

Causa iscritta al n. 534/2011 R.G.Es. G.E. Dott. Gurrieri  
Credito Siciliano s.p.a. [REDACTED]

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

Proc. Esec. Imm. N. 534/2011

Promosso da

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

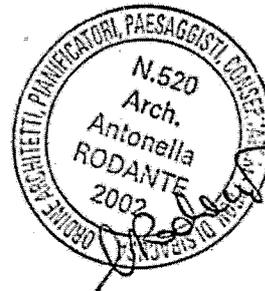
Credito Siciliano s.p.a.

Contro

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



OGGETTO DELL'ESECUZIONE: Unico lotto:

- n. 1 capannone industriale con terreno di pertinenza, sito in Melilli, C.da Bondifè (SR)

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

OGGI 26-11-2012

ASSET CANCELLERARIO  
- Stefania Scieri -

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pagina 0

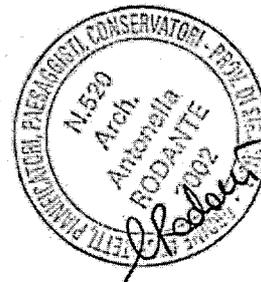
Dott. Arch. Antonella Rodante Via Adda 33/F 96100 Siracusa  
tel. fax 093165974 mob. 347.8053638 e.mail a. rodante@alice.it

## INDICE

Premessa.....	1
1. Identificazione del bene oggetto di stima.....	2
2. Corrispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento le risultanze catastali.....	2
2. Descrizione sintetica del bene.....	3
3. Stato di possesso.....	4
4. Vincoli e oneri giuridici.....	4
5. Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizia .....	5
6. Elencazione pratiche edilizie.....	6
7. Altre informazioni per l'acquirente.....	6
8. Individuazione dei proprietari nel ventennio precedente ed attuali.....	6
9. Descrizione analitica del bene.....	7
10. Criterio di stima.....	7
11. Valore dell'immobile.....	8

## ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Visura catastale storica e all'attualità;
3. Estratto di mappa foglio 59;
4. Copia certificato di agibilità;
5. Rilievo fotografico;
6. Planimetria;
7. Ricevute spese sostenute;
8. Specifica delle spese ed onorario.



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



### Premessa

Il G.E. Dott. Gurrieri, all'udienza del 22/06/2012, disponeva nel procedimento in oggetto una consulenza tecnica, nominando quale Consulente Tecnico d'Ufficio la sottoscritta Arch. Antonella Rodante, con l'incarico di procedere alla esatta individuazione e stima dei beni oggetto di espropriazione immobiliare, di proprietà della [REDACTED]

All'udienza del 21/09/2012 la sottoscritta, accettato l'incarico, prestava il giuramento di rito e successivamente, esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c., avvertiva le parti circa la data e il luogo di inizio delle operazioni peritali.

Il 17/10/2012 alle ore 10,00, la sottoscritta C.T.U., previo avviso a mezzo raccomandata a. r. e fax, si è recata sui luoghi oggetto di pignoramento, in Melilli, zona industriale, Contrada Bondifè, laddove ha dato inizio alle operazioni che hanno avuto seguito il 23/10/2012 e il 24/10/2012 (vds. all. 1).

Pertanto, supportata dalla documentazione ipocatastale prodotta in atti del fascicolo della parte creditrice, nonché sulla scorta degli elementi rilevati in occasione dell'accesso sui luoghi, della documentazione acquisita al Catasto, condotte le ricerche circa la regolarità urbanistico-edilizia ed infine raccolte informazioni presso le Agenzie immobiliari e l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Siracusa riguardo alle quotazioni, la domanda e l'offerta delle compravendite nella zona d'interesse per il bene in oggetto, la sottoscritta ha redatto la seguente :

**RELAZIONE**



Pagina 1

Dott. Arch. Antonella Rodante Via Adda 33/F 96100 Siracusa  
tel. fax 093165974 mob. 347.8053638 e.mail a. rodante@alice.it

1) *Identificazione dei beni oggetto di stima*

Immobili siti in Melilli, zona industriale, Contrada Bondifè.

Proprietà, per la quota di 1000/1000, del capannone con terreno di pertinenza sito nel Comune di Melilli, Contrada Bondifè, snc.

Identificati in N.C.E.U.: Foglio 59, particella 871, sub 1, piano T, cat. D/1, rendita Euro 31.276,00.

Intestato a: Iacieri s.r.l., con sede in Augusta, C.F. 01124090893 (vds. all.2).

N.B.: [REDACTED] è così identificata per variazione di denominazione con atto del Notaio Santangelo Egidio del 01/06/2010.

Posto al piano terreno, trattasi di un **capannone industriale**.

**Confina:** con altro capannone e area della Società Genius Loci s.r.l., (vds. all. 3).

2) *Corrispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali*

L'atto di pignoramento immobiliare del 21/12/2011, trascritto il 06/03/2012 ai n.ri 4786/3809 a favore della Credito Siciliano S.P.A., con sede in Palermo, C.F. 04226470823, avente per oggetto l'espropriazione immobiliare in danno della [REDACTED], riguarda il bene così come di seguito descritto:

*" Capannone industriale edificato nella zona industriale di Melilli, C.da Bondifè, adibito ad officina meccanica della superficie di mq 1980 circa con terreno pertinenziale, il tutto della superficie di mq 4.300 circa, con altro capannone della Iacieri s.r.l. e con terreno della stessa [REDACTED]. dagli altri lati, censito al catasto fabbricati al foglio 59, part. 871 e nel catasto terreni al foglio 89, part. 871".*

Non vi è esatta rispondenza tra i dati identificativi catastali riscontrati nella visura e gli stessi riportati nell'atto di pignoramento.



Infatti, effettuata visura storica per immobile, risulta che in data 22/06/2010 è stata fatta una variazione per modifica identificativo (prot. n. SR 0115564) con la quale al bene pignorato è stato attribuito il sub 1, risultando così (vds. all.2/a visura):

Foglio 59, particella 871, sub 1, piano T, cat. D/1, rendita Euro 31.276,00.

Il terreno in Melilli, C.da Bondifè di are 43,00, in catasto al fg. 89, part. 871, si identifica al fg. 59 del Comune di Melilli.

*Precisazioni sulla proprietà della copertura del capannone identificato al fg.59, part. 871, sub 1*

In visura risulta: "unità afferenti in sopraelevazione" n. 1574.1/2010 del 22/06/2010 (prot. n. SR 0115574) così identificate (vds. all 2/b visura):

Foglio 59, p.lla 871, sub 2, lastrico solare, consistenza 1945 mq, piano 1.

La variazione del 22/06/2010, ha generato due nuove unità identificate con sub 1 in testa a [REDACTED] e sub 2, in testa alla Società [REDACTED], infatti

al 03/03/2011 la situazione degli intestati risulta:

Foglio 59, p.lla 871, sub 2, lastrico solare, consistenza 1945 mq, piano 1.

[REDACTED] con sede in Siracusa- C.F. 01272860899, Proprietà 1/1.

Compravendita del 03/03/2011 rogante Notaio Santangelo in Floridia, rep. 80395 (vds. Trascrizioni pag.5).

### 3) Descrizione sintetica del bene

Trattasi di un capannone industriale che si eleva su un piano fuori terra, ubicato nella zona industriale di Melilli, in Contrada Bondifè.

Il bene è composto da un unico locale.

Caratteristiche della zona: capannoni industriali, con annessi uffici, terreni agricoli, opifici, attività artigianali.

Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria ed è prevalentemente occupata da industrie del polo petrolchimico.

