finestra, alla terrazza praticabile che si estende per quasi la metà dell'intero piano terra e si accede anche al piccolo corridoio che permette l'ingresso agli altri vani. Quest'ultimi consistono, ruotando in senso antiorario, rispettivamente nel vano adibito a servizio igienico con finestra, camera singola con accesso diretto, tramite porta-finestra, alla terrazza, a seguire lavanderia con accesso diretto alla terrazza e camera singola con accesso diretto alla terrazza. Nell'insieme l'interno dell'appartamento è in buono stato di manutenzione, i pavimenti sono analoghi a quelli del piano primo dell'industria, le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco di tipo

civile e strato di tinteggiatura, il servizio igienico e la lavanderia presentano le pareti piastrellate sino ad una certa altezza e presentano rispettivamente una finestra ed una porta-finestra.

Per quanto riguarda l'esterno presenta lo stesso stato di conservazione già descritto al punto 4.IIa per l'opificio, documentato nell'allegato fotografico.

Il bene immobile, essendo inglobato nella costruzione già descritta al punto 4.IIa, ricade nella stessa area extraurbana di Siracusa, zona Nord, Contrada Targia e risulta regolamentato dal vigente P.R.G. del Comune di Siracusa che classifica tale area come **zona "D"**, appartenente alla zona omogenea D, che si ritiene opportuno citare.

Da "Norme Tecniche di Attuazione" del Piano Regolatore Generale:

"Art. 46 – Area ASI – Zona D"

7. Descrizione ed obiettivi

L'area, costituita dalla porzione di territorio sita sulla costa settentrionale al confine con il Comune di Priolo, ricade all'interno del territorio regolamentato dal Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale di Siracusa (P.R.A.S.I.S.), approvato dall'Assessorato al Territorio Ambiente con Decreto Dirigenziale 582/DRU del 13 novembre 2001.

Essa è specificamente definita ed individuata dal suddetto Piano quale Agglomerato "D" - ricadente in territorio di Siracusa – Località Targia – destinato alle piccole e medie industrie ed artigianato.

Le prescrizioni del P.R.A.S.I.S., al quale si rimanda, sono di seguito sintetizzate.

8. Modalità di attuazione

Autorizzazione e concessione edilizia previo rilascio del parere di conformità del Comitato Direttivo del Consorzio A.S.I., di cui all'art. 4 delle Norme di Attuazione del P.R.A.S.I.S.

9. Destinazioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dall'art. 10 del P.R.A.S.I.S., e specificamente: piccole e medie industrie e attività artigianali; depositi e attività commerciali all'ingrosso; centri servizi, anche di iniziativa privata, collegati con le attività industriali.

È consentita la destinazione alla commercializzazione della propria produzione di una parte dei fabbricati già realizzati o da realizzare per attività produttive, purché tale superficie non sia prevalente rispetto a quella destinata alle attività produttive.

10. Categorie d'intervento

Gli interventi ammessi sono quelli di Nuova costruzione (Nc). Sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, come definiti all'art. 20 della L.R. n. 71 del 27/12/78. Sono inoltre consentiti, al fine di migliorare la funzionalità degli impianti esistenti, interventi di ammodernamento, di riconversione e di ampliamento, anche con demolizione e ricostruzione. Gli eventuali ampliamenti non dovranno in nessun caso superare il limite di utilizzazione del lotto di cui all'art. 12 delle N.T.A. del P.R.A.S.I.S., di seguito riportate.

È consentita la realizzazione di insediamenti sulle aree residue, purché queste siano non intercluse e raggiungibili dalla viabilità esistente secondo quanto prescritto dall'art. 12 comma h) delle suddette norme per il completamento degli agglomerati già provvisti di infrastrutture.

11. Parametri urbanistici ed edilizi

I parametri urbanistici ed edilizi sono quelli prescritti all'art. 12 delle N.T.A. del P.R.A.S.I.S, di seguito riportati.

Superficie max del lotto: ha 4,00.

Superficie min del lotto: ha 0,20.

Larghezza min del lotto su fronte strada: 30,00 m.

Rapporto di Copertura (RC) non superiore ai 2/3 della superficie del lotto misurata all'interno della recinzione; è esclusa dal computo della superficie coperta la superficie occupata da piloni, tubazioni aeree, nastri trasportatori, silos, cabine elettriche e telefoniche, tettoie per parcheggi, caselli di custodia, secondo quanto previsto dall'art. 11 delle N.T.A. del P.R.A.S.I.S.

Distacco minimo fra i fabbricati dalla recinzione verso strada: 10,00 m, fatta eccezione per i caselli di custodia, ubicati presso i cancelli, con altezza non superiore a m. 4.50 e per le tettoie destinate al parcheggio dei veicoli.

Distacco minimo dei corpi di fabbrica dagli altri confini: 5,00 m.

Distacco minimo fra i corpi di fabbrica di lotti limitrofi: 10,00 m; è consentita la costruzione in aderenza fra due lotti contigui; i fabbricati che si fronteggiano per più di 30,00 m devono distare l'uno dall'altro per una misura almeno uguale alla metà della somma delle loro altezze e comunque non inferiore a 10,00 m.

