

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ILL.MO SIG.RE GIUDICE

Dott.ssa CONCITA CULTRERA Giudice Istruttore

Procedura Esecutiva N. **233/20** del Registro Esecuzioni Immobiliari

Tra

FINO 1 SECURITISATION S.r.l.

e per essa, quale mandataria, DOVALUE S.p.A.

(Rappresentata e difesa dall' Avv. Sebastiano DI LUCIANO)

Contro

“Omissis...”

Consulenza Tecnica d'Ufficio per la stima dei beni, oggetto di pignoramento, come a seguire contraddistinti:

- Beni siti nel Comune di Augusta (SR), in c.da Mendola, in Catasto al Foglio 65, Part.IIa 741, Sub 3, Sub 4, Sub 5 e Sub 6.

Consulenza Tecnica d'Ufficio per la valutazione dei beni pignorati

Premessa

Con Decreto di Nomina del 08/01/2021 la S.V.I., dott.ssa Concita Cultrera, Giudice dell'esecuzione immobiliare per la procedura iscritta al n. 233/2020 del Reg. Esec. Imm. del Tribunale Civile di Siracusa, nominava la sottoscritta arch. Cavallo Giovanna, residente in Augusta in via P.pe Umberto n. 241, Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima del compendio pignorato oggetto della suddetta procedura esecutiva. Prestato il giuramento di rito telematicamente in data 14/01/2021, alla sottoscritta CTU veniva conferito l'incarico di stima dei beni come, a seguire, descritti nel Verbale di Pignoramento Immobiliare:

Complesso immobiliare ubicato presso la zona industriale di Augusta, c.da Mendola, lungo la SS 114 al Km 131, su terreno di mq. 5.000 circa, costituito da capannone di mq. 360 e affiancato da corpo uffici e servizi a due elevazioni di mq. 180 circa. Censito nel N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 65, p.lla 741, sub 3 cat. D/7, , p.lla 741, sub 4, cat. A/10, vani 3,5, p.lla 741, sub 5 cat. A/10, vani 3, , p.lla 741, sub 6, bene comune non censibile. Con ogni accessosione, pertinenza e servitù.

Il tempo concesso alla sottoscritta CTU per il deposito della perizia di stima del bene pignorato veniva indicato entro 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 21/07/2021. A seguito di istanza di proroga dei termini di deposito della perizia di stima presentata dalla sottoscritta CTU, per le motivazioni descritte nella stessa, la S.V.I., dott.ssa Concita Cultrera, Giudice dell'esecuzione immobiliare in oggetto, concedeva una proroga di 60 giorni.

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Al fine di avere una panoramica quanto più completa possibile sul compendio pignorato in oggetto, e per un corretto svolgimento delle operazioni di consulenza, presa visione di tutta la documentazione in possesso della sottoscritta CTU, la stessa delegava l'arch. Lombardo Francesco per richiedere telematicamente, all'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Siracusa Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, le visure storiche, le planimetrie catastali e l'estratto di mappa catastale relativi ai beni costituenti il compendio pignorato suddetto. A seguito di richiesta effettuata, tramite e-mail, al dott. Sofio Rio, Notaio in Floridaia, di copia dell'Atto Costitutivo di Società a Responsabilità Limitata relativo al compendio in oggetto, in data 01/04/2021 la sottoscritta CTU ritirava personalmente copia del suddetto Atto, rilasciata esclusivamente in bollo, presso lo studio del Notaio sopra citato in Floridaia, previo pagamento di euro 50,00 per spese, onorari e diritti notarili. Previo accordo telefonico, la sottoscritta CTU ed il

custode giudiziario, avv. D'Agostino Stefania, nominato con ordinanza di nomina del 08/01/2021 dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Concita Cultrera, in data 15/02/2021, all'ora fissata, si recavano presso i beni costituenti il compendio pignorato oggetto di stima dove, constatato che il legale rappresentante della "Omissis...", debitrice esecutata, sig. "Omissis...", non risultava informato del sopralluogo, la sottoscritta CTU non dava inizio alle operazioni peritali di sopralluogo, rinviando, quest'ultimo, di comune accordo, alla data del 15/03/2021. In data 15/03/2021, all'ora fissata, la sottoscritta CTU si recava presso i beni costituenti il compendio pignorato oggetto di stima per dare inizio alle operazioni peritali di sopralluogo consistenti nel:

- visionare i beni in oggetto,
- condurre i necessari rilievi metrici e fotografici,
- verificare la corrispondenza, o meno, delle planimetrie catastali con la situazione reale,
- verificare lo stato di manutenzione degli stessi.

Vista la complessità del compendio pignorato oggetto della stima, al fine di eseguire le operazioni peritali in modo esaustivo e completo si sono resi necessari altri tre sopralluoghi che sono stati effettuati, rispettivamente, il 22/03/2021, il 29/03/2021 ed il 06/04/2021.

A seguito di richiesta di accesso ai documenti amministrativi, riguardanti i fabbricati costituenti parte integrante del compendio pignorato oggetto della stima, e di rilascio di copie degli stessi, presentata dalla sottoscritta CTU, tramite pec, al Protocollo del Comune di Augusta in data 25/03/2021, la sottoscritta CTU, nel rispetto delle norme anticovid, richiedeva, tramite apposita piattaforma telematica, appuntamento per effettuare il suddetto accesso agli atti amministrativi che veniva fissato in data 24/06/2021. Preso atto che l'accesso agli atti richiesto non poteva essere espletato prima del termine di deposito della suddetta perizia di stima, indicato entro 30 giorni dalla data dell'udienza fissata per il 21/07/2021, la sottoscritta CTU, previo tentativo, purtroppo infruttuoso, di anticipare il suddetto accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico di Augusta, presentava istanza di proroga per il deposito della perizia di stima in oggetto per le motivazioni di cui alla richiesta di proroga, a seguito della quale il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Cultrera Concita, concedeva una proroga di 60 giorni. In data 24/06/2021, previo pagamento di euro 21,50, tramite bollettino postale, per accesso Atti amministrativi, la sottoscritta CTU, all'ora fissata si recava presso l'Ufficio Tecnico di Augusta dove, visionati tutti gli atti amministrativi necessari alla redazione della perizia di stima, veniva invitata dal responsabile dell'ufficio accesso atti a tornare il giorno successivo, per avere in consegna i

suddetti atti al fine di fare le necessarie copie. Il giorno 25/06/2021, all'ora fissata, la sottoscritta CTU tornava all'Ufficio Tecnico di Augusta, dove il responsabile dell'ufficio accesso atti, approntato l'elenco degli atti richiesti e previa consegna del documento di riconoscimento della sottoscritta, le consegnava, brevi mano, gli atti amministrativi prescelti, con la clausola di riconsegnarli entro le ore 12,00 della stessa giornata, per fare le copie, a proprie spese, fuori dall'Ufficio Tecnico.

Sulla scorta di quanto visto e rilevato, anche fotograficamente, e sulla base di tutta la documentazione in suo possesso, la sottoscritta CTU ha redatto la seguente relazione, corredata dai rispettivi allegati, che, per maggior chiarezza espositiva, ha suddiviso nei seguenti paragrafi:

- a) Individuazione ed identificazione dei beni;
- b) Descrizione complessiva e sintetica dei beni;
- c) Stato di possesso;
- d) Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni;
- e) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni;
- f) Attestazione di Prestazione Energetica;
- g) Valutazione dei beni.