Distà dal comune di Siracusa circa venti Km.



Disponibilità di ampio piazzale privato per il parcheggio e carico e scarico merci.

**4) Stato di possesso**

L'immobile si trova nella piena disponibilità dell' esecutato.

**5) Vincoli e oneri giuridici**

**a) che resteranno a carico dell'acquirente:**

- Domande giudiziali e altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: nessuna

- Altre limitazioni d'uso: nessuna

**b) che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:**

**Iscrizioni:**

- Atto notarile pubblico del 06/07/2004. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, Notaio Egidio Santangelo, iscritta ai nn. 15273/3760 il 07/07/2004 a favore del Credito Siciliano spa, con sede a Palermo, contro la società con sede in Augusta (SR); capitale € 840.000,00 ipoteca € 1.600.000,00 in 10 anni. Grava su:

- un opificio D/1 in Melilli, C.da Bondifè, Foglio 59, p.lla 871;
- un terreno in Melilli (SR) C.da Bondifè di are 43.00, foglio 89, p.lla 871.

- Ipoteca legale nn. 7879/1582 del 07/04/2008 emessa da SERIT Sicilia del 27/12/2007 a favore di SERIT Sicilia spa con sede in Siracusa, contro la Società con sede in Augusta (SR); capitale € 314.065,99 ipoteca € 628.131,98 sopra:

un opificio D1 in Melilli (SR) in catasto fgl. 59, p.lla 871.

- Ipoteca legale nn. 4183/738 del 01/03/2011 emessa da SERIT Sicilia del 18/02/2011 a favore di Montepaschi SE.RI.T. Siracusa con sede in Siracusa contro la Società con sede in Augusta (SR); capitale € 755.147,59 ipoteca € 1.510.295,18 sopra dei beni tra i quali:



un opificio DI in Melilli (SR) in catasto fgl. 59, p.lla 871.

**Trascrizioni:**

- Verbale di pignoramento immobili del 21/12/2011 emesso dal Tribunale di Siracusa a favore del Credito Siciliano spa, con sede a Palermo spa, contro Società [REDACTED] s.r.l. con sede in Siracusa; pignoramento per € 656.631,63 oltre interessi e spese, sopra:

un opificio DI in Melilli (SR) contrada Bondifè, in catasto fgl. 59, p.lla 871.

Nel quadro D- Ulteriori informazioni si precisa:

“Trattasi di capannone industriale adibito ad officina meccanica della superficie di mq 1.980 con terreno di pertinenza, il tutto per una superficie di circa mq 4.300”.

Preliminare di vendita Notaio Santangelo Egidio del 22/12/2009 nn. 28712/20162 del 24/12/2009 a favore della Società [REDACTED] con sede in Siracusa contro la Società [REDACTED] con sede in Augusta (SR) avente per oggetto: un opificio DI in Melilli (SR) C.da Bondifè in catasto Fg. 59, p.lla 871.

Atto di vendita Notaio Santangelo Egidio del 03/03/2011 ai nn. 4625/3289 del 07/03/2011 a favore della Società [REDACTED] con sede in Siracusa contro la Società [REDACTED] con sede in Siracusa, avente per oggetto: un lastrico solare in Melilli (SR) C.da Bondifè al piano I, di mq 1945; in catasto al fg. 59, p.lla 871 sub 2.

Nel quadro D si precisa che oggetto della vendita è il primo piano del capannone industriale a struttura metallica, sito nel territorio di Melilli, C.da Bondifè, costituito (detto primo piano) da una copertura con tetto a falda della consistenza catastale di 1.945 mq al fgl. 59, p.lla 871 sub 2.

**6) Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

Nessuno.



**7) Elencazione pratiche edilizie**

L'immobile è provvisto di concessione edilizia n. 232 del 19/12/2007 in variante alle concessioni edilizie n. 130/00 - 180/01 - 145/02 - 195/04 - 42/07 e certificato di agibilità del 19/02/2009 (vds. all. 4).

**8) Altre informazioni per l'acquirente**

Con preliminare di vendita in Notaio Egidio Santangelo del 24/12/2009 la [REDACTED] s.r.l. prometteva di vendere alla [REDACTED] il capannone con terreno di pertinenza in oggetto, precisando che "... l'immobile ha diritto di accesso a mezzo servitù di passaggio e consistente nel diritto di attraversamento e di mantenimento lungo la striscia di terreno larga circa sei metri, già adibita a stradella a fondo naturale..." Successivamente con atto di vendita del 03/03/2011 in Notaio Santangelo, il trasferimento si è limitato al lastrico solare al piano primo.

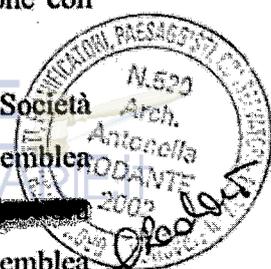
**9) Individuazione dei proprietari nel ventennio precedente ed attuali**

Effettuata visura storica per immobile risulta che alla [REDACTED] s.r.l., già [REDACTED] gli immobili erano così pervenuti:

- Atto di vendita Not. Santangelo Egidio del 04/09/2000 a favore della Società [REDACTED] con sede in Augusta contro [REDACTED] nato a Catania il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Augusta il [REDACTED].

- Atto di vendita in Notaio Santangelo Egidio del 01/12/1999 a favore di [REDACTED] nato a Catania il [REDACTED] contro la Società [REDACTED] in liquidazione con sede in Gela (CL).

- Alla Società [REDACTED] liquidazione l'immobile era pervenuto con verbale di assemblea del 22/12/1994 Not. Andrettola Giovanni da potere della Società [REDACTED] a sua volta pervenuto con verbale di assemblea [REDACTED]



straordinaria del 02/12/1994 Not. Andrettola Giovanni da potere della Società

[REDACTED]

Alla Società

[REDACTED] s.p.a. l'immobile era pervenuto con atto di fusione di società per incorporazione Not. Andrettola Giovanni del 31/10/1991 a favore della Società [REDACTED] con sede in Palermo contro la Società [REDACTED] con sede in Milano.

Alla Società

[REDACTED] era pervenuto da atto di vendita Not. Michele Marchetti del 22/12/1988 a favore della Società [REDACTED] con sede in Milano contro la Società [REDACTED] con sede in Ravenna.

#### 10) Descrizione analitica del bene

Piena proprietà relativa al capannone industriale con terreno di pertinenza sito in Melilli, zona industriale, C.da Bondifè (SR).

I beni oggetto di pignoramento, consistono in un capannone con relativo terreno di pertinenza facenti parte di un complesso edilizio di capannoni industriali e annessi uffici, denominato "Blocco 1" di proprietà delle Ditte [REDACTED] s.r.l., [REDACTED] s.r.l., [REDACTED] s.r.l., [REDACTED] (vds. all.5- foto 1).

Il lotto è recintato con muri in cemento e l'accesso è costituito da due ingressi carrabili costituiti da cancello automatico, scorrevole, in ferro (vds. all 5 foto 2).

Il capannone edificato nel 2003 con regolare concessione edilizia rilasciata dal Comune di Melilli (vds par. 7, pag. 5), ha una consistenza di 1890 mq, un' altezza di 13,50 m. al colmo e di 12,00 m. alla linea di gronda.

Ha una pianta rettangolare stretta e allungata, i cui lati misurano m. 150,00 x 18,00 (vds. all. 6- planimetria).

La struttura metallica è costituita da pilastri in acciaio con interasse di m. 5,00 e capriate a sostegno della copertura con tetto a falde. Il pavimento è in battuto di cemento.