Distanza minima delle recinzioni verso strada: 6,00 m; le recinzioni verso strada saranno realizzate con altezza di 2,00 m dal piano di campagna con ringhiere metalliche o con elementi prefabbricati in cemento; l'altezza del muretto di base della recinzione deve essere pari a 0,80 m, al fine di assicurare la necessaria uniformità alle recinzioni stesse.

Altezza massima degli edifici: gli edifici destinati ad uffici, ad attività commerciali e a servizi in genere non devono superare l'altezza massima di 15,00 m al livello di gronda; le altezze massime degli impianti sono fissate in base alle esigenze tecniche di processo e di lavorazione di ogni singolo insediamento.

12. Disposizioni particolari

Il Comitato Direttivo del Consorzio può autorizzare, nell'ambito dello stesso lotto, l'insediamento di più unità operative fino ad un massimo di tre, previa presentazione di richiesta congiunta da parte delle ditte artigiane interessate corredata dal relativo progetto. Tali unità, esclusivamente destinate ad attività artigianali, possono presentare uno o più corpi di fabbrica con muri in comune.

Per i nuovi insediamenti devono essere previsti appositi spazi di parcheggio all'interno del lotto, tali parcheggi dovranno essere dimensionati in rapporto al numero di dipendenti presenti per ogni turno. I nuovi insediamenti dovranno inoltre essere dotati di un locale attrezzato per il pronto soccorso."

Il bene immobile è occupato dal custode dell'Opificio tramite opportuno Contratto di Locazione di natura transitoria, stipulato tra il omissis ed il sig. omissis omissis, contratto riportato in allegato, con durata della locazione di un anno a decorrere "dal 1 agosto 2021 sino al 31 luglio 2022, in deroga a quanto previsto dalla L. 431/1998 e dalle norme regolamentari integrative, poiché finalizzato a soddisfare esigenze di natura transitoria e pubblicistica della procedura concorsuale, essendo l'immobile acquisito alla massa del fallimento n. 30/2016 del Trib. Di Siracusa.

Alla scadenza dell'anno di durata il contratto di locazione non si rinnoverà tacitamente e lo stesso dovrà intendersi esaurito negli effetti. ...”

4.III. INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI

4.IIIa. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA E PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 227 SUB. 7.

Il bene immobile in questione risulta di proprietà esclusiva di *omissis omissis* e *omissis omissis* S.r.l. con sede in Siracusa per la quota dell'intero in piena proprietà (proprietà per 1000/1000), come si evince dalla “Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998” del fascicolo cartaceo d'ufficio e dall'atto di compravendita n° 29686 di Repertorio e n° 9990 di Raccolta del 26.01.1987, notaio in Siracusa, dott. *omissis omissis*, iscritto presso il Collegio Notarile della stessa città, riportato in allegato.

Dai sopralluoghi effettuati il bene immobile risulta non occupato, in quanto non si ha più l'attività industriale, l'accesso al fabbricato è stato permesso dal custode giudiziario e dal custode dell'industria.

4.IIIb. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 227 SUB. 8.

Il bene immobile in questione risulta di proprietà esclusiva di *omissis omissis* e *omissis omissis* S.r.l. con sede in Siracusa per la quota dell'intero in piena proprietà (proprietà per 1000/1000), come si evince dalla “Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998” del fascicolo cartaceo d'ufficio e dall'atto di compravendita n° 29686 di Repertorio e n° 9990 di Raccolta del 26.01.1987, notaio in Siracusa, dott. *omissis omissis*, iscritto presso il Collegio Notarile della stessa città, riportato in allegato.

Dai sopralluoghi effettuati il bene immobile risulta occupato dal custode dell'Industria, che ne ha permesso l'accesso, il bene immobile consiste nell'appartamento a lui destinato e per il quale si ha un regolare contratto di affitto di natura transitoria, come riportato al punto 4Iib a pag. 12.

4.IV. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.IVa. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA E PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 227 SUB. 7.

- non vi sono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene;
- non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene;
- il bene ricade in **Zona D – Area ASI** del P.R.G. vigente;
- non vi sono diritti demaniali;
- non vi sono domande giudiziali e altre trascrizioni;
- non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali.

4.IVb. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 227 SUB. 8.

- non vi sono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene;
- non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene;
- il bene ricade in **Zona D – Area ASI** del P.R.G. vigente;
- non vi sono diritti demaniali;
- non vi sono domande giudiziali e altre trascrizioni;
- non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali.

4.V. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:

4.Va. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA E PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 227 SUB. 7.

