



Premessa .....	1
Risposta ai quesiti del giudice .....	2
Fabbricato ad uso industriale nel Comune di Augusta in C.da Monaca .....	3
1.1 Identificazione e localizzazione del bene oggetto del pignoramento .....	3
1.2 Descrizione complessiva del bene immobile .....	3
1.3 Individuazione dello stato di possesso del bene immobile .....	7
1.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene .....	8
1.5 Pratiche edilizie e regolarità del bene sotto il profilo urbanistico .....	9
1.6 Valutazione del bene .....	10
Elenco allegati .....	14

- A. Comunicazioni alle parti;
- B. Verbale di sopralluogo;
- C. Elaborati grafici: rilievo dello stato di fatto;
- D. Documentazione catastale;
  - Visura storica;
  - Estratto di mappa;
  - Planimetria catastale.
- E. Documentazione urbanistica:
  - Richieste Atti Comune di Augusta;
  - Concessione Edilizia n. 19 del 11 marzo 1998;
  - Perizia giurata per la variante alla C.E. n.19/1998;
  - Certificato di agibilità;
  - Certificato di Destinazione Urbanistica;
  - Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) per installazione pannelli fotovoltaici.
- F. Atto di scissione [REDACTED]
- G. Contratto di locazione immobile ad uso industriale;
- H. Documentazione fotografica.

Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 506ba1854c14f8041ba54af6880b5e461



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Ill.mo Sig. Giudice dott.ssa Concita Cultrera Ufficio Esecuzioni immobiliari della  
Sezione Civile del tribunale di SIRACUSA.

**Procedura N. 458/2017 R.G.Es.**

**Contro**

**PREMESSA**

La S.V. Ill.ma Giudice dott.ssa Concita Cultrera in data 27 dicembre 2017 ha nominato il sottoscritto [REDACTED], libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Siracusa al n. 726, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura di Esecuzione immobiliare n° 458/2017 R.G.Es. pendente tra [REDACTED] quale mandataria di [REDACTED] e [REDACTED].

Il sottoscritto dopo aver ricevuto notifica dell'incarico in data 27 dicembre 2017 accettava lo stesso in cancelleria giorno 2 gennaio 2018 prestando il giuramento di rito innanzi al funzionario di cancelleria.

Dopo aver espletato le formalità di rito e formulati i quesiti, allo scrivente veniva comunicata la data di deposito della relazione di perizia fissata in 30 giorni prima dell'udienza stabilita il 12 giugno 2018.

L'immobile oggetto di pignoramento, così come riportato nell'Atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Siracusa, è di seguito descritto:

- Fabbricato ad uso industriale sito nel Comune di Augusta, Contrada Monaca snc, piano T-1, riportato in Catasto Fabbricati dell'Ufficio Provinciale di Siracusa al foglio 70, part. 406, categoria D/8, rendita € 21.840,00;

L'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per il giorno 15 marzo 2018, alle ore 09:15 presso l'immobile da periziare e nello specifico in Contrada Monaca s.n.c., nel Comune di Augusta, con comunicazione alle parti (creditore procedente ed esecutato) tramite pec (posta elettronica certificata) e raccomandata A.R. (**all.to A**).

In fase di sopralluogo, il sottoscritto ha potuto effettuare l'accesso all'immobile ed ha eseguito il rilievo metrico in foglio separato ed effettuato il rilievo fotografico (**all.to I**).

#### **RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE**

Previa esamina di tutti gli atti del procedimento, il sottoscritto ha quindi provveduto durante e dopo lo svolgimento delle operazioni peritali:

- a. all'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento;
- b. alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, assumendo tali informazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta;
- c. all'identificazione del bene immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;
- d. a verificare la proprietà del bene in capo al debitore.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene su indicato si espone quanto segue:





**Fabbricato ad uso industriale sito nel Comune di Augusta in Contrada Monaca s.n.c., piano terra e primo.**

**1.1 Identificazione e localizzazione del bene oggetto del pignoramento**

Trattasi di un fabbricato destinato ad attività industriale, inserito in un contesto extraurbano caratterizzato principalmente da edifici a destinazione industriale, più precisamente ricadente all'interno della zona ASI (Area di Sviluppo Industriale). L'area non risulta essere dotata di acquedotto e fognatura.

Urbanisticamente l'immobile ricade in zona territoriale omogenea "D - sottozona D/2 - industrie del Piani ASI", le cui prescrizioni sono elencate e descritte nell'articolo 22 delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale di Augusta.

L'immobile risulta censito presso il Catasto Fabbricati dell'Ufficio Provinciale di Siracusa ed identificato dai seguenti riferimenti catastali (**all.to D**):

- foglio 70, particella 406, categoria D/8, rendita € 21.840,00;

**1.2 Descrizione complessiva del bene immobile**

L'edificio è situato all'interno di un lotto di 7.695 mq e confina a nord con un lotto di altra ditta, ad est, in parte con la strada secondaria di accesso al lotto stesso e con un lotto di altra ditta, ad ovest con lotti di terreno non edificati e a sud con un canale di deflusso delle acque meteoriche. Al lotto vi si accede attraverso un varco carrabile ed un cancelletto pedonale. Lo spazio esterno è quasi interamente carrabile, eccezion fatta per una porzione adiacente il fabbricato industriale, ove si svolgono delle attività lavorative. Quest'area risulta coperta attraverso una struttura con pilastri e travi in acciaio e copertura in lamiera (**foto n. 6 all.to H**).