RELAZIONE DI STIMA

Beni siti nel Comune di Augusta (SR), in c.da Mendola, in Catasto al Foglio 65, Part.IIa 741, Sub 3, Sub 4, Sub 5 e Sub 6.

a) Individuazione ed identificazione dei beni

I beni oggetto dell'Esecuzione Immobiliare consistono in un complesso immobiliare, destinato ad attività relative all'assistenza di veicoli atti al trasporto di merci pericolose, quali *lavori meccanici di assistenza e manutenzione autocisterne e altri veicoli, fabbricante metrico, esercizio metrologia, trasformazione veicoli industriali, stazione revisione veicoli pesanti, ricarica estintori, demolizioni navali e di impianti industriali, esecuzione controlli distruttivi e non distruttivi, produzione di apparecchiature e sistemi di sicurezza da utilizzare in qualsiasi campo di attività e relativa assistenza* (come descritti nell'**All. N. 13**), ubicato nel Comune di Augusta, in c.da Mendola. Coordinate G.P.S. del bene: 37° 14' 15,88'' N; 15° 09' 16,81''E. Catastalmente, i beni costituenti il compendio pignorato oggetto di stima risultano identificati all'Agenzia delle Entrate, Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale di Siracusa, nel Comune Censuario di Augusta, al Foglio di mappa 65, Part.IIa 741, con le seguenti note:

- Sub 3, Categoria D/7, Rendita Catastale Euro 8.350,00 (**All. N. 3/a**);
- Sub 4, Categoria A/10, Consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale Euro 732,08 (**All. N. 3/b**);
- Sub 5, Categoria A/10, Consistenza 3 vani, Rendita Catastale Euro 627,50 (**All. N. 3/c**);
- Sub 6, Bene comune non censibile (**All. N. 3/d**).

b) Descrizione complessiva e sintetica dei beni

I beni costituenti il compendio pignorato oggetto della stima consistono in un complesso immobiliare destinato ad attività relative all'assistenza di veicoli atti al trasporto di merci pericolose, come meglio descritte nell'**All. N. 13**.

Il complesso immobiliare suddetto si compone essenzialmente di un capannone industriale destinato ad officina meccanica, di un corpo di fabbrica per uffici e servizi, adiacente al suddetto capannone lungo il lato est, di una stazione metrologica, adiacente al capannone summenzionato lungo il lato ovest, di una stazione revisione veicoli pesanti e delle relative pertinenze quali: un'infermeria, un bunker per radiografie, due magazzini ad uso deposito materiali e mezzi, una zona lavoro all'aperto con relativa copertura a servizio dell'officina meccanica, un corpo di

fabbrica ad uso spogliatoio e l'area libera esterna, il tutto come meglio rappresentato graficamente, a seguito di rilievo metrico effettuato dalla sottoscritta CTU, nelle planimetrie di rilievo (**All. N. 6; 6/a; 6/b; 6/c; 6/d**). Sito nel Comune di Augusta (SR), in c.da Mendola, zona, quest'ultima, caratterizzata da aree destinate a piccole e medie industrie (insediamenti artigianali), il compendio pignorato summenzionato, oggetto della stima, è raggiungibile dalla S.S. 114 attraverso la strada provinciale N. 96, dalla quale si diparte la strada interpodereale che conduce allo stesso (**All. N. 7**). I fabbricati sopra descritti, costituenti parte integrante del compendio pignorato in oggetto, insistono su un lotto di terreno, anch'esso parte integrante del compendio pignorato in oggetto, confinante a nord e ad ovest con strada interpodereale, a sud e ad est con altre proprietà. Pianeggiante e di forma trapezoidale, il lotto di terreno su citato risulta esteso mq. 5.000 circa, come da Atto di pignoramento e da verifica grafica su estratto di mappa catastale (**All. N. 4**) effettuata dalla sottoscritta CTU, e caratterizzato da due aree ben distinte (**All. N. 6**) come a seguire specificato:

- un'area di circa mq. 3.592,44 delimitata sui quattro lati da opportuna recinzione, costituita da cordolo in c.a. ed inferriata in acciaio zincato verniciato, in corrispondenza della quale si aprono due ampi cancelli carrabili (uno a nord e l'altro ad est) ciascuno dei quali affiancato da un cancello pedonale, in parte destinata ad area di manovra e stoccaggio ed in parte occupata da tutti i fabbricati costituenti parte integrante del compendio pignorato oggetto di stima (ad eccezione di quota parte della stazione di revisione veicoli pesanti);
- un'area di circa mq. 1.407,56, delimitata lungo il confine est da una recinzione costituita da paletti in cemento e rete metallica, in parte occupata da quota parte della stazione di revisione veicoli pesanti, costituente parte integrante del compendio pignorato oggetto di stima, in parte destinata a parcheggio ed in parte destinata a strada privata, per consentire l'accesso a qualsiasi mezzo sia alla stazione di revisione veicoli pesanti suddetta e sia all'area recintata dove insistono le restanti parti dei fabbricati oggetto della stima.

c) Stato di possesso del bene

La proprietà del compendio pignorato in oggetto risulta intestata alla “ *Omissis...* ” in base alla seguente documentazione:

- **Atto Costitutivo di Società a Responsabilità Limitata del 07/03/2005**, Repertorio N.7071, Raccolta N.3347, redatto dall'Avv. Sofio Rio, Notaio in Floridaia (**All. N. 13**).

Allo stato attuale il compendio pignorato, oggetto di stima, risulta in uso della “ *Omissis...* ” che

vi esercita la propria attività in assenza di titolo formale.

d) Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

1) Vincoli che restano a carico dell'acquirente

Dalle informazioni acquisite non risultano domande giudiziali in corso né trascrizioni di altro tipo; non risultano, infine, né atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, né altri pesi e limitazioni d'uso.

2) Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.

Iscrizioni di Ipoteche (come da Certificazione notarile):

ISCRIZIONE NN. 4947/628 del 14/03/2003 nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo notificato dal Tribunale di Augusta in data 03/03/2003 rep. n. 32 a favore di BANCA POPOLARE DI AUGUSTA, con sede in Augusta, codice fiscale: 00039940895, (proprietà 1/1) e contro “*Omissis...*” – capitale euro 38.634,74 totale euro 60.000,00;

ISCRIZIONE NN. 6221/1256 del 18/03/2008 nascente da ipoteca legale derivante da atto amministrativo notificato da SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE di Siracusa in data 08/02/2008 rep. n. 38751/2007 a favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE, con sede in Siracusa , codice fiscale: 04739330829, (proprietà 1/1) e contro “*Omissis...*” – capitale euro 35.575,28 totale euro 71.150,56;

ISCRIZIONE NN. 6176/790 del 14/04/2016 nascente da ipoteca legale derivante da atto amministrativo notificato da RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. di Siracusa in data 08/04/2016 rep. n. 21418/2015 a favore di RISCOSSIONE SICILIA S.P.A., con sede in Siracusa , (domicilio ipotecario eletto in viale Santa Panagia, 141) codice fiscale: 00833920150, (proprietà 1/1) e contro “*Omissis...*” – capitale euro 1.110.381,94 totale euro 2.220.763,88;

ISCRIZIONE NN. 7532/922 del 29/04/2019 nascente da ipoteca legale derivante da atto amministrativo notificato da PUBLISERVIZI SRL di Roma in data 11/10/2018 rep. n. 89001/99528 a favore di PUBLISERVIZI SRL, con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto in Caserta, corso Pietro Giannone 50) codice fiscale: 03218060659, (proprietà 1/1) e contro “*Omissis...*” – capitale euro 69.790,00 totale euro 139.580,00;

ISCRIZIONE NN. 13566/1617 del 24/07/2019 nascente da ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo con atto a rogito del Notaio Tommaso Porcelli di Palermo in data 05/08/1999 rep. n. 42459, ipoteca iscritta a favore di IRFIS MEDIOCREDITO

DELLA SICILIA S.P.A., con sede in Palermo, codice fiscale: 00257940825, (proprietà 1/1) e contro:

- “*Omissis...*” e “*Omissis...*” – quali terzi datori d’ipoteca;
- “*Omissis...*”;
- “*Omissis...*” – debitore non datore d’ipoteca.