- Iscrizione n. 14043/1900 del 09/08/2002 nascente da atto di mutuo in Notaio *omissis omissis* del 07/08/2002, a favore della *omissis omissis* Società Cooperativa a Responsabilità limitata – *omissis* (C.F. *omissis*), contro *omissis*. – *omissis omissis* e *omissis* S.r.l. - Siracusa, per un mutuo di euro 225.000,00, durata 10 anni ed ipoteca euro 450.000,00 sui beni immobili:
 - Immobile (D/7) in Siracusa, contrada Targia via Stentinello n. 14, piano T/1, in catasto Fg. 25 part. 227 sub. 7;
 - Abitazione di tipo economico (A3) in Siracusa, contrada Targia via Stentinello n. 14, piano primo, in catasto fg. 25 part 227 sub 8;
- Iscrizione n. 21019/6993 del 28/07/2006 nascente da atto di mutuo in Notaio *omissis omissis* del 26/07/2006, a favore della *omissis omissis* S.p.a. – *omissis* (C.F. *omissis*), contro *omissis* – *omissis omissis* e *omissis* S.r.l. - *omissis*, per un mutuo di euro 90.000,00 ed ipoteca euro 180.000,00 sui beni immobili:
 - Immobile (D/7) in Siracusa, contrada Targia via Stentinello n. 14, piano T/1, in catasto Fg. 25 part. 227 sub. 7;
 - Abitazione di tipo economico (A3) in Siracusa, contrada Targia via Stentinello n. 14, piano primo, in catasto fg. 25 part 227 sub 8;
- Iscrizione n. 23974/7651 del 11/09/2006 nascente da ipoteca legale, ruolo esattoriale 32543/2006 del 01/09/2006 a favore di *omissis omissis* S.p.a. Serv. Riscossioni Tributi – Siracusa (C.F. *omissis*), contro *omissis* – *omissis* e *omissis* S.r.l. - *omissis*, per sorte capitale di euro 118.288,94 ed ipoteca euro 236.577,88 su fra gli altri:
 - Terreno in Siracusa, in catasto Fg. 25 part. 227;

- Iscrizione n. 28431/6695 del 28/11/2007 nascente da ipoteca legale, ruolo esattoriale 49400/2007 del 27/11/2007 a favore di *omissis omissis* S.p.a. Agente della Riscossione per la Provincia di Siracusa – Siracusa (C.F. *omissis*), contro *omissis – omissis omissis* e *omissis omissis* S.r.l. – Siracusa, per sorte capitale di euro 44.422,36 ed ipoteca euro 88.844,72 su fra gli altri:
 - Terreno in Siracusa, in catasto Fg. 25 part. 227;
- Trascrizione n. 10932/8446 del 12/07/2013 nascente da Pignoramento Tribunale di Siracusa del 24/06/2013, a favore della *omissis omissis* di *omissis* Società Cooperativa a Responsabilità limitata – Siracusa (C.F. *omissis*), contro *omissis – omissis omissis* e *omissis omissis* S.r.l. - *omissis*, per sorte capitale non citata sui beni immobili:
 - Immobile (D/7) in Siracusa, contrada Targia via Stentinello n. 14, piano T/1, in catasto Fg. 25 part. 227 sub. 7;
 - Abitazione di tipo economico (A3) in Siracusa, contrada Targia via Stentinello n. 14, piano primo, in catasto fg. 25 part 227 sub 8;
- Iscrizione del 23/05/2022 - Registro Particolare 942 Registro Generale 9321 Pubblico ufficiale *omissis omissis* Repertorio 47461 del 07/08/2002 Ipoteca di Rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia mutuo (come da Ispezione ipotecaria).

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE CONCERNENTI:

- non vi è l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, il diritto sul bene dei debitori pignorati è di proprietà come dimostrato da certificato notarile del fascicolo cartaceo d'ufficio e dall'atto di compravendita n° 29686 di Repertorio e n° 9990 di Raccolta del 26.01.1987, notaio dott. *omissis omissis*, riportato in allegato;
- non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione;
- non vi sono eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
- non vi sono eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- non vi è pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

4.Vb. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 227 SUB. 8.

- Iscrizione n. 14043/1900 del 09/08/2002 nascente da atto di mutuo in Notaio *omissis omissis* del 07/08/2002, a favore della *omissis omissis omissis* di *omissis* Società Cooperativa a Responsabilità limitata – *omissis* (C.F. *omissis*), contro *omissis – omissis omissis* e *omissis omissis* S.r.l. - *omissis*, per un mutuo

di euro 225.000,00, durata 10 anni ed ipoteca euro 450.000,00 sui beni immobili:

- Immobile (D/7) in Siracusa, contrada Targia via Stentinello n. 14, piano T/1, in catasto Fg. 25 part. 227 sub. 7;
- Abitazione di tipo economico (A3) in Siracusa, contrada Targia via Stentinello n. 14, piano primo, in catasto fg. 25 part 227 sub 8;

- Iscrizione n. 21019/6993 del 28/07/2006 nascente da atto di mutuo in Notaio *omissis omissis* del 26/07/2006, a favore della *omissis omissis* S.p.a. – *omissis* (C.F. *omissis*), contro *omissis* – *omissis omissis* e *omissis omissis* S.r.l. - *omissis*, per un mutuo di euro 90.000,00 ed ipoteca euro 180.000,00 sui beni immobili:

- Immobile (D/7) in Siracusa, contrada Targia via Stentinello n. 14, piano T/1, in catasto Fg. 25 part. 227 sub. 7;
- Abitazione di tipo economico (A3) in Siracusa, contrada Targia via Stentinello n. 14, piano primo, in catasto fg. 25 part 227 sub 8;