E' provvisto di quattro ampie aperture rispettivamente sui prospetti sud- nord-est. All'interno, il lato lungo a nord-est è confinante e comunicante con altri due capannoni della [REDACTED] s.r.l..





semestre, è emerso che il valore di tali immobili è compreso tra 320,00 e 430,00 €/mq.

Avuto riguardo allo stato di manutenzione, all'uso che provoca il logorio fisico, all'obsolescenza funzionale ed economica, si assegnerà quindi un valore della superficie commerciale, a metroquadro.

**12) Valore dell'immobile**

Premesso il criterio di stima nonché tutte le constatazioni inerenti, si procede alla valutazione del bene.

Valore al metro quadro € 400,00

mq 1890 x € 400,00 = € 756.000,00

**UNICO LOTTO** costituito da:

**n. 1 capannone industriale con terreno di pertinenza, sito in Melilli, C.da Bondifè (SR). Foglio 59, particella 871, sub 1, piano T, cat. D/1.**

**Confinante con altro capannone e area della Società [REDACTED]**

**VALORE DELL'IMMOBILE**

**PREZZO BASE: EURO 756.000,00**

Siracusa, 23/11/2012

  
Arch. Antonella Rodante

ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Visura catastale storica e all'attualità;
3. Estratto di mappa foglio 59;
4. Copia certificato di agibilità;
5. Rilievo fotografico;
6. Planimetria;
7. Ricevute spese sostenute;
8. Specifica delle spese ed onorario.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**

**Proc. Esec. Imm. N. 534/2011**

Promosso da

**Credito Siciliano s.p.a.**

Contro

**Risposta alle osservazioni dell'esecutato alla c.t.u.**

***Premessa***

In data 27/12/2012, la sottoscritta C.T.U. riceveva a mezzo e.mail una relazione tecnica (allegato1) avente per oggetto le osservazioni e controdeduzioni dell' Arch. [REDACTED] Consulente Tecnico di parte debitrice costituita, alla propria relazione di c.t.u. nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 534/2011, promossa da Credito Siciliano s.p.a. contro [REDACTED], inviata alle parti con raccomandata a/r il 26/11/2012 e depositata in cancelleria in pari data.

Tali osservazioni, riassumendo, si riferiscono alla stima dell'immobile pignorato e precisamente al valore attribuito, € 756.000,00, e al criterio di stima adottato dalla sottoscritta, ovvero quello sintetico- comparativo.

Sostiene il C.T.P. nella sua relazione che :

Dott. Arch. Antonella Rodante Via Adda 33/F 96100 Siracusa  
tel. fax 093165974 mob. 347.8053638 e.mail a. rodante@alice.it



- Il computo metrico estimativo riferito ad alcune categorie di lavori, per circa 1/3 del totale, tratte dal Prezziario Regionale 2009, ammonta ad € 951.110,90.
- Aggiungendo poi i valori di altri componenti del bene, come scavi, trasporti, casseforme, ponteggi, tirafondi, pavimenti industriali, tamponamenti, copertura, impianti vari, carroponti con vie di corsa, recinzioni e sistemazioni esterne, incidenza del valore del terreno, etc., il valore dell'immobile comprensivo del terreno sarebbe superiore ad € 2.200.000,00.

Ritiene il C.T.P. che il valore a metro quadro di € 400,00 stimato dalla sottoscritta, con il metodo sintetico-comparativo, non sarebbe congruo perché scaturito dalla media (320,00-430,00) delle quotazioni di mercato tratte da fonti OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare).

Egli invece sostiene che il criterio da seguire sarebbe quello analitico da lui adottato in virtù del quale il prezzo unitario a metro quadro sarebbe di gran lunga superiore a quello stimato dal C.T.U.

***Risposta alle osservazioni e controdeduzioni del C.T.P.***

L'importo di € 951.110,90 cui perviene il C.T.P., scaturisce da un computo metrico estimativo parziale, redatto secondo il Prezziario Regionale 2009, limitatamente ad alcune opere necessarie alla realizzazione ex novo di un capannone industriale.

Tale criterio di stima, che si basa esclusivamente sul costo di costruzione per ogni categoria di lavoro, è alquanto discutibile.

Infatti, poiché il costo a nuovo per la realizzazione di un manufatto di siffatta tipologia, prendendo come riferimento il Prezziario Regionale dell'anno 2009, ancora in

Dott. Arch. Antonella Rodante Via Adda 33/F 96100 Siracusa  
tel. fax 093165974 mob. 347.8053638 e.mail a. rodante@alice.it



vigore, è sicuramente maggiore rispetto a quello originario ( nell'anno di costruzione del capannone 2003), visto l'esponenziale aumento dei prezzi nell'edilizia negli ultimi dieci anni, sia dei materiali che della manodopera (cemento, ferro, trasporti per i continui rincari dei carburanti), l'attenersi al prezzario dell'anno 2009, quantomeno avrebbe dovuto prevedere un abbattimento dato dall'uso, dal logorio, dall'obsolescenza funzionale, etc.

Quanto appena detto si evince facilmente mettendo a confronto le tariffe dei due Prezziari.

Lo stesso vale per gli altri componenti del bene sia strutturali che a corredo, quali servizi, area esterna, recinzione, valore del terreno, etc. che per il C.T.P. ammontano a circa € 1.248.890,00.

A sostegno della sua tesi, il C.T.P. ha allegato una perizia di stima comparativa redatta dal consulente tecnico della Banca Agricola Popolare di Ragusa, Ing. [REDACTED] (allegato 1), relativa al capannone industriale adiacente a quello in oggetto, con simile tipologia costruttiva, stimato in 1.100,00 €/mq.

Secondo informazioni assunte presso le agenzie immobiliari della zona, riguardo alla compravendita e alla appetibilità di capannoni industriali di tipologie similari, ubicati nella stessa contrada, è emerso che nell'ultimo anno non vi è stata un' elevata richiesta. Il valore attribuito dal consulente della Banca, puramente estimativo, quindi non ai fini di una vendita, si discosta lungamente dai reali prezzi di mercato e per ciò non può assurgere ad elemento di paragone.

La sottoscritta nel criterio di stima invece, ha tenuto conto dello stato di fatto e non del valore al nuovo del bene.

Dott. Arch. Antonella Rodante Via Adda 33/F 96100 Siracusa  
tel. fax 093165974 mob. 347.8053638 e.mail a. rodante@alice.it



Infatti, il prezzo corrente nel mercato di Melilli, con riferimento alle compravendite di immobili ad utilizzo produttivo è in ribasso, rispetto a quelle orientate verso il dettaglio, l'ingrosso ed attività artigianali. Tale prezzo si aggira tra € 320/ 430 al mq.

Il valore di € 400,00 al metro quadro acquisito dalla sottoscritta, quindi è congruo se si considerano le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, già esposte nella relazione primaria.

Passando poi alla descrizione dei fattori positivi e negativi che hanno influito sulla stima, la sottoscritta può dettagliatamente riferire quanto segue.

#### FATTORI NEGATIVI

##### Posizione, collegamenti, carrabilità

Il capannone è ubicato sulla balza della Contrada Bondifè, in una posizione non agevole da raggiungere, specie per il trasporto di merci con mezzi pesanti. Dalla S.S. 114. si imbecca una traversa percorrendo per circa 1 Km una strada in salita, sterrata e sconnessa ( vds. rilievo fotografico allegato alla relazione di consulenza del 23/11/2012).