L'edificio, costruito in epoca recente, si compone di due parti, una destinata ad area di lavoro, ma oggi utilizzata prevalentemente come deposito (**foto n. 3 all.to H**), e una ad uffici e magazzini (**foto nn. 4-5 all.to H**). Quest'ultima si erge a due elevazioni fuori terra, di cui il piano terra ad oggi risulta suddiviso in due unità immobiliari.

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in cemento armato (pilastri e travi), copertura piana nella zona destinata ad uffici e una copertura con capriate in acciaio nella zona destinata a deposito. Le tompagnature sono realizzate con blocchi di





cemento. Le partizioni interne sono in laterizi forati o pannelli di cartongesso. Ad oggi si presenta rifinito con materiali di media scelta commerciale ed in buono stato di conservazione.

L'immobile sviluppa una superficie lorda di 2113,80 mq ed una superficie netta (esclusi muri esterni e partizioni interne) di 2000,75 mq, si presenta così come di seguito descritto:

- **Piano Terra – Unità Immobiliare 1:** un vano accoglienza, due vani ufficio, un'area lavoro (camera oscura), un servizio igienico, un corridoio e due disimpegni (**foto nn. 7-10 all.to H**);
- **Piano Terra – Unità Immobiliare 2:** un'area lavoro, tre magazzini, uno spogliatoio, un servizio igienico, un disimpegno e un vano scala (**foto nn. 11-16 all.to H**);
- **Piano Primo – Unità Immobiliare 2:** un ingresso, una segreteria, un corridoio, un'area ristoro, una sala riunioni, un archivio, una direzione, quattro vani ufficio, tre servizi igienici, due ripostigli e una terrazza praticabile (**foto nn. 17-28 all.to H**).

L'altezza netta interna a piano terra è pari a 3,50 m, mentre a primo piano l'altezza netta interna risulta essere 2,80 m. L'altezza media netta interna della zona destinata a deposito è pari a 10,00 m.

Si sono riscontrate, in fase di sopralluogo e di rilievo, variazioni tra lo stato attuale e quello riportato sugli elaborati grafici di progetto depositati presso l'Ufficio Tecnico di Augusta; Concessione Edilizia n. 19 del 11/03/1998 e successiva variante del 07/08/2001 (**all.to E**).

Nello specifico, tali variazioni riguardano:

*Piano Terra*

- Il vano segreteria è stato frazionato, una parte di esso è stato trasformato in corridoio;
- Il servizio igienico WC1 ha subito una trasformazione. Una parte è utilizzata come servizio igienico per il personale, ma presenta una diversa conformazione





delle tramezzature interne; la rimanente parte è stata trasformata in corridoio, per poter accedere al magazzino dall'interno e non solo dall'esterno;

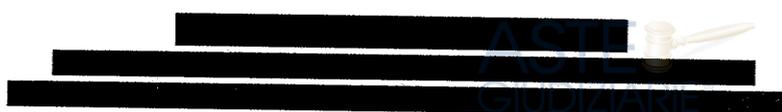
- Il servizio igienico WC2 è stato modificato ed in parte adibito a disimpegno per poter accedere al vano refettorio (oggi utilizzato come camera oscura);
- Il magazzino presenta delle tramezzature interne, assenti nell'elaborato grafico di progetto;

*Piano Primo*

- L'ingresso è stato frazionato, una parte di esso oggi viene utilizzato come segreteria;
- Uno dei tre WC è stato frazionato, una parte di esso è stato adibito a ripostiglio;
- Il vano, che nell'elaborato grafico di progetto non presenta alcuna denominazione (ma intuitivamente sembra essere stato progettato come sala d'aspetto), è stato frazionato. Tale frazionamento ha generato un corridoio e tre vani, oggi utilizzati come archivio, sala riunioni e area ristoro.

Il fabbricato, così come rappresentato nel rilievo dello stato di fatto (**all.to C**), sviluppa le seguenti superfici:

Livello	Ambienti	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
<b>UNITA' IMMOBILIARE 1</b>				
PT	Accoglienza	mq	20,30	17,80
PT	Ufficio 1	mq	19,25	15,55
PT	Ufficio 2	mq	23,10	20,70
PT	Camera oscura	mq	25,40	23,00
PT	Disimpegno 1	mq	10,40	9,45
PT	Disimpegno 2	mq	7,15	6,00
PT	WC 1	mq	6,10	5,20
PT	Corridoio	mq	8,05	6,90
<b>UNITA' IMMOBILIARE 2</b>				
PT	Area lavoro-deposito	mq	1297,00	1258,00
PT	Magazzino 1	mq	194,45	185,00



PT	Magazzino 2	mq	36,05	33,35
PT	Magazzino 3	mq	32,30	28,15
PT	Spogliatoio	mq	18,70	17,40
PT	WC 2	mq	27,30	23,70
PT	Disimpegno 3	mq	22,00	19,80
PP	Ingresso	mq	14,50	13,20
PP	Segreteria	mq	17,20	14,45
PP	Area ristoro	mq	24,80	22,20
PP	Sala riunioni	mq	23,65	21,15
PP	Archivio	mq	23,50	21,00
PP	Direzione	mq	42,10	39,10
PP	Ufficio 1	mq	34,10	31,60
PP	Ufficio 2	mq	36,20	32,00
PP	Ufficio 3	mq	33,00	28,70
PP	Ufficio 4	mq	30,10	27,80
PP	Ripostiglio 1	mq	3,10	2,80
PP	Ripostiglio 2	mq	2,85	2,20
PP	WC 1	mq	12,70	11,15
PP	WC 2	mq	11,65	10,05
PP	WC 3	mq	4,50	4,00
PP	Corridoio	mq	52,30	49,35
	<b>TOTALE SUPERFICIE</b>	<b>mq</b>	<b>2113,80</b>	<b>2000,75</b>