- Iscrizione n. 23974/7651 del 11/09/2006 nascente da ipoteca legale, ruolo esattoriale 32543/2006 del 01/09/2006 a favore di *omissis omissis* S.p.a. Serv. *omissis omissis* – Siracusa (C.F. *omissis*), contro I.T.E.L.C. – *omissis omissis* e *omissis omissis* S.r.l. - *omissis*, per sorte capitale di euro 118.288,94 ed ipoteca euro 236.577,88 su fra gli altri:

- Terreno in Siracusa, in catasto Fg. 25 part. 227;

- Iscrizione n. 28431/6695 del 28/11/2007 nascente da ipoteca legale, ruolo esattoriale 49400/2007 del 27/11/2007 a favore di *omissis* Sicilia S.p.a. Agente della *omissis* per la Provincia di *omissis* – Siracusa (C.F. *omissis*), contro *omissis* – *omissis omissis* e *omissis omissis* S.r.l. - Siracusa, per sorte capitale di euro 44.422,36 ed ipoteca euro 88.844,72 su fra gli altri:

- Terreno in Siracusa, in catasto Fg. 25 part. 227;

- Trascrizione n. 10932/8446 del 12/07/2013 nascente da Pignoramento Tribunale di Siracusa del 24/06/2013, a favore della *omissis omissis omissis* di *omissis* Società Cooperativa a Responsabilità limitata – *omissis* (C.F. *omissis*), contro *omissis* – *omissis omissis* e *omissis omissis* S.r.l. - *omissis*, per sorte capitale non citata sui beni immobili:

- Immobile (D/7) in Siracusa, contrada Targia via Stentinello n. 14, piano T/1, in catasto Fg. 25 part. 227 sub. 7;
- Abitazione di tipo economico (A3) in Siracusa, contrada Targia via Stentinello n. 14, piano primo, in catasto fg. 25 part 227 sub 8;

- Iscrizione del 23/05/2022 - Registro Particolare 942 Registro Generale 9321 Pubblico ufficiale *omissis omissis* Repertorio 47461 del 07/08/2002 Ipoteca di Rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia mutuo (come da Ispezione ipotecaria).

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE CONCERNENTI:

- non vi è l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, il diritto sul bene dei debitori pignorati è di proprietà come dimostrato da certificato notarile del fascicolo cartaceo d'ufficio e dall'atto di compravendita n° 29686 di Repertorio e n° 9990 di Raccolta del 26.01.1987, notaio dott. *omissis omissis*, riportato in allegato;
- non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione;
- non vi sono eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
- non vi sono eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- non vi è pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

4.VIa-bVIIa-b. REGOLARITÀ DEI BENI IMMOBILI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

UNITÀ IMMOBILIARI SITE AL PIANO TERRA E PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATE CON FOGLIO 25 P.LLA 227 SUB. 7 E SUB. 8.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del 13° SETTORE – PIANIFICAZIONE ED EDILIZIA PRIVATA del Comune di Siracusa, in data 06.10.2021, è stato possibile verificare l'esistenza di:

1. Concessione Edilizia n. 1100 del 1988, in testa alla Ditta *omissis omissis*, Amministratore Unico della Società *omissis* con la quale si "*chiede la concessione edilizia per la costruzione di un opificio per la lavorazione ed il confezionamento sotto vuoto di carni avicole, in SR c.da Targia su terreno di proprietà, giusta atto di compravendita rogato in notaio omissis da SR il 26/1/1987, ai nn. 2986/9990.*". Insieme alla C.E. di cui sopra che si allega, sono stati visionati anche la "*Relazione generale*", la "*Relazione Tecnica*", per quanto riguarda le tavole progettuali, la scrivente ha visionato quelle più significative per il contesto, ossia la "TAV. N. 1 - Piano Regolatore Aziendale e stralci planimetrici", in cui sono riportati rispettivamente il Piano Regolatore Aziendale, lo Stralcio planimetrico del Piano Regolatore Industriale ASI di Siracusa; la "TAV. N. 2 – Reti aziendali"; la "TAV. N. 5 – Pianta p.t., 1° e copertura", in cui sono riportati rispettivamente il Piano Regolatore Aziendale, lo Stralcio planimetrico del Piano Regolatore Industriale ASI di Siracusa; la "TAV. N. 6 - Prospetti", in cui sono riportati rispettivamente il Prospetto Nord, il Prospetto Est, il Prospetto Sud ed il Prospetto Ovest; e la "TAV. N. 7 - Sezioni". Essendosi susseguite successivamente delle modifiche a livello progettuale regolarizzate dalle successive concessioni edilizie, la scrivente ritiene opportuno non allegare le Tavole pocanzi descritte in quanto non più corrispondenti all'attuale situazione.

2. Concessione Edilizia n. 99 del 1997, in testa alla Ditta *omissis omissis*, Amministratore Unico della Società *omissis* con la quale si “*chiede la concessione edilizia per il progetto di ampliamento e ristrutturazione dell’opificio sito in Siracusa Via Stentinello C.da Targia 14, autorizzato con concessione edilizia n. 1100/88*”.