##### Servizi

- Il lotto non è allacciato con la rete fognaria, ma è provvisto di Fossa Imhoff;
- Il capannone manca di impianto di riscaldamento;

##### Caratteristiche della proprietà

- Lo stacco di terreno in oggetto, come già detto in seno alla relazione del 23/11/2012, è indiviso e l'immobile ha diritto d' accesso attraverso una strada di servitù larga sei metri (pag.6, par. 8 della relazione di consulenza).
- La copertura del capannone in oggetto è di proprietà della Società [REDACTED] ed è accatastata come lastrico solare (pag. 3, par. 2 della relazione di consulenza).



Dott. Arch. Antonella Rodante Via Adda 33/F 96100 Siracusa  
tel. fax 093165974 mob. 347.8053638 e.mail a. rodante@alice.it

- Il capannone in oggetto è confinante e comunicante con altri due capannoni della [REDACTED] s.r.l., quindi è privo di parete divisoria sul fianco nord-est.
- Il capannone non è nuovo, ma è stato costruito nel 2003.

#### FATTORI POSITIVI

Fermo restando il valore di € 400,00/mq per il capannone, inteso come struttura ed involucro, tra i fattori positivi che possono fornire un valore aggiunto al capannone e al terreno di pertinenza, si riscontrano alcuni elementi intrinseci al bene, che la sottoscritta ritiene di dover integrare rispetto alla stima già data:

- n. 2 carroponete da 10 T con vie di corsa ad € 40.000 ciascuno, sommano € 80.000,00;
  - Area carico – scarico merci asfaltata mq 2320 x € 40,00/mq, sommano € 92.800,00;
  - Impianti illuminazione interno ed esterno, pavimentazione industriale, recinzione (per 1/5 poiché il lotto è indiviso) a corpo € 200.000,00.
- sommano € **372.800,00**

\*\*\*\*\*

In conclusione, ad integrazione della stima di € 756.000,00 già rassegnata nella relazione di consulenza tecnica, il valore del capannone comprensivo di carroponeti e servizi come sopra descritti e con terreno di pertinenza, può determinarsi con un incremento di € 372.800,00 in € 1.128.800,00 (diconsi un milione centoventottomilaottocento/00 euro).

UNICO LOTTO composto da:

n. 1 capannone industriale con terreno di pertinenza, sito in Melilli, C.da Bondifè (SR). Foglio 59, particella 871, sub 1, piano T, cat. D/1.

Confinante con altro capannone e area della Società [REDACTED] s.r.l.

Dott. Arch. Antonella Rodante Via Adda 33/F 96100 Siracusa  
tel. fax 093165974 mob. 347.8053638 e.mail a. rodante@alice.it



Causa iscritta al n. 534/2011 R.G.Es. G.E. Dott. Gurrieri  
Credito Siciliano s.p.a. / [REDACTED] .l.

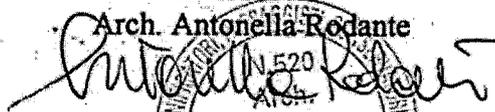
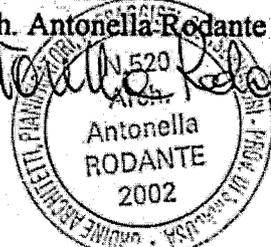
**VALORE DELL'IMMOBILE**

**PREZZO BASE EURO 1.128.800,00**

**(diconsunmilionecentoventottomilaottocento/00 euro).**

**ASTE**   
**GIUDIZIARIE.it**

**ASTE**   
Siracusa, li 08/01/2013  
**GIUDIZIARIE.it**

II C.T.U.  
Arch. Antonella Rodante  
  


**ASTE**   
**GIUDIZIARIE.it**

**ASTE**   
**GIUDIZIARIE.it**

**ASTE**   
**GIUDIZIARIE.it**

Dott. Arch. Antonella Rodante Via Adda 33/F 96100 Siracusa  
tel. fax 093165974 mob. 347.8053638 e.mail a. rodante@alice.it

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

Proc. Esec. Imm. N. 534/2011

Promosso da

Credito Siciliano s.p.a.

Contro  
[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it  
28 MAG 2014  
DEPOSITATO IL [REDACTED]  
ASS. GIUDIZIARIO  
Esec. R. Rosa

1

Risposta alle osservazioni dell'esecutato riportate nel verbale di udienza del 10/05/2013

PREMESSA

All'udienza dell' 11/10/2013, il Giudice disponeva che il C.T.U. rispondesse alle osservazioni del CTP, poste alla relazione integrativa di consulenza nel procedimento in oggetto e riportate dall'Avv. Castiglia, per il debitore esecutato, nel verbale di udienza del 10/05/2013.

In sostanza, il C.T.P. ribadisce in parte le stesse osservazioni alla relazione di stima, già sollevate in precedenza e cioè:

1. Critica il criterio di stima adottato, ovvero quello sintetico comparativo, perché "basato sui dati dell'O.M.I. che non costituiscono un valore assoluto" e porta come elemento di comparazione il capannone attiguo a quello in oggetto, similare, stimato dall'Ing. [REDACTED] in una perizia di stima risalente al 2011, in € 1.100,00/mq.
2. Propone come criterio di stima il metodo del costo di riproduzione deprezzato, giungendo ad un valore di € 2.563.600 per il capannone ed il terreno.

ASTE GIUDIZIARIE.it  
N.520  
Arch.  
Antonella  
RODANTE  
2002

ASTE GIUDIZIARIE.it

Dott. Arch. Antonella Rodante Via Adda 33/F 96100 Siracusa  
tel. fax 093165974 mob. 347.8053638 e.mail a. rodante@alice.it

## RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE ESECUTATA

Riguardo al metodo di stima sintetico comparativo adottato dalla sottoscritta nella precedente relazione, la controparte sostiene che "il C.T.U. non ha avuto concreti elementi di comparazione con opere similari prima della produzione della perizia dell'Ing. [REDACTED]".

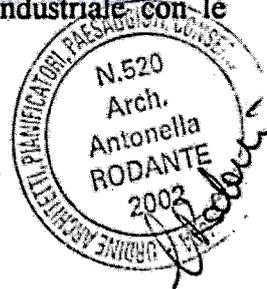
A tal proposito la sottoscritta, pur avendo già risposto in seno alla "Risposta alle osservazioni dell'esecutato alla c.t.u." dell'08/01/12, rileva che:

- il valore al metro quadro di € 1.100,00, stimato dal perito per il solo capannone, scaturisce proprio dal metodo sintetico diretto, che le si contesta; inoltre, tale valore non si riferisce ad un reale prezzo scaturito da una compravendita, bensì ad una pura stima;
- la tariffa unitaria assegnata è ben al di sopra dei normali prezzi di mercato, che per capannoni urbanisticamente regolari, nuovi e in buona posizione, si aggira al massimo intorno a 650 €/mq.

Preso atto dell'ampio scarto tra il più probabile prezzo di mercato attribuito dalla sottoscritta, in virtù del metodo sintetico e quello risultante dal metodo proposto di tipo analitico, la scrivente ha ritenuto opportuno adottare il criterio di stima per costo di produzione deprezzato.

Per quanto concerne il capannone in questione, alla luce delle considerazioni sopra esposte, ai fini della determinazione del valore economico ricercato "valore attuale di mercato", si ritiene di elaborare un giudizio di stima articolato su tale metodo che determina un valore pari al costo che si sosterebbe per la costruzione, ai prezzi odierni, di un capannone industriale con le medesime caratteristiche tecniche costruttive.

Dott. Arch. Antonella Rodante Via Adda 33/F 96100 Siracusa  
tel. fax 093165974 mob. 347.8053638 e.mail a. rodante@alice.it



L'adozione di tale criterio di valutazione si fonda sul presupposto che nessun operatore, per l'acquisto di un immobile produttivo adatto alle sue esigenze specifiche, sarebbe disponibile a spendere più di quanto gli costerebbe a realizzarlo direttamente.