Il vano scala e la terrazza a primo piano saranno conteggiati nella misura del 30% (\*)

	Ambienti	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
	Vano scala	mq	20,55 (*)	19,05 (*)
PP	Terrazza	mq	87,55 (*)	81,05 (*)
	<b>TOTALE SUPERFICIE</b>	<b>mq</b>	<b>108,10</b>	<b>100,10</b>

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione. Gli ambienti destinati ad uffici sono rifiniti con intonaco e tinteggiati con varie tonalità di colore, mentre l'area lavoro e i magazzini non presentano alcun tipo di intonaco né tinteggiatura. La



[REDACTED]

pavimentazione, negli uffici e servizi igienici a piano terra e a primo piano, è in piastrelle di monocottura di colore chiaro, mentre l'area lavoro e i magazzini presentano una pavimentazione industriale in calcestruzzo. I servizi igienici, sia al piano terra che al primo piano, hanno un rivestimento e una pavimentazione in ceramica di media qualità e sono dotati di sanitari e rubinetteria di media fattura. Nella zona destinata ad uffici, sia a piano terra che a primo piano, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, mentre le porte interne sono in legno tamburato e telaio maestro in legno. La porta che mette in comunicazione l'area lavoro con i magazzini è del tipo tagliafuoco. Nell'area lavoro sono presenti sei portoni industriali in alluminio ad apertura scorrevole per consentire l'accesso ai veicoli e cinque porte per l'accesso pedonale; lungo il suo perimetro sono presenti diverse aperture fisse in alluminio e vetro. Nel magazzino 1 è presente un portone industriale anch'esso in alluminio ad apertura scorrevole.

L'edificio presenta allaccio alla rete elettrica. Per quanto riguarda l'impianto di scarico delle acque nere è presente una fossa settica tipo "Imhoff", mentre l'approvvigionamento idrico avviene tramite autobotte. L'immobile è dotato di impianto idrico sotto traccia. La produzione di acqua calda sanitaria nei servizi igienici è garantita da boiler elettrici. Negli ambienti destinati ad uffici ai piani terra e primo, il riscaldamento ed il raffrescamento sono garantiti da pompe di calore con sistema Split. L'edificio risulta dotato di impianto elettrico in parte sottotraccia (uffici e servizi igienici) ed in parte fuori traccia (area lavoro); si rileva la presenza di un impianto antincendio.

### 1.3 Individuazione dello stato di possesso del bene immobile

L'immobile oggetto di stima, alla data del 15 marzo 2018 (sopralluogo del CTU), risultava essere in possesso della [REDACTED] (unica proprietaria del fabbricato industriale). Successivamente, la [REDACTED] ha fornito al sottoscritto un contratto di locazione ad uso industriale (**all.to G**) stipulato in data 10 aprile 2018, tra la [REDACTED] (locatore), nella persona [REDACTED] e la [REDACTED] (conduttore), nella persona [REDACTED].

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
del [REDACTED], registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Siracusa, in data 11 aprile 2018. Quindi, ad oggi l'immobile risulta in possesso della [REDACTED], giusto contratto di locazione sopra menzionato e allegato alla presente relazione di consulenza tecnica di stima.

Sulla scorta della documentazione in atti (*Relazione notarile*) redatta dalla [REDACTED] Notaio in [REDACTED] si è accertato che il bene immobile è pervenuto alla [REDACTED] per atto di scissione e costituzione di nuova società del 3 maggio 2012 in Notar [REDACTED], trascritto il 16 maggio 2012 ai nn. 8823/6974, da potere della [REDACTED] con sede in [REDACTED] (a **all.to F**). Alla "[REDACTED]" era pervenuto per averlo costruito su terreno acquistato con atto di compravendita del 22 gennaio 2001 in Notar [REDACTED], trascritto il 24 gennaio 2001 ai nn. 1093/915, da potere della "[REDACTED]." con sede in [REDACTED]. Alla "[REDACTED]" il terreno era pervenuto per atto di compravendita del 9 novembre 1992 in Notar [REDACTED], trascritto il giorno 11 novembre 1992 ai nn. 18780/14900, da potere di [REDACTED] e [REDACTED].

#### 1.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sulla scorta della documentazione in atti (sempre con riferimento alla relazione notarile succitata) si riportano in ordine cronologico tutte le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di perizia:

- Ipoteca volontaria nascente dal mutuo del giorno 8 marzo 2007 in Notar [REDACTED], iscritta il 9 marzo 2007 ai nn. 6241/1317, per Euro 2.600.000,00 (sorte capitale Euro 1.300.000,00), a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED], contro "[REDACTED]", con sede in [REDACTED].
- Ipoteca legale nascente da atto pubblico amministrativo del 15 febbraio 2010, iscritta il 17 febbraio 2010 ai nn. 3371/621, per Euro 881.093,68 (sorte capitale Euro 440.564,84), a favore della società [REDACTED], con sede in [REDACTED] contro "[REDACTED]", con sede in [REDACTED].