Insieme alla C.E. di cui sopra che si allega, sono stati visionati anche la “*Relazione Tecnica*”, la “*TAV. 1 – Planimetrie generali – Reti aziendali – Dati Urbanistici e Conteggi*”; la “*TAV. 2 – Planimetrie quotate P.T. e Primo Piano - Planimetria Stato di Fatto*”; la “*TAV. 3 – Planimetrie Piano Terra e Primo Piano*”; la “*TAV. N. 4 Allegato A – Sezioni – Piano quotato Stato di Fatto e di Progetto*” e la “*TAV. 4 – Prospetti e Sezioni*”. Essendosi susseguite successivamente delle modifiche a livello progettuale regolarizzate dalla successiva concessione edilizia, la scrivente ritiene opportuno non allegare le Tavole pocanzi descritte in quanto non più corrispondenti all’attuale situazione.

3. Concessione Edilizia n. 007 del 2002, in testa alla Ditta *omissis omissis*, Amministratore Unico della Società *omissis* con la quale si “*chiede la concessione edilizia per la variante in corso d’opera ed ampliamento dell’Opificio per la lavorazione di carni avicole sito in Siracusa C.da Targia, Via Stentinello n. 14*”.

Insieme alla C.E. di cui sopra, anche la “*Relazione Tecnica*”, la “*TAV. 1 – Planimetrie generali – Reti aziendali – Dati Urbanistici e Conteggi*”; la “*TAV. 2 – Schema di planimetria con destinazione di superficie – in Progetto*”; la “*TAV. 3 – Planimetrie Piano Terra e Primo quotate*”; la “*TAV. 4 Pianta Piano Terra – Primo Piano e Stato di Fatto con legenda*”; la “*TAV. 5 – Prospetti e Sezioni*”.

4. Autorizzazione di Agibilità in data 06-09-1993;

5. Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità in data 16-05-2002, in seguito alle modifiche come da ultima C.E. n. 007 del 2002.

Dai sopralluoghi effettuati si è rilevata completa corrispondenza con il primo piano, sia per quanto riguarda il sub. 7 che il sub. 8 nella loro distribuzione interna e nella disposizione delle bucaure nei rispettivi prospetti mentre, per quanto riguarda il piano terra (sub. 7), si sono riscontrate delle difformità inerenti la diversa collocazione di alcuni tramezzi e di alcune aperture di accesso ai vani, nonché qualche difformità nel posizionamento di qualche finestra. É possibile regolarizzarle con la presentazione di una C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) da parte di opportuno tecnico professionista incaricato, con relativi costi da sostenere comprensivi di sanzione pecuniaria come da l’art. 3 comma 5 della L.R. n. 16 del 2016, di diritti di segreteria, di diritti di istruzione progetto e di compenso del tecnico professionista incaricato, per un totale approssimativo di 2.500,00 euro.

Si devono considerare anche i costi per l’aggiornamento catastale per un costo complessivo e sommario di 2.000,00 euro, comprendente gli oneri amministrativi e la produzione del DOCFA.

4.VIII. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

4.VIIIb. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 227 SUB. 8.

Trattandosi di bene immobile destinato a residenza del custode dell'Opificio, è stata verificata l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento in oggetto presso gli opportuni uffici e confermato dal custode stesso dell'Opificio in sede di sopralluogo. La scrivente ha richiesto al Custode Giudiziario, copia di tale documentazione in quanto in suo possesso, documentazione ancora in corso di validità che si allega alla Relazione di stima.

Di seguito si riassumono le principali caratteristiche di prestazione energetica dell'immobile, così come riportato nell'allegato APE:

Classe Energetica Globale: E

Prestazione energetica globale: 121,0 kWh/m²anno

Prestazione energetica raggiungibile: 55,5 kWh/m²anno (classe B).

4.IX. VALUTAZIONE DEI BENI.

Ai fini della valutazione dei beni immobili, il bene definito "Casa del Custode" con foglio 25, particella catastale 227, subalterno 8, categoria A/3, sito al piano primo dell'industria, ha ragione di esistere perché connesso all'attività di custodia dell'Opificio stesso, non avrebbe alcun mercato nella vendita se fosse considerato come semplice abitazione in quanto risulta inserito in un contesto non residenziale, in cui è necessario entrare tramite ingresso comune con un edificio di carattere prettamente produttivo, attraversare la scala comune e gli ambienti amministrativi di tale attività, condizioni non comuni e appropriate per un appartamento di destinazione residenziale.

Ipotizzando la possibilità di creare un ingresso autonomo con le opportune modifiche e regolarizzazioni che ne comporterebbe, il contesto in cui è inserito non si presterebbe, in quanto specificatamente destinato allo sviluppo industriale della zona, come da P.R.G. del Comune di Siracusa.

Alla luce di ciò si considera un'unica stima insieme al subalterno 7, ossia all'Opificio; al valore finale di stima si detrarrà la somma approssimativa dei costi necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e per l'aggiornamento catastale, come riportati al punto 4.VIa-bVIIa-b.

4.IX.1. CALCOLO DELLE SUPERFICI DEI BENI IMMOBILI.

CALCOLO DELLE SUPERFICI DELL' UNITÀ IMMOBILIARI SITE AL PIANO TERRA E PRIMO, FOGLIO 25, P.LLA 227, SUB. 7 E SUB. 8.