A tal fine la sottoscritta ha integrato le indagini peritali reperendo n. 12 elaborati progettuali e strutturali (tavole di grande formato e in numero consistente, che per ovvi motivi non si allegano, ma restano a disposizione della procedura) relativi alla costruzione del Corpo A "Capannone industriale con uffici per lavorazione di caldareria", regolarmente approvati, rispettivamente presso il Comune di Melilli, settore urbanistica e l'archivio del Genio Civile di Siracusa.

Inoltre ha estratto copia delle concessioni edilizie rilasciate sia per il capannone pignorato che per esso unitamente a quelli limitrofi intestati ad altre società, ma facenti parte dello stesso complesso industriale, Blocco 1 (vds. allegati).

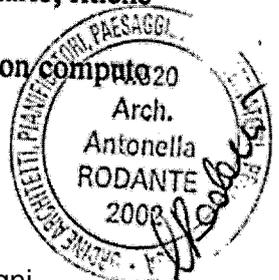
Dagli elaborati progettuali si evince che nella palazzina uffici adiacente il capannone in oggetto, sono ubicati i vari servizi a corredo dell'opificio, cioè le sue dipendenze: bagni, docce, spogliatoi, refettorio, infermeria.

Pertanto, eseguite le misurazioni ed i numerosi conteggi e confrontate le singole voci del computo metrico estimativo parziale prodotto da parte eseguita, limitato alle opere strutturali, l'importo è risultato corrispondente a € 951.110,90.

Per le altre opere necessarie al completamento del manufatto edilizio quali copertura, tamponamenti, infissi, pavimento industriale ed impianti, non si è reperito alcun elemento per potere risalire al costo totale dell'opera.

Il C.T.P. nel procedimento di stima, assume come elemento di partenza l'importo ottenuto con il computo metrico parziale delle opere pari a € 951.110,90, ma in modo forfettario, ritiene che tale costo incida per circa 1/3 sul costo totale dell'opera (non comprovandolo con

Dott. Arch. Antonella Rodante Via Adda 33/F 96100 Siracusa  
tel. fax 093165974 mob. 347.8053638 e.mail a. rodante@alice.it



metrico delle rimanenti opere), che comprensivo dell'area di insediamento, all'attualità sarebbe pari ad € 2.900.000. Tale importo poi, soggetto al deprezzamento dato dalla vetustà e da altri fattori estrinseci negativi, viene decurtato ottenendo il valore di € 2.255.968, approssimato a € 2.200.0000, sia per il manufatto edilizio che per il terreno. 4

La sottoscritta ritiene errato il procedimento per cui nel costo di riproduzione il C.T.P. fa rientrare anche il valore dell'area d'insediamento, in quanto per sua definizione esso si calcola solo sull'edificio.

Alla luce di quanto sopra esposto, si procede alla stima.

### STIMA PER COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

Il procedimento del costo di riproduzione deprezzato è fondamentale in mercati caratterizzati da un numero esiguo o nullo di transazioni, come nella fattispecie, o nei quali non siano disponibili dati sufficientemente numerosi e attendibili circa i redditi generati o generabili da parte del bene immobile da stimare.

In pratica la stima consiste nella sommatoria dei costi di riproduzione del fabbricato esistente e del valore dell'area edificata, eventualmente deprezzata per tener conto della vetustà e dell'obsolescenza del fabbricato oggetto di stima.

Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili :

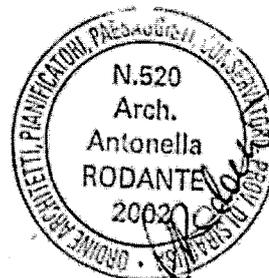
$$D = \{(A + 20)^2 / 140\} - 2.86$$

Dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A esprime gli anni dell'edificio in percentuale della sua vita utile.

Il coefficiente di deprezzamento è dato da :

$$C_d = 100 \% - D$$

Dott. Arch. Antonella Rodante Via Adda 33/F 96100 Siracusa  
tel. fax 093165974 mob. 347.8053638 e.mail a. rodante@alice.it



Che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo ( $C_{rip}$ ) per ottenere il valore di riproduzione deprezzato ( $V_{rip}$ ):

$$V_{rip} = C_d \times C_{rip}$$

Considerando i seguenti deprezzamenti percentuali ed i rispettivi coefficienti di deprezzamento, che l'edificio essendo stato costruito nel 2003, ha quindi un'età di 10 anni e del quale si stimi in circa 40 anni la durata totale di utilizzo, gli anni dell'edificio espressi in percentuale risultano  $10/40 = 25\%$ , per cui:

$$A = 25;$$

$$D = \{(25 + 20)^2 / 140\} - 2.86 = 11,60\%$$

Quindi, il coefficiente di deprezzamento risulta pari a:

$$C_d = 100\% - D = (100\% - 11,60\%) = 88,40\%$$

In base alle considerazioni già descritte riguardo i fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono sul valore del bene, tenuto anche conto del particolare momento recessivo per le attività produttive, la scrivente ritiene che il valore unitario del costo di costruzione a nuovo per un edificio industriale con le caratteristiche di quello descritto sia di 650,00 €/mq.

Procedendo con il calcolo, si ottiene il seguente valore unitario attuale deprezzato del capannone pari a:

$$V_{rip} = C_d \times C_{rip} = 88,40\% \times 650,00 \text{ €/mq.} = 574,60 \text{ €/mq.}$$

Superficie del capannone mq 1980

mq 1980 x 574,60 = € 1.137.708 costo di riproduzione deprezzato del capannone

#### VALORE DELL'AREA

Relativamente all'area su cui insiste il capannone pari a mq. 4.300, la valutazione corrisponde al prezzo attualmente applicato dall'A.S.I. "Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Siracusa".

Dott. Arch. Antonella Rodante Via Adda 33/F 96100 Siracusa  
tel. fax 093165974 mob. 347.8053638 e.mail a. rodante@alice.it

Siracusa" ed esattamente per gli agglomerati industriali di Augusta, Priolo, Melilli, pari ad € 30,00/mq (Fonte G.U.R.S. Parte I n. 38/2009).

Pertanto il valore dell'area attualizzato è pari a : mq. 4300 x 30,00 €/mq. = € 129.000,00

### VALORE DEL BENE

Definiti i fattori che intervengono nella determinazione del valore bene, applicando il procedimento del costo di ricostruzione deprezzato, il valore del bene è il seguente :

Valore del bene = costo ricostruz. deprezzato + valore area edificabile - abbattimento dato dall'incidenza di fattori negativi + accessori.

Il pavimento industriale, l'impianto elettrico computati a parte nella precedente stima, in questo caso sono ricompresi nel valore del capannone.

Come già esposto nella precedente relazione integrativa tra i fattori negativi che influiscono sulla stima, vi sono la posizione, i collegamenti e la carrabilità.

Si applicherà una riduzione del 2% per la scomoda ubicazione, del 12% per la sistemazione della strada sterrata.