- Pignoramento esattoriale del 27 settembre 2010, trascritto il 27 settembre 2010 ai nn. 20958/14418, a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED] contro "[REDACTED]", con sede in [REDACTED];
- Pignoramento del 17 ottobre 2017, Tribunale Civile di Siracusa, trascritto il 23 ottobre 2017 ai nn. 15986/11877, a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED] contro "[REDACTED]", con sede in [REDACTED]

### 1.5 Pratiche edilizie e regolarità del bene sotto il profilo urbanistico

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Augusta si è accertato quanto segue:

- In data 22/02/2018 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Augusta, V Settore - Urbanistica, al fine di verificare l'esistenza di licenza o concessione edilizia relativa all'immobile periziando, il Comune di Augusta forniva, sulla base dei nominativi fornitogli in istanza e localizzazione dell'immobile attraverso toponomastica, "Concessione Edilizia n. 19 del 11 marzo 1998" a nome della "[REDACTED]" (**all.to E**) e successiva variante assentita con perizia giurata prodotta [REDACTED] in data 07/08/2001 prot. n. 22857/2382 (**all.to E**);
- In data 22/02/2018 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Augusta, V Settore - Urbanistica, al fine di verificare l'esistenza di certificato di agibilità relativa all'immobile periziando, il Comune di Augusta forniva, sulla base dei nominativi fornitogli in istanza e localizzazione dell'immobile attraverso toponomastica, "Certificato di agibilità del 19 settembre 2005" a nome di [REDACTED] quale rappresentate della "[REDACTED]" (**all.to E**);
- In data 20/03/2018 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Augusta, V Settore - Urbanistica, al fine di estrarre Certificato di destinazione urbanistica dell'immobile periziando, il Comune di Augusta forniva, sulla base dei nominativi fornitogli in istanza e localizzazione dell'immobile attraverso toponomastica, "Certificato di Destinazione Urbanistica del 26 marzo 2018" (**all.to E**);

Inoltre, il sottoscritto CTU ha effettuato una ulteriore ricerca per verificare l'esistenza di una autorizzazione per l'installazione dei pannelli fotovoltaici presenti sulla copertura del fabbricato. In merito a quest'ultima ricerca, l'ufficio tecnico di Augusta ha fornito una Dichiarazione di Inizio Attività del 10/04/2010, Prot. n. 24736, per "l'installazione della 5° sezione di potenza di picco 17.94 kWp, a completamento di un impianto fotovoltaico multisezione già realizzato con Comunicazione Preventiva..." (**all.to E**).

Per quanto riguarda l'esistenza di un attestato di prestazione energetica (APE), il sottoscritto ha verificato l'inesistenza di tale certificato poiché il fabbricato industriale rientra nelle categorie escluse secondo l'art. 3 comma 3 del D.Lgs. 192/2005.

## 1.6 Valutazione del bene

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per determinare il più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi. Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari degli immobili, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

### A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

#### Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali e tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica trapezoidale, si sviluppa su due livelli. La superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare è di mq. 2113,80. Il valore unitario di riferimento per immobili simili si può assumere pari a **€/mq 950,00** per la parte destinata ad uffici, **€/mq 800,00** per la parte produttiva (area lavoro-deposito) e **€/mq 550,00** per la parte destinata a magazzini.





**-VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:**

Superficie lorda area uffici:

mq. 554,00	€/mq. 950,00 =	<b>Euro</b>	<b>526.300,00</b>
------------	----------------	-------------	-------------------

Superficie lorda area lavoro-deposito:

mq. 1297,00	€/mq. 800,00 =	<b>Euro</b>	<b>1.037.600,00</b>
-------------	----------------	-------------	---------------------

Superficie lorda area magazzini:

mq. 262,80	€/mq. 550,00 =	<b>Euro</b>	<b>144.540,00</b>
------------	----------------	-------------	-------------------

Superfici lorde vano scala e terrazza:

Vano scala	mq. 20,55	€/mq. 950 x 0,3	Euro	5.856,75
Terrazza	mq. 87,55	€/mq. 950 x 0,3	Euro	24.951,75
Sommano complessivi:			Euro	<b>30.808,50</b>

**Sommano complessivi:**

Euro 526.300,00+1.037.600,00+144.540,00+30.808,50 =	<b>Euro</b>	<b>1.739.248,50</b>
Arrotondando in cifra tonda	<b>Euro</b>	<b>1.739.000,00</b>

(Euro unmilionesettecentotrentanovemila/00)

**B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**

**Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali e tramezzi, etc.)**

Il cespite periziando ha una forma geometrica trapezoidale e una superficie netta complessiva di mq. 2000,75. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile si può assumere pari a **€/mq x mese 4,00** per la parte destinata ad uffici, **€/mq x mese 3,00** per la parte produttiva (area lavoro-deposito) e **€/mq x mese 1,50** per la parte destinata a magazzini.