Ambienti	Superficie netta	Coefficiente per calcolo sup. comm.	Superficie commerciale	Condizione di manutenzione
Opificio – Area Produttiva al piano terra	695.53	1	764.56	sufficiente
Disimpegno/Corridoi e scale al piano terra	101.45	0.50	$108.17 \times 0.50 = 54.09$	sufficiente
Magazzini e depositi al piano terra	104.62	1.60	$120.79 \times 1.60 = 193.26$	mediocre
Laboratori al piano terra	206.46	1.65	$220.63 \times 1.65 = 364.04$	sufficiente
Uffici di Reparto al piano terra	16.73	1.90	$18.99 \times 1.90 = 36.08$	sufficiente
Servizi igienici comuni al piano terra	11.95	0.80	$13.86 \times 0.80 = 11.09$	sufficiente
Serv. ig. comuni/Spogl. al piano primo	81.93	0.80	$95.27 \times 0.80 = 76.22$	discreta
Serv. ig. direzionale al piano primo	6.05	1	8.44	discreta
Disimpegno/Ingresso e corridoi al piano primo	62.94	0.50	$68.27 \times 0.50 = 34.14$	buona
Laboratorio analisi al primo piano	20.23	1.65	$23.32 \times 1.65 = 38.48$	sufficiente
Mensa al primo piano	28.18	1	32.66	sufficiente
Uffici Direzionali al piano primo	44.81	1.95	$50.73 \times 1.95 = 98.92$	sufficiente
Uffici di Reparto al piano primo	54.74	1.90	$60.81 \times 1.90 = 115.54$	buona
Reception al piano primo	24.65	1	26.06	buona
Ripost./Archivio/Dispensa al piano primo	41.28	1	47.54	sufficiente
Infermeria al piano primo	10.25	1	11.62	buona
Terrazze scoperte	689.03	0.27	$711.68 \times 0.27 = 192.15$	mediocre
Terreno generico pertinenziale	-	0.10	$3565.57 \times 0.1 = 356.56$	mediocre
Alloggio del Custode al piano primo	85.30	1.70	$93.81 \times 1.70 = 159.48$	buona
Totale superficie commerciale approssimata per eccesso a			2620.93 mq <u>2621.00 mq</u>	

4.IX.2. CRITERI DI STIMA UTILIZZATI.

4.IX.2a-b. UNITÀ IMMOBILIARI SITE AL PIANO TERRA E PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATE CON FOGLIO 25 P.LLA 227 SUB. 7 E SUB. 8.

STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

Dalle indagini effettuate presso agenzie immobiliari sia on line che sul territorio in riferimento ad immobili simili a quello in oggetto per tipologia edilizia, per sito urbano, per epoca di costruzione, consultato on line il servizio OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), consultato on line il servizio del Borsino Immobiliare, in funzione degli ordinari valori di mercato correnti in zona in cui ricade l'immobile, si ritiene di poter considerare un valore medio di mercato al mq di € 550,00.

Il metodo di stima sintetico analizza i diversi elementi e le caratteristiche che determinano il valore di mercato di un immobile.

Per determinare il valore di mercato dell'immobile si è applicata la seguente formula:

$$V_c = \delta \times \Delta \times V_m \times S_c$$

Dove:

V_{Ci} = valore dell'unità produttiva da stimare;

δ = caratteristiche di posizione, funzionalità, contesto ambientale della zona ove è situata l'unità produttiva oggetto di stima;

Δ = caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione del contesto (edificio) in cui è inserita l'unità produttiva;

V_m = valore medio di un'unità produttiva sita nel mercato in esame;

S_c = superficie commerciale.

Si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

$$\delta = \delta_1 \times \delta_2 \times \delta_3 = 1,24$$

$$\delta_1 = 1.10 \quad (\text{Zona: coeff centralità e vicinanza})$$

$$\delta_2 = 1.17 \quad (\text{Zona: coeff funzionalità})$$

$$\delta_3 = 0.96 \quad (\text{Zona: coeff caratteristiche ambientali})$$

$$\Delta = \Delta_1 \times \Delta_2 \times \Delta_3 \times \Delta_4 \times \Delta_5 = 0,66$$

$$\Delta_1 = 0,75 \quad (\text{Edificio: coeff vetustà})$$

$$\Delta_2 = 0,90 \quad (\text{Edificio: coeff conservazione})$$

$$\Delta_3 = 0,90 \quad (\text{Edificio: coeff altezza})$$

$\Delta_4 = 1.09$ (Edificio: coeff impianti)

$\Delta_5 = 1.00$ (Edificio: coeff strutture)

Considerando i due coefficienti relativi alla zona e all'edificio, moltiplicandoli fra di loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo di 0.82, che risente dello stato conservativo specifico dell'immobile.

Accertata la superficie commerciale dell'Opificio in questione come al punto 4.IX.1., segue:

totale superficie commerciale = 2620.93 mq

approssimata per eccesso a **2621.00 mq**

Avremo un valore dell'unità produttiva + alloggio custode:

$\text{€ } 550,00 / \text{m}^2 \times 2621.00 \text{ m}^2 \times 0.82 = \text{€ } 1.182.071,00$

approssimato per difetto a **€ 1.182.000,00.**

STIMA ANALITICA

Per procedere nella stima del valore di mercato di un immobile urbano attraverso il procedimento analitico occorre conoscere il valore del saggio di capitalizzazione da utilizzare. Dalla seguente formula si determina il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima V_m .