€ 1.137.708 + 129.000,00 = € 1.266.708 - 14% = € 1.114.704,00

Aggiungendo poi : n. 2 carroponete Konecranes da 10T bitrave, con vie di corsa

valore usato	€ 80.000,00
area carico e scarico merci asfaltata mq 2320 x €40,00/mq=	€ 92.800,00
servizi vari esterni al capannone	€ 120.000,00
Sommano	€ 292.800,00

Valore del bene 1.114.704,00+ 292.800,00 = € 1.407.504

ed in tondo € 1.400.000,00

Pertanto il prezzo base di vendita del bene è di € 1.400.000,00 (eurounmilionequattrocentomila/00)



ASTE GIUDIZIARIE.it

Dott. Arch. Antonella Rodante Via Adda 33/F 96100 Siracusa  
tel. fax 093165974 mob. 347.8053638 e.mail a. rodante@alice.it

UNICO LOTTO composto da:

n. 1 capannone industriale con terreno di pertinenza, sito in Melilli, C.da  
Bondifè (SR). Foglio 59, particella 871, sub 1, piano T, cat. D/1.

Confinante con altro capannone e area della Società [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

VALORE DELL'IMMOBILE

PREZZO BASE EURO 1.400.000,00

(diconsiunmilionequattrocentomila/00 euro)

Siracusa, li 26/05/2014

ALLEGATI

- Concessioni edilizie n. 130/2000,
- Voltura 13/10/2000 alla Iacieri s.r.l.;
- Agibilità 16/12/2003 capannone A;
- Concessione in variante n. 195/2004;
- Voltura 19/01/2006;
- Agibilità 19/02/2009 Blocco 1;
- Specifica delle spese ed onorario.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Arch. Antonella Rodante Via Adda 33/F 96100 Siracusa  
tel. fax 093165974 mob. 347.8053638 e.mail a.rodante@alice.it

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento N. 534/2011

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Promosso da

Credito Siciliano s.p.a.

Contro

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE INTEGRATIVA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
IN RISPOSTA AI QUESITI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Arch. Antonella Rodante - Via Adda 33/F - 96100 Siracusa  
tel. fax 093165974 - mob. 347.8053638 - e.mail a.rodante@alice.it  
PEC: antonella.rodante@archiworldpec.it

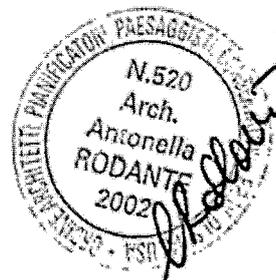
## PREMESSA

In data 15/09/2016 la S.V. disponeva integrazione di perizia per il procedimento in epigrafe, dando mandato al sottoscritto esperto già nominato di "procedere agli accertamenti di cui alle pp. 11-12 di cui alla relazione del Professionista Delegato del 30.06.2016 " e assegnava termine per il deposito entro il 10/02/2017.

Pertanto la scrivente, esaminata la relazione del professionista delegato Avv. [REDACTED] prendeva atto di alcune richieste di precisazioni e quesiti tecnici sulle caratteristiche dell'immobile pignorato descritto nella perizia di stima primaria e nelle successive relazioni integrative, in ordine ai seguenti punti:

- 1) ***Precisi l'esatta consistenza in metri quadrati dell'area del capannone;***
- 2) ***Precisi, ancora, se lo stato di fatto dell'immobile sia conforme alla concessione edilizia ed al certificato di agibilità;***
- 3) ***Ricostruisca la storia catastale delle particelle pignorate, almeno a far data dal 1989, evidenziando in particolare se la p.lla 871 coincidesse, in precedenza con (o sia derivata dal) la particella 81 (di cui si parla nelle note di trascrizione del 1997, del 2000 e del 2001) ovvero dalla particella 87 (di cui si parla nelle trascrizioni del 1989, del 1990 e del 1991), evidenziando anche l'estensione catastale delle singole particelle nel tempo;***
- 4) ***Chiarisca se possibile, l'apparente discrasia tra le note di trascrizione che individuano l'immobile in territorio di Melilli e quelle che lo individuano nel territorio di Priolo Gargallo;***
- 5) ***Precisi comunque se tutti gli impianti (elettrici, idrici, sanitari, radiotelevisivi, riscaldamento, gas, ecc.) siano conformi alle normative vigenti;***

Dott. Arch. Antonella Rodante - Via Adda 33/F - 96100 Siracusa  
tel. fax 093165974 - mob. 347.8053638 - e.mail a. rodante@alice.it  
PEC: antonella.rodante@archiworldpec.it



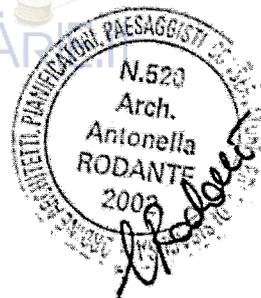
- 6) *Precisi ancora se l'immobile sia sottoposto a vincoli di natura artistica, archeologica o di altra natura;*
- 7) *Precisi ancora se l'immobile sia conforme alla normativa in materia ambientale e di prevenzione degli incendi;*
- 8) *Precisi ancora se l'immobile sia conforme alla normativa in materia di parcheggi;*
- 9) *Precisi, infine, se sussistono i requisiti energetici di cui al d.lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come modificato dal d.l. 25 giugno 2008 n. 112 convertito dalla legge 6 agosto 2008 n. 133 e di cui al dpr 2 aprile 2009 n. 59 e rispettive successive modifiche e/o integrazioni e se l'immobile sia fornito di attestato di certificazione energetica;*
- 10) *Rediga, ove mancante, l'attestato di certificazione energetica.*

La sottoscritta in risposta ai quesiti, relaziona quanto segue.

#### RISPOSTE AI QUESITI

1. Come riportato nel par. 10 a pag. 7 della relazione primaria, la consistenza del capannone è di mq 1890 (105,00 x 18,00) m. (vds. allegato 1- planimetria catastale), in effetti per un mero errore di battitura era stato indicata una lunghezza di 150,00 m.
2. Lo stato di fatto dell'immobile pignorato è conforme alla concessione edilizia n. 232/07 (pratica edilizia n. 126/07) e al certificato di agibilità del 19/02/2009 (protocollo n. 26983), rilasciati dal Comune di Melilli (vds. allegati relazione integrativa del 26/05/2014).

Dott. Arch. Antonella Rodante - Via Adda 33/F - 96100 Siracusa  
tel. fax 093165974 - mob. 347.8053638 - e.mail a. rodante@alice.it  
PEC: antonella.rodante@archiworldpec.it



3. Effettuata visura storica per immobile al Catasto Terreni, per il foglio 59, particella 871 e relativa situazione degli intestati, dall'anno 1972, si evince che (vds. allegato 2-Visura catastale storica):

a) dall'impianto meccanografico del 01/06/1975, risulta che la particella 871 al foglio 59, deriva dalla particella 81, seminativo, classe 4, R.D. Lire 185.580 e R.A. Lire 42.480, con estensione di are 53.100;

b) con frazionamento n. 3685 del 23/09/1986, la stessa particella 81 subisce una variazione di estensione, are 34.810 con R.D. Lire 121.835 (€ 62,92) e R.A. Lire 27.848 (€ 14,38);

c) con ulteriore frazionamento del 17/02/2003 (prot. n. 8581) la particella 81 viene soppressa e sostituita dalla 871, seminativo, classe 3, con ulteriore riduzione di estensione, are 4.300 con R.D. € 13,32, R.A. € 3,33;

d) infine, con tipo mappale del 17/02/2003 (prot. 8581) la particella 871 passa ad Ente Urbano con superficie di are 4.300.

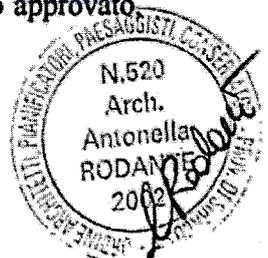
4. Come si evince dalla visura storica l'immobile pignorato è stato sempre individuato nel territorio di Melilli e non nel territorio di Priolo Gargallo.