**-VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:**

Superficie netta area uffici:

mq. 496,25	€/mq x mese 4,00 =	<b>Euro</b>	<b>1.985,00</b>
------------	--------------------	-------------	-----------------

Superficie netta area lavoro-deposito:

mq. 1258,00	€/mq x mese 3,00 =	<b>Euro</b>	<b>3.774,00</b>
-------------	--------------------	-------------	-----------------

Superficie netta area magazzini:

mq. 246,50	€/mq x mese 1,50 =	<b>Euro</b>	<b>369,75</b>
------------	--------------------	-------------	---------------

Superfici vano scala e terrazza:

Vano scala	mq. 19,05	€/mq. 4,00 x 0,3	Euro	22,86
Terrazza	mq. 81,05	€/mq. 4,00 x 0,3	Euro	97,26
Sommano complessivi:			<b>Euro</b>	<b>120,12</b>

<b>Sommano complessivi:</b>		<b>Euro</b>	<b>6.248,87</b>
Euro 1.985,00 + 3.774,00 + 369,75 + 120,12 =			

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (RI) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annue di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione, etc.), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 3-4%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $RI \times 0.9 = 6.248,87 \times 0.9 = 5.623,98 \text{ €}$  (Reddito Netto mensile per locazione)
- $5.623,98 \times 12 = 67.487,76 \text{ €}$  (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 67.487,76 / 0,037 = \mathbf{1.823.993,51 \text{ €}}$

Arrotondando in cifra tonda	<b>Euro</b>	<b>1.824.000,00</b>
-----------------------------	-------------	---------------------

(Euro unmilioneottocentoventiquattromila/00)



Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

A) Metodo sintetico-comparativo	€ 1.739.000,00
B) Metodo per capitalizzazione dei redditi	€ 1.824.000,00

- Valore dell'immobile risultante dalla media **€ 1.781.500,00**

(Euro unmilionesettecentottantunomilacinquecento\00)

Inoltre, al valore dell'immobile, va considerato un surplus per l'innovazione tecnologica e l'uso di fonti rinnovabili mediante un impianto fotovoltaico sulla copertura dell'edificio, avente una potenza di picco pari 17,94 kWp. Tale incremento può essere realmente quantificato in Euro 20.000,00, pertanto si ha:

1.781.500,00 + 20.000,00	<b>Euro</b>	<b>1.801.500,00</b>
--------------------------	-------------	---------------------

(Euro unmilioneottocentounomilacinquecento\00)

Inoltre, al valore del fabbricato insistente sul lotto di terreno, va considerato il valore stesso dell'appezzamento di terreno che si estende per 7.695,00 mq.

#### **Calcolo superficie del fondo**

L'area è stata valutata in funzione dell'appetibilità commerciale, derivata dalle condizioni morfologiche del territorio, delle infrastrutture esistenti nella zona (strade, autostrade, ferrovie, ecc.) e della prevalente caratterizzazione del luogo, in questo caso prettamente a carattere artigianale e produttivo. Inoltre, va considerato un surplus per i lavori di bonifica e risanamento realizzati sul terreno (creazione di un muro di contenimento sul lato nord e regolazione delle acque meteoriche mediante la costruzione di canali). Il valore unitario di riferimento si può assumere pari a €/mq 35,00, per quel che concerne il valore del terreno nella zona in questione.

[REDACTED]

**VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Superficie lotto: mq. 7.695,00

€/mq 35,00 x 7.695,00 =	<b>Euro</b>	<b>269.325,00</b>
-------------------------	-------------	-------------------

(Euro duecentosessantanovemilatrecentoventicinque\00)

Quindi, dalla media e arrotondamento dei valori ottenuti con i criteri di stima adottati per l'immobile e il valore ottenuto per l'appezzamento di terreno, si ricava il più probabile valore medio di mercato dell'immobile:

Euro 1.801.500,00 + 269.325,00 =	Euro	2.070.825,00
Arrotondando in cifra tonda:	<b>Euro</b>	<b>2.071.000,00</b>

(Euro duemilionisettantunomila\00)

Avendo espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse rendersi necessario.

La presente si compone di n.15 fasciate sin qui redatte.

Costituiscono parte integrante i seguenti allegati:

- A. Comunicazioni alle parti;
- B. Verbale di sopralluogo;
- C. Elaborati grafici: rilievo dello stato di fatto;
- D. Documentazione catastale;
  - Visura storica;
  - Estratto di mappa;
  - Planimetria catastale.
- E. Documentazione urbanistica:
  - Richieste Atti Comune di Augusta;
  - Concessione Edilizia n. 19 del 11 marzo 1998;



- Perizia giurata per la variante alla C.E. n.19/1998;
- Certificato di agibilità;
- Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) per installazione pannelli fotovoltaici.

F. Atto di scissione a " [redacted] " e " [redacted] ";

G. Contratto di locazione immobile ad uso industriale;

H. Documentazione fotografica.

Siracusa lì, 27 aprile 2018

Il C.T.U.

(Arch. [redacted])



[REDACTED]

**RISPOSTA ALLE NOTE DI PARTE DEBITRICE SULLA  
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Ill.mo Sig. Giudice dott.ssa Concita Cultrera Ufficio Esecuzioni immobiliari della  
Sezione Civile del Tribunale di SIRACUSA.

**Procedura N. 458/2017 R.G.Es.**

[REDACTED]

[REDACTED]

**Contro**

[REDACTED]

**PREMESSA**

Il sottoscritto [REDACTED] nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio  
nella Procedura di Esecuzione immobiliare n° 458/2017 R.G.Es. pendente tra [REDACTED]  
[REDACTED] e [REDACTED] in  
data 24 Maggio 2018, ha ricevuto tramite Posta Elettronica Raccomandata (PEC) un  
documento a firma del CTP [REDACTED] contenente le Note alla  
Relazione di consulenza tecnica di ufficio (**Allegato A**).