Si ha:

$$V_m = R_N / r$$

dove r è il saggio di capitalizzazione ed R_N è il reddito netto futuro, costante e posticipato.

Per il calcolo del saggio medio occorre applicare la seguente formula:

$$r_m = \Sigma R_i / \Sigma V_i$$

ΣR_i = sommatoria dei redditi netti futuri, relativi a fabbricati simili presi a riferimento

ΣV_i = sommatoria dei prezzi di mercato, reali recenti, relativi a fabbricati simili presi a confronto.

Si considerano detrazione per spese varie di manutenzione ammortamento, sfitti, inesigibilità, imposte fabbricati etc. complessivamente pari al 25 % del reddito lordo.

Nel caso in esame, per i valori ricavati durante l'indagine si è ottenuto il seguente saggio medio:

$$r_m = 5.20\%$$

mentre il valore minimo e il massimo riscontrati sono:

$$r_{min} = 5.01\%$$

$$r_{max} = 5.39 \%$$

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Partendo dal saggio medio calcolato tramite indagine, si applica la seguente formula:

$$r = r_m + \Sigma A_i - \Sigma D_i$$

dove:

r_m = saggio medio

ΣA_i = sommatoria di tutte le cause ascendenti (che fanno salire il saggio) relative all'immobile;

ΣD_i = sommatoria di tutte le cause discendenti (che fanno scendere il saggio) relative all'immobile;

Dai calcoli eseguiti la somma fra le cause ascendenti e discendenti prese in considerazione è pari a - 0,90.

Il saggio medio calcolato dai dati dell'indagine è pari al 5,20 % e quindi il saggio per l'immobile da stimare è pari a

$$r = 5,20 - 0,90 = 4,30 \%$$

Dalle indagini economiche di mercato effettuate sui canoni di affitto siti nella stessa zona con caratteristiche simili a quella in oggetto, si è ricavato un reddito mensile presunto pari a € 5.000,00.

Si ha in definitiva:

- | | |
|---------------------------------|-------------|
| 1) reddito annuo presunto | € 60.000,00 |
| 2) detrazione per spese varie | € 15.000,00 |
| 3) reddito annuo netto presunto | € 45.000,00 |

$$V_m = 45.000,00 / 4,30 \% = 1.046.511,63 \text{ €}$$

Dal reddito annuo così ricavato, capitalizzando al tasso del 4,30 %, si ottiene il valore di 1.046.511,63 € approssimato per eccesso a € 1.047.000,00.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE

Dalle stime sintetico-comparativa e analitica si può attribuire all'oggetto in questione un valore ottenuto come segue:

$$1/2 \times (\text{€ } 1.182.000,00 + \text{€ } 1.047.000,00) = \text{€ } 1.114.500,00.$$

Si devono a questo punto sottrarre in modo approssimativo i costi necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e per l'aggiornamento catastale.

$$\begin{aligned} & \text{€ } 1.114.500,00 - \text{€ } (2.500,00 + 2.000,00) = \\ & \text{€ } 1.114.500,00 - \text{€ } 4.500,00 = \text{€ } 1.110.000,00 \end{aligned}$$



Il più probabile valore venale dell'unità immobiliare risulta € 1.110.000,00.

4.IX.3a-b. FONTI DI INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA.

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono le seguenti:

- Agenzia Immobiliare “*omissis omissis omissis omissis*” in via *omissis* n. *omissis*, Siracusa;
- www.immobiliare.it;
- www.idealista.it;
- www.borsinoimmobiliare.it;
- “servizio OMI” (Osservatorio Mercato Immobiliare) per via telematica;
- Testo “Stima degli Immobili – Fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare” di Graziano Castello - c.e. Dario Flaccovio Editore;
- Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare” fornito dall'Agenzia del Territorio, per via telematica.

4.IX.4a-b. VALORE PER METRO QUADRO E VALORE FINALE COMPLESSIVO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI SITE AL PIANO TERRA E PRIMO CATASTALMENTE IDENTIFICATE CON FOGLIO 25 P.LLA 227 SUB 7 E SUB 8.

Valore per metro quadro dell'unità immobiliare: € 550,00.

Valore complessivo delle unità immobiliari: **€ 1.110.000,00.**

4.IX.5a-b. ANALITICA INDICAZIONE DEGLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI SITE AL PIANO TERRA E PRIMO CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 P.LLA 227 SUB 7 E SUB 8.

Ai fini del calcolo finale del valore di mercato dei beni immobili in questione sono stati considerati, per la “*stima sintetico - comparativa*”, dei fattori correttivi legati a diversi aspetti concernenti l'unità produttiva. Nel dettaglio si sono considerati:

δ il coefficiente relativo alla zona ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche posizionali δ_1 di valore 1.10, del coefficiente legato alle caratteristiche funzionali δ_2 di valore 1.17, del coefficiente legato alle caratteristiche ambientali δ_3 di valore 0.96.