5. Come riportato nel certificato di agibilità del 19/02/2009 (vds. allegati relazione del 26/05/2014), l'immobile è provvisto di:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico a regola d'arte ai sensi della L. 46/90 rilasciato il 21/01/2008 dall'Impresa [REDACTED] con sede in Augusta;

- L'impianto idrico è costituito da eco taniche riempite da autocisterna, mentre la raccolta e lo smaltimento dei reflui è stato realizzato come da progetto approvato.

Dott. Arch. Antonella Rodante - Via Adda 33/F - 96100 Siracusa  
tel. fax 093165974 - mob. 347.8053638 - e.mail a. rodante@alice.it  
PEC: antonella.rodante@archiworldpec.it



con condotta sub-irrigante interrata (fossa Imhoff) ed è stato oggetto di verifica con ispezione sanitaria.

6. L'immobile ricade in area "D" (zona industriale) di P.R.G. del Comune di Melilli ed in area "G1" (area grandi industrie) del P.R.G. A.S.I. di Siracusa. Pertanto non è soggetta a vincoli di natura artistici o archeologici.

7. L'immobile è provvisto di:

- Visto del Servizio di Igiene pubblica dell' 11/10/2017, prot. n. 171, come si evince dalla Concessione edilizia n. 232/07, e art. 220 e 221 T.U. Leggi Sanitarie 27/07/1934 n. 1265 e successive modifiche, come riportato nel certificato di agibilità del 19/02/2009 (vds. allegati relazione integrativa del 26/05/2014).

- Certificato prevenzione incendi rilasciato dal Comando VV. F. di Siracusa il 26/09/2008;

8. L'immobile è conforme alla normativa sui parcheggi, L. 765/67 art. 18 D.M. 1444/68, L. 122/89 art. 2, la quale prevede in zona D una superficie minima destinata a parcheggio e a verde non inferiore al 10% dell'intera area.

Come da progetto approvato, reperito al comune di Melilli, Tavola n. 3 " Planimetria del lotto e tabella superfici", risultano adibiti a parcheggio più del 10% disponibile, ovvero 10.000 mq, per un lotto di superficie totale di circa 50.000 mq comprendenti

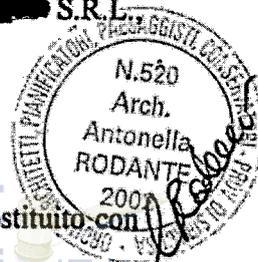
le Ditte: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] S.R.L.,

[REDACTED] S.R.L. .

9. L'immobile non è provvisto di Certificato energetico.

Premesso che l'Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E.) è stato sostituito con D.Lgs. n. 63/2013 dall'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), tale tipologia di immobile non è soggetto all'applicazione di tale attestato in quanto non rientra nelle

Dott. Arch. Antonella Rodante - Via Adda 33/F - 96100 Siracusa  
tel. fax 093165974 - mob. 347.8053638 - e.mail a. rodante@alice.it  
PEC: antonella.rodante@archiworldpec.it



categorie di edifici o porzioni di essi, di cui all'art. 3 del D.P.R. 26/08/1993 n. 412 e del successivo Decreto Ministeriale del 22/11/2012.

10. Per i motivi di cui al punto 9., la sottoscritta non ritiene necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica richiesto.

Rimanendo a disposizione della S.V. per eventuali chiarimenti, si rassegna la superiore relazione alla quale sono allegati:

1. Planimetria catastale del capannone;
2. Visura storica del 18/01/2017: Comune di Melilli - Catasto Terreni (fgl 59, p.lla 871);
3. Specifica delle spese ed onorario.

Siracusa, 06/02/2017

ASTE GIUDIZIARIE.it  
L'esperto  
N.520  
Arch. Antonella Rodante  
Antonella Rodante  
RODANTE  
2002

ASTE GIUDIZIARIE.it  
Dott. Arch. Antonella Rodante - Via Adda 33/F - 96100 Siracusa  
tel. fax 093165974 - mob. 347.8053638 - e.mail a.rodante@alice.it  
PEC: antonella.rodante@archiworldpec.it

Causa iscritta al n. 534/2011 R.G. Es. - G.E. Dott. ssa Alessia Romeo  
ELROND già Credito Siciliano s.p.a. / [REDACTED]

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento N. 534/2011

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Promosso da

ELROND

già Credito Siciliano s.p.a.

Contro

S.E.T.I.

[REDACTED]

UDIENZA 25/03/2021

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE INTEGRATIVA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Stampa circolare: TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI - 2002 - ANNO 2021 - Arch. ANTONELLA RODANTE

Handwritten signature: Antonella Rodante

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Arch. Antonella Rodante - Via Solarino 3/B - 96100 Siracusa  
mob.ph. 347.8053638 - e.mail a.rodante@alice.it  
PEC: antonella.rodante@archiworldpec.it

## PREMESSA

All'udienza del 12/11/2020 la S.V. richiamava la sottoscritta affinché "sulla base delle osservazioni di parte debitrice, valuti la necessità di rinnovare la stima del compendio pignorato ed eventualmente indicare il valore di stima aggiornato".

Le Osservazioni contenute all'interno della Relazione del CTP di parte debitrice del 27/04/2020, hanno per oggetto quanto già asserito dalla sottoscritta nella Risposta del 08/01/2013 alle Osservazioni di parte esecutata alla primaria relazione di stima del 26/11/2012.

Inoltre il Tecnico, Arch. [REDACTED], in tali osservazioni aggiunge che si debbano considerare degli aggiornamenti dei parametri zonal, relativi al capannone industriale oggetto del pignoramento, che ritiene non siano stati considerati nella stima.

A tal proposito, il debitore in sostanza sostiene che:

"Oggi la valutazione dell'immobile risente della variazione del parametro zonale in termini positivi (...), che l'intorno zonale acquista sempre più interesse per la grande industria in termini di indotto e di produzione diretta" e che quindi necessita una nuova perizia per determinare il valore di mercato partendo da un capannone medio zonale di riferimento, ovvero quello similare attiguo al bene pignorato, stimato dall'Ing. [REDACTED] già prodotto in allegato alle osservazioni del 18/12/2012 sottoposto alla sottoscritta insieme ad un computo metrico parziale delle opere da Prezziario Regionale 2009.

## RELAZIONE INTEGRATIVA

Riguardo gli argomenti che si contestano alla perizia, è necessario in primis chiarire che su richiesta del debitore, la scrivente ha più volte e ampiamente risposto, nelle relazioni integrative dell'08/01/2013 e del 26/05/2014 in risposta alle Osservazioni poste, fornendo chiarimenti e accogliendo, quando possibile, le osservazioni sollevate in merito al criterio di stima.

Dott. Arch. Antonella Rodante - Via Solarino 3/B - 96100 Siracusa  
mob.ph. 347.8053638 - e.mail a. rodante@alice.it  
PEC: antonella.rodante@archiworldpec.it

Il metodo sintetico-comparativo con beni simili in zona, confrontato e mediato con i valori dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, adottato per giungere alla prima stima di € 756.000,00 nella prima perizia di stima del 2012, successivamente, su impulso del CTP dell'esecutato, è stato integrato dalla sottoscritta con un'ulteriore metodologia di stima consistente nel Costo di riproduzione deprezzato. Avendo proceduto con tale metodo, ritenuto più opportuno certamente in considerazione della vetustà e del logorio funzionale (e non valutato al nuovo, come proposto da parte debitrice), si è giunti a comprendere nella stima oltre che il capannone in sé, come manufatto ed involucro, anche i carroponte, il pavimento industriale e l'intorno, cioè spazi ed illuminazione esterna, recinzione, quali fattori positivi, che hanno incrementato il valore del bene per un prezzo finale di € 1.400.000,00.