**RISPOSTA ALLE NOTE**

In riferimento alla prima nota e nello specifico *"Il valore complessivo dell'immobile non  
tiene conto della copertura in acciaio della superficie di mq 700 oggetto di  
autorizzazione assentita da parte del Comune di Augusta e relativa alla richiesta del  
24/11/2004 n. 27534..."*, il sottoscritto, in fase di ricerca e accesso agli atti presso gli  
archivi del Comune di Augusta per la verifica della conformità urbanistica del bene,  
non ha trovato l'autorizzazione assentita dal Comune di Augusta relativa alla richiesta  
del 24/11/2004 n. 27534 a cui fa riferimento [REDACTED] (CTP),

[REDACTED]

indi per cui non ha effettuato alcuna stima riguardante la copertura in acciaio annesso al fabbricato industriale oggetto di stima.

Perciò successivamente, avendo preso atto dell'esistenza di tale autorizzazione assentita da parte del Comune di Augusta relativamente alla copertura in acciaio, il sottoscritto accoglie l'osservazione del CTP [REDACTED] e rivaluta il bene con l'aggiunta del valore della copertura in acciaio sopra descritta, come di seguito. Il valore stimato dal CTP per tale copertura è pari a 350.000,00 Euro ovvero 500,00 €/mq. Il sottoscritto CTU ritiene tale valore congruo in base alla sua destinazione d'uso, alle sue caratteristiche tipologiche e strutturali, identificandola convenzionalmente del tipo monopiano a struttura media, tenendo conto del grado di finitura, della manutenzione e della vetustà della stessa, dei costi di costruzione e di progettazione delle strutture metalliche stesse.

Per quanto riguarda la seconda nota, il sottoscritto ritiene di aver stimato adeguatamente il terreno sul quale insiste il bene in oggetto, comparandolo con beni immobili simili appartenenti alla stessa zona. Inoltre è stato già calcolato un surplus per i lavori di bonifica e risanamento realizzati sul terreno (creazione di un muro di contenimento sul lato nord e regolazione delle acque meteoriche mediante la costruzione di canali).

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto CTU ritiene opportuno modificare il valore stimato di **Euro 2.071.000,00** (Euro duemilionesettantunomila\00).

Quindi, dalla somma del valore precedentemente stimato e del valore della copertura in acciaio, si ricava il più probabile valore medio di mercato dell'immobile:

Euro 2.071.000,00 + 350.000,00 =	<b>Euro</b>	<b>2.421.000,00</b>
----------------------------------	-------------	---------------------

(Euro duemilioni quattrocentoventunomila\00)

Tanto si doveva in adempimento all'incarico ricevuto, incarico che il sottoscritto ha cercato di adempiere nel modo più equo e corretto possibile come sempre ha fatto in tutti questi anni.

Siracusa lì, 13 giugno 2018

Il C.T.U.

(Arch. [REDACTED])

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**CHIARIMENTI SULLA RELAZIONE DI  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Procedura N. 458/2017 R.G.Es.**

**[REDACTED] quale mandataria di**  
[REDACTED]

**Contro**  
[REDACTED]

Il sottoscritto Arch. [REDACTED], nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura di Esecuzione immobiliare n° 458/2017 R.G.Es. pendente tra [REDACTED] quale mandataria di [REDACTED] avendo ricevuto tramite Posta Elettronica Raccomandata (PEC) la richiesta di chiarimenti da parte del Professionista Delegato (PD), espone quanto segue:

- 1) In merito alla regolarità urbanistica e catastale del bene oggetto di pignoramento, il sottoscritto CTU chiarisce quanto descritto in relazione. In particolare, sulle variazioni tra lo stato di fatto e quello riportato sugli elaborati grafici di progetto, riscontrate in fase di sopralluogo. Trattasi di modifiche interne all'unità immobiliare e quindi sanabili con una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria (CILA in sanatoria). Inoltre, si specifica che la modifica apportata a primo piano (terzo e ultimo punto elencato in relazione) e nello specifico il frazionamento del vano che presumibilmente era destinato a sala d'aspetto secondo la variante depositata presso l'Ufficio Tecnico di Augusta, può essere sanata attraverso una CILA in sanatoria, sempre che i due vani destinati a sala riunioni e ristoro non mantengano l'attuale destinazione d'uso in quanto non provvisti di aperture verso l'esterno e quindi di una adeguata superficie aero-illuminante. Potranno bensì essere destinati a locali accessori

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

dove non si svolgano attività di lavoro o ricreative. In conclusione, il sottoscritto CTU afferma che per tali difformità è necessaria una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria all'Ufficio Tecnico di Augusta e successiva presentazione delle nuove planimetrie all'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, per cui si stimano Euro 2.500,00 per le spese tecniche e amministrative;

- 2) In merito all'impianto fotovoltaico presente sulla copertura, il sottoscritto CTU, in data 17 marzo 2021 ha inoltrato due istanze, tramite PEC, all'Agenzia delle Entrate di Siracusa, registrate al prot. n. 21239 del 17/03/2021, per verificare l'esistenza di un contratto di locazione dell'immobile oggetto di pignoramento tra la [REDACTED] eseguita e terze [REDACTED] e verificare l'esistenza di un contratto di installazione dell'impianto fotovoltaico in oggetto. Dopo alcuni solleciti, effettuati dal sottoscritto tramite mail ordinaria e PEC (vedasi *allegato A*), l'Agenzia delle Entrate, ad oggi, non ha ancora fornito alcuna risposta in merito alle istanze protocollate in data 17/03/2021. Detto ciò, per i motivi sovra esposti, il sottoscritto CTU non può rendere alcun chiarimento inerente l'impianto fotovoltaico e si riserva di integrare il mandato non appena l'Agenzia delle Entrate darà esito alle richieste avanzate;
- 3) In merito alla porzione di terreno distinta al Catasto Terreni al foglio 70 part.IIa 293, si specifica che tale particella risulta costituire la strada di accesso al fondo dove sussiste l'immobile oggetto di pignoramento e risulta essere in comproprietà tra la [REDACTED] e una [REDACTED] (vedasi *allegato B*).