Trascrizioni di Pignoramenti (come da Certificazione notarile):

- **TRASCRIZIONE NN. 992/796 del 16/01/2003** nascente da pignoramento notificato dal Tribunale di Siracusa in data 13/12/2002 rep. n. 466, a favore di IRFIS MEDIOCREDITO DELLA SICILIA S.P.A., con sede in Palermo, codice fiscale: 00257940825, (proprietà 1/2) e contro “*Omissis...*” (proprietà 1/1) e “*Omissis...*” (proprietà 1/2);
- **TRASCRIZIONE NN. 15319/11043 del 16/10/2020** nascente da pignoramento notificato dall’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa in data 29/09/2020 rep. n. 2309/2020, a favore di FINO SECURISATION S.R.L., con sede in Milano, codice fiscale: 01503100891, (proprietà 1/2) e contro “*Omissis...*” (proprietà 1/1).

3) Altre informazioni per l’acquirente

Il compendio pignorato oggetto della stima, essendo costituito da fabbricati destinati ad attività relative all’assistenza (revisione e collaudo) di veicoli atti al trasporto di merci pericolose, non presenta costituito alcun condominio. Si informa, inoltre, che all’interno del lotto di terreno che, assieme ai fabbricati in oggetto, costituisce parte integrante del compendio pignorato, la sottoscritta ha rilevato la presenza di beni appartenenti alla società “*Omissis...*”, azienda che si occupava di controlli distruttivi, ovvero di diagnostica nella saldatura dei materiali, attività, quest’ultima, che prevede l’utilizzo di sorgenti radioattive (esempio Isotopi di Iridio 192). Tali beni consistono in una cassaforte in calcestruzzo con coperchio metallico, opportunamente recintata, contenente materiale radioattivo (nello specifico Isotopi di Iridio 192), in containers, box metallici, mobili ed apparecchiature varie (quest’ultime custodite all’interno del magazzino “G1”, come denominato nella planimetria di rilievo d’insieme di cui all’**All. N. 6**). In merito ai beni di proprietà della “*Omissis...*” summenzionati, come meglio registrati ed inventariati all’**All. N.16**, si chiarisce che il sig. “*Omissis...*”, legale rappresentante della “*Omissis...*”, ne è il custode dal 07/01/2005, a seguito di nomina del Giudice del Tribunale di Siracusa sez. Fallimentare nel fallimento “*Omissis...*” (**All. N. 16**), azienda, quest’ultima, che ha esercitato la sua attività presso il compendio pignorato sino al 2003 (anno del fallimento della stessa) e che, pertanto, gli stessi non potranno essere rimossi fino a diversa disposizione del Giudice del

Tribunale di Siracusa sez. Fallimentare.

Si chiarisce, infine, che tutti i macchinari, gli impianti e le strutture a servizio e/o a corredo del complesso immobiliare oggetto della stima, di proprietà della “Omissis...” e non sottoposti a pignoramento, saranno opportunamente e preventivamente rimossi.

e) Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Sotto il profilo della regolarità edilizia-urbanistica, il compendio pignorato oggetto di stima, sito in Augusta (SR), in c.da Mendola, secondo il P.R.G. vigente del Comune di Augusta (c.d. Piano Regolatore Generale “CALANDRA”), approvato con Decreto Assessoriale N. 171 del 17/10/1975 dell’Assessorato Regionale TT.AA., ricade in ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “D”, SOTTOZONA “D/2” – INDUSTRIA DEL PIANO A.S.I., DESTINAZIONE D’USO: come da Piano dell’Area di Sviluppo Industriale approvato.

Il complesso immobiliare, costituente parte integrante del compendio pignorato, è stato edificato con regolari Concessioni Edilizie come di seguito elencate:

- **Concessione per Eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica (All. N. 8)** rilasciata dal Comune di Augusta in data 04/03/1987, **Pratica Edilizia N. 67/86** per la *Costruzione di un capannone per attività artigianale nell’