2

Come già evidenziato nelle precedenti relazioni e integrazioni nel valore del capannone, non essendo in capo al debitore, non è ricompreso il lastrico solare che appartiene ad altra Società, Genius Loci srl.

Di questo incremento di valore il CTP sembra non tenerne conto, anzi insiste sulla necessità che il CTU rediga una nuova perizia per aggiornare il valore del capannone in base alla recente variazione del parametro zonale favorevole, assurgendo a sostegno delle ipotesi il crescente interesse per la grande industria in termini di indotto e produzione e che consideri come elemento di comparazione del bene, il valore al metroquadro assegnato al capannone confinante in seno ad una perizia di stima bancaria.

Le osservazioni dell'esecutato appaiono infondate poiché la sottoscritta, per giungere al valore del solo capannone, aveva tenuto conto sia di tutti gli elementi raccolti dalle indagini di mercato sulla compravendita all'epoca di capannoni industriali in zona, di condizioni medie, con caratteristiche e tipologia similari al bene in oggetto, che dei valori al mq tratti da stime di perizie

ASTE GIUDIZIARIE.it  
N.520  
Arch.  
Antonella  
RODANTE  
2012  
[Signature]

ASTE GIUDIZIARIE.it  
[Signature]

Dott. Arch. Antonella Rodante - Via Solarino 3/B - 96100 Siracusa  
mob.ph. 347.8053638 - e.mail a. rodante@alice.it  
PEC: antonella.rodante@archiworldpec.it

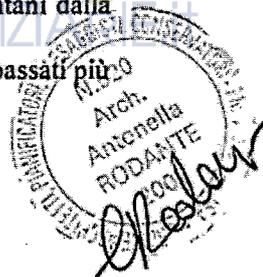
in procedimenti di esecuzione immobiliare effettuate da Consulenti tecnici di questo stesso Tribunale di Siracusa.

Per esempio, volendo confrontare il valore dell'immobile con quello di beni simili, risulta che il prezzo al metroquadrato di € 589 del solo capannone, indicato dalla scrivente nella perizia di stima del 2014, scaturito dal procedimento di ricostruzione deprezzato, è allineato a quello stimato per un capannone oggetto di una stima giudiziale nell'anno 2013, che insiste nello stesso lotto e facente parte anch'esso del Blocco 1, avente la stessa consistenza in termini di altezza e superficie, medesime caratteristiche strutturali, funzionali e produttive (assemblamento di elementi per produzione di pale eoliche).

Ed ancora, la zona ove giace il capannone industriale, negli ultimi anni non ha cambiato la sua vocazione produttiva industriale in meglio, anzi lo stesso OMI dell'Agenzia delle Entrate nel "Rapporto immobiliare 2020 per immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva", presenti nel nostro Paese, rileva per i capannoni una variazione percentuale di quotazione tra il 2018/2019 pari a - 0,9 (vds. Allegato 1) e un volume di compravendita stabile nell'ultimo triennio, con un indice di NTN (Numero di Transazioni Normalizzate) nella nostra provincia che si aggira tra 0 e 3. Inoltre per la Sicilia la quotazione media del 2019 per capannoni a destinazione produttiva è di € 375/mq (vds. Allegato 2).

In particolare la Banca dati dell'OMI relativo alla zona industriale della provincia di Siracusa, per la tipologia "capannoni" in stato di manutenzione normale, riporta dei valori che oscillano da un min. di € 490 ad un max di € 650/mq (vds. Allegato 3), range all'interno del quale si pone come media ponderata la stima al metroquadrato assegnata dalla sottoscritta di € 589 e scaturita come già ribadito, dal metodo per riproduzione deprezzato. Tali valori sono ben lontani dalla valutazione di € 1.100/mq della perizia di stima che parte debitrice, nonostante siano passati più

Dott. Arch. Antonella Rodante - Via Solarino 3/B - 96100 Siracusa  
mob.ph. 347.8053638 - e.mail a. rodante@alice.it  
PEC: antonella.rodante@archiworldpec.it



di otto anni, continua a proporre come valore di confronto, sebbene il capannone sia ormai  
dismesso, con segni di evidente vetustà, obsolescenza ed assenza di manutenzione.

Questi dati indicano che la stima assegnata dalla sottoscritta è da ritenersi congrua anche rispetto  
al valore medio zonale che scaturisce dai valori forniti dell'Agenzia dell'Entrate, che si aggira  
intorno a € 570/mq.

Tra l'altro oggi la zona di ubicazione del bene e il suo intorno non è classificabile come  
privilegiata, vista la crisi dell'indotto che ha costretto molte aziende produttive industriali e  
artigianali a cessare la produzione e a dismettere molti di questi impianti.

In conclusione la sottoscritta, supportata dalle evidenze di mercato e per i motivi sopra esposti,  
riconferma quale aggiornamento della stima il valore di € 1.400.000,00 per il capannone con  
accessori e area di pertinenza.

La sottoscritta rassegna quanto dovevasi in adempimento dell'incarico ricevuto e allega:

1. Mappa quotazioni medie regionali settore produttivo 2019 OMI;
2. Quotazione media regionale 2019 OMI;
3. Banca dati quotazioni immobiliari provincia di Siracusa 2020;
4. Nota spese.

Siracusa, 23/02/2021

  
L'esperto stimatore  
Antonella  
RODANTE  
Arch. Antonella Rodante

Dichiarazione protocollo n. 40994 del 01/04/2003

4U-2

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Siracusa

Planimetria di u.i.u. in Comune di Melilli

Contrada Bondife'

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 59

Particella: 871

Subalterno:

Compilata da:

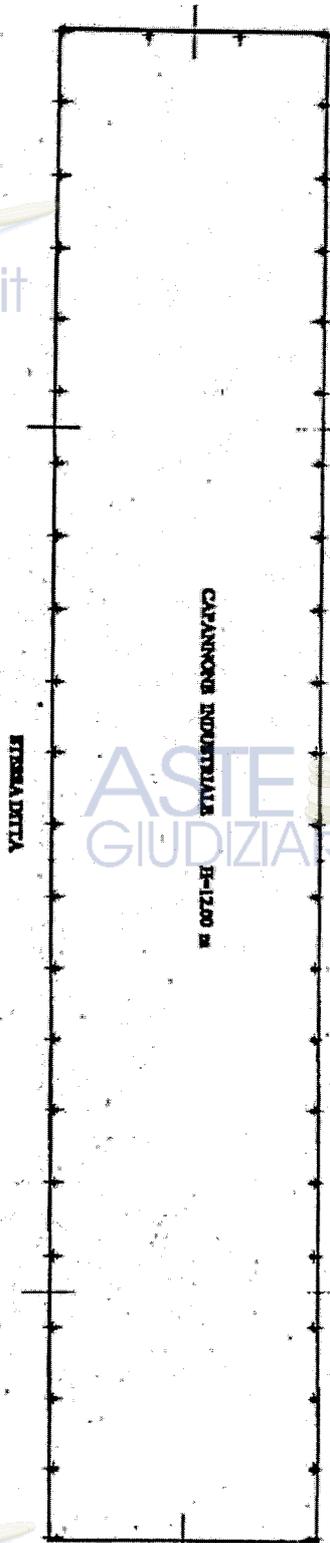
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Siracusa

N. 1439

da n. 1

Scala 1:500



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Planimetria in atti

18/01/2017 - n. SR0003918 - Richiedente ARCH. RODANTE ANTONELLA

Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1