Siracusa lì, 27 maggio 2021

Il C.T.U.

(Arch. [REDACTED])

**CHIARIMENTI SULLA RELAZIONE DI  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Procedura N. 458/2017 R.G.Es.**

a di

Contro

Il sottoscritto Arch. [REDACTED], nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura di Esecuzione immobiliare n° 458/2017 R.G.Es. pendente tra [REDACTED] quale mandataria di [REDACTED], avendo ricevuto tramite Posta Elettronica Raccomandata (PEC) la richiesta di chiarimenti da parte del Professionista Delegato (PD), espone quanto segue:

Facendo seguito alla relazione integrativa depositata in data 28 maggio 2021, rimaneva in sospeso il quesito sull'impianto fotovoltaico presente sulla copertura.

Il sottoscritto CTU, in data 17 marzo 2021 ha inoltrato due istanze, tramite PEC, all'Agenzia delle Entrate di Siracusa, registrate al prot. n. 21239 del 17/03/2021, per verificare l'esistenza di un contratto di locazione dell'immobile oggetto di pignoramento tra la [REDACTED] esecutata e terze [REDACTED] e verificare l'esistenza di un contratto di installazione dell'impianto fotovoltaico in oggetto.

In data 28 maggio 2021 l'Agenzia delle Entrate forniva gli estremi di due contratti di locazione immobile a uso industriale (vedasi *allegato A*), uno dei quali risulta essere già presente come allegato nella relazione del 27 aprile 2018, con i seguenti riferimenti di registrazione: contratto registrato al n. 1486 serie 3T del 11/04/2018.

Il secondo contratto risulta essere stato stipulato in data antecedente a quello già presente negli atti, e precisamente registrato in data 28/05/2014 al n. 880 serie 3T,

[REDACTED]

tra la "[REDACTED]" e la "[REDACTED]" con il [REDACTED]

[REDACTED] Il contenuto di tale contratto risulta essere il medesimo di quello già presente in relazione del 27 aprile 2018, eccezion fatta per il canone di locazione annuale che risulta essere di Euro 36.000,00 (trentaseimila/00) anziché 12.000,00 (dodicimila/00).

In data 21 luglio 2021, il sottoscritto CTU ha inoltrato un'altra PEC all'Agenzia delle Entrate, per verificare la registrazione di un contratto denominato "contratto installazione impianto fotovoltaico" registrato a Siracusa in data 23/07/2009 al n. 2841 serie 3, già presente negli atti del procedimento.

In data 15 settembre 2021, l'Agenzia delle Entrate ha risposto confermando che tale contratto risulta essere registrato e che non risulta comunicata alcuna risoluzione alla data odierna (vedasi *allegato B*).

Stando a quanto contenuto in tale contratto di installazione di impianto fotovoltaico, tale impianto risulta essere di proprietà dell'azienda [REDACTED] ed è la sola superficie della copertura del capannone ad essere locata per realizzare l'impianto.

Il sottoscritto fa presente che nell'elaborato grafico allegato a tale contratto, i pannelli fotovoltaici sono stati rappresentati su una sola falda del capannone, quando in realtà insistono anche sul lastrico solare del fabbricato destinato ad uffici (vedasi *allegato C*).

Inoltre, a quanto dichiarato dal [REDACTED] nel giorno del sopralluogo effettuato dal sottoscritto e dal custode Avv. Simona Matarazzo in data 08/10/2021, altri componenti dell'impianto fotovoltaico insistono sulla terrazza pedonabile a primo piano (vedi foto nn. 1-3) e all'interno del capannone a piano terra in prossimità del quadro elettrico generale (vedi foto nn. 4-5).

In conclusione, accertato che la proprietà dell'impianto fotovoltaico risulta essere di una terza [REDACTED] e non della [REDACTED] eseguita, al valore dell'immobile precedentemente stimato, va decurtato l'incremento che era stato quantificato in Euro 20.000,00 (ventimila/00) per l'innovazione tecnologica.

Siracusa lì, 11 ottobre 2021

[REDACTED] Il C.T.U.  
(Arch. [REDACTED])





particelle catastali individuate al foglio 70 p.lle 300-302-347-350 di proprietà altrui, non appartenenti alla [redacted] eseguita (**vedi all.to A - estratto di mappa**).

Urbanisticamente l'immobile ricade in zona territoriale omogena "D - sottozona D/2 - industrie del Piani ASI", le cui prescrizioni sono elencate e descritte nell'articolo 22 delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale di Augusta.

La stradella ha una forma geometrica regolare con andamento acclive. Su di esso sono presenti tre accessi carrabili ad altrettanti fondi a destinazione industriale. (**foto nn.1,4 all.to D**)

Il lotto risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa al Catasto Terreni nel comune di Augusta ed identificato dai seguenti riferimenti catastali (**all.to A**):

- Terreno sito nel Comune di Augusta, contrada Monaca, riportato in Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 70, Particella 293, Qualità-classe: SEMINATIVO 2 con superficie di 459,00 mq (Red. Dom. € 2,49 - Red. Agr. € 0,59).