Δ il coefficiente relativo all'edificio ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche legate alla vetustà Δ_1 di valore 0.75, del coefficiente legato alle caratteristiche di conservazione Δ_2 di valore 0.90, del coefficiente legato alle caratteristiche di altezza Δ_3 di valore 0.90, del coefficiente legato alle caratteristiche degli impianti Δ_4 di valore 1.09 e del coefficiente legato alle caratteristiche delle strutture Δ_5 di valore 1.00.

Ai fini del calcolo finale del valore di mercato dell'unità immobiliare in questione, per quanto concerne alla "*stima analitica*", sono stati considerati dei fattori correttivi applicati al saggio medio r_m di zona, legati a cause ascendenti (che fanno salire il saggio) e discendenti (che fanno scendere il saggio) relative all'immobile, ottenendo un saggio specifico r del 4,30 %.

Sono state considerate, in modo approssimativo, le spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia pari ad euro 2.500,00 e le spese approssimative per l'aggiornamento catastale pari ad euro 2.000,00; costi che hanno contribuito ad incidere ulteriormente sul valore finale di stima.

4.IX.6a-b. VALORE DEL BENE AL NETTO DI ADEGUAMENTI E CORREZIONI.

Per quanto riguarda la "*stima sintetico – comparativa*" si avrà un valore venale del bene immobile al netto di adeguamenti e correzioni:

$$€ 550,00 / m^2 \times 2621,00 m^2 = € 1.441.550,00$$

Per quanto riguarda la "*stima analitica*" si avrà un valore venale del bene immobile al netto di adeguamenti e correzioni:

$$€ 45.000,00 / 5,20 \% = € 865.384,62$$

Per quanto riguarda la "*regolarizzazione urbanistico-edilizia e l'aggiornamento catastale*" si avrà un valore venale del bene immobile, al netto di tali costi approssimativi da sostenere (2.500,00 + 2.000,00):

$$1/2 \times (€ 1.441.550,00 + € 865.384,62) = € 1.153.467,31$$

Se si considera il valore dell'immobile ottenuto dalla media delle due stime (sintetico-comparativa ed analitica) comprensive degli adeguamenti e correzioni, non considerando solamente i costi approssimativi da sostenere per la regolarizzazione edilizia e l'aggiornamento catastale, si avrà un valore venale del bene immobile così ricavato:

$$1/2 \times (€ 1.182.000,00 + € 1.047.000,00) = € 1.114.500,00.$$

4.IX.8a-b. VALORE LOCATIVO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI.**UNITÀ IMMOBILIARI SITE AL PIANO TERRA E PRIMO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 25 PARTICELLA 227, SUB. 7 E SUB. 8.**

Ai fini del calcolo del valore locativo dell'immobile in questione, la scrivente ha confrontato tra loro i valori locativi unitari suggeriti dall'OMI, le quotazioni di locazione del Borsino Immobiliare ed i valori ottenuti dall'indagine di mercato effettuata, applicando alla superficie commerciale (calcolata come al punto 4.IX.1 escluse le pertinenze esterne) il valore ritenuto più opportuno.

Considerando la zona extraurbana, destinata da P.R.G. del Comune di Siracusa ad area di sviluppo industriale, in cui è sito il bene immobile, dall'analisi si è rilevato che, tali valori, sono compresi tra un minimo di 1.85 €/mq x mese ed un massimo di 3.50 €/mq x mese, valori che dipendono e variano dalla collocazione, dalla tipologia e dalla qualità del bene immobile.

Nel caso specifico, utilizzando il metodo comparativo, considerando la dimensione del bene immobile, la posizione urbana, l'epoca di costruzione risalente al 1988, si ritiene opportuno applicare un valore di locazione pari a 2.41 €/mq x mese. Si ottiene così un Valore locativo dell'immobile pari a:

$$(2.41 \text{ €/mq} * 2.072,22 \text{ mq}) \times \text{mese} = 4.994,05 \text{ €} \times \text{mese}$$

Approssimato per eccesso a **5.000,00 € x mese**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- a. Rilievo fotografico e planimetrie con indicazioni foto scattate;
- b. Rilievo metrico;
- c. Documentazione fotografica;
- d. Verbali di sopralluogo;
- e. Visure catastali storiche per immobile;
- f. Planimetrie catastali;
- g. Ispezione ipotecaria;
- h. Estratto di Mappa Catastale;
- i. Copia atto di compravendita;
- j. Attestato di Prestazione Energetica;
- k. Concessione Edilizia n. 1100 del 1988;
- l. Concessione Edilizia n. 99 del 1997;
- m. Concessione Edilizia n. 7 del 2002, con Relazione Tecnica e Tavole di progetto;
- n. Agibilità del 1993;
- o. Abitabilità e Agibilità del 2002;
- p. Contratto di locazione sub. 8 (casa del custode);
- q. Relazione di stima in versione privacy;
- r. Specifica delle competenze tecniche;
- s. Copie ricevute di spesa;
- t. Attestazione di invii alle parti.

Siracusa, 12.08.2022

il CTU

Arch. Maria Blanco