## 1.2 Individuazione dello stato di possesso del bene immobile

Il bene immobile risulta essere di proprietà per 1/2 della [redacted]

[redacted] e per 1/2 della [redacted]

Ad oggi risulta in essere un contratto di locazione ad uso industriale (all.to G della Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio del 27/04/2018) stipulato in data 10 aprile 2018, tra la [redacted] (locatore), nella persona del

[redacted] (conduttore), nella persona del

F [redacted], registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Siracusa, in data 11 aprile 2018. Nell'oggetto di tale contratto, oltre al capannone ad uso industriale risulta anche "...terreno pertinenziale della estensione complessiva di 459,00 mq...". Quindi, ad oggi anche la quota di 1/2 della stradella risulta in possesso della [redacted] giusto contratto di locazione sopra menzionato e allegato alla relazione di consulenza tecnica di stima depositata in atti in data 27/04/2018.

Si è accertato che la proprietà di 1/2 del bene è pervenuta alle società [redacted]

[redacted] per atto di scissione e costituzione di nuova società ai rogiti del





03/05/2012 ATTO TRA VIVI - SCISSIONE E COSTITUZIONE DI NUOVA SOCIETA' Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 30/12/2013 - Registro Particolare 14682 Registro Generale 19269 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 7043/4830 del 20/12/2013 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI SERVITU' Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 05/12/2022 - Registro Particolare 17530 Registro Generale 22149 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 4208/2022 del 28/10/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

#### 1.4 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Augusta si è accertato quanto segue:

- In data 30/08/2023, il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Augusta, Settore Pianificazione del Territorio - Servizio Edilizia Privata, al fine di estrarre Certificato di destinazione urbanistica dell'immobile periziando, il Comune di Augusta forniva, sulla base dei nominativi fornitogli in istanza e localizzazione dell'immobile attraverso toponomastica, l'attestazione in data 06/09/2023. **(all.to B)**

#### 1.5 Valutazione complessiva dei beni

In merito ai cespiti periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di un criterio di stima consono per la determinazione del più probabile valore di mercato: tale metodo è quello del procedimento sintetico-comparativo, cioè determinare il valore al mq del terreno raffrontandolo ad altri con simili caratteristiche e nella medesima zona.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dei cespiti, all'andamento del mercato in genere della zona in cui essi sono ubicati, e tenendo presente oltre all'ubicazione altri fattori quali l'esposizione, il tipo di coltura, la qualità e lo stato di mantenimento del suolo, i servizi (fornitura idrica ed elettrica), la



[REDACTED]

consistenza, il grado di finitura e manutenzione di eventuali fabbricati insistenti su di esso, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue.

**PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO**

**Calcolo superficie del fondo**

Il bene immobile ha forma geometrica pressoché regolare e un andamento orografico acclive e si estende per un totale di 459,00 mq. Esso costituisce una porzione della strada di accesso al fondo dove sussiste l'immobile oggetto di pignoramento. Il sottoscritto, esaminati i dati di superficie e il valore unitario di riferimento per terreni simili, che si può assumere pari a 30.00 €/mq, ricava il valore di mercato dell'immobile.

**VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Superficie terreno: mq. 459,00

€/mq 30,00 x 459,00 =	<b>Euro</b>	<b>13.770,00</b>
-----------------------	-------------	------------------

(Euro tredicimilasettecentosettanta\00)

Considerato che il bene oggetto di pignoramento risulta in comproprietà con un'altra [REDACTED], la quota spettante [REDACTED] è la metà, quindi si ha:

13.770,00 € / 2 =	<b>Euro</b>	<b>6.885,00</b>
-------------------	-------------	-----------------

(Euro seimilaottocentoottantacinque\00)

## **2. Aggiornamento della stima dell'immobile oggetto di pignoramento.**

Il sottoscritto, esaminato quanto evidenziato dalla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] è [REDACTED] a [REDACTED] nella relazione per immobile sito in località ZES (Zona Economia Speciale) del 15/10/2023, espone quanto segue:

La stima dell'immobile oggetto di pignoramento può essere rivalutata sulla base di una metodologia economica-finanziaria e secondo un criterio cosiddetto "finanziario". Tale criterio basato sull'attualizzazione dei flussi di cassa futuri presenta due criticità. La prima è la determinazione dei flussi di cassa attesi e la seconda la stima del tasso di attualizzazione. Bisogna quindi, scegliere un orizzonte temporale e avere una stima dei flussi di cassa.

Tenendo conto di queste prime considerazioni, il sottoscritto CTU, non essendo esperto in materia di analisi finanziaria e valutazione di investimento per le aziende e in mancanza di dati e informazioni ben precise, ritiene che tale rivalutazione debba essere eseguita da figure professionali più indicate.

Avendo espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione dovesse rendersi necessaria.

La presente si compone di n.7 fasciate sin qui redatte.

Costituiscono parte integrante i seguenti allegati:

- A. Documentazione catastale;
  - Visura storica;
  - Estratto di mappa;
- B. Documentazione urbanistica:
  - Richieste Atti Comune di Augusta;





- Certificato di Destinazione Urbanistica;
- C. Ispezione ipotecaria;
- D. Documentazione fotografica.

Siracusa li, 7 settembre 2023

Il C.T.U.

(Arch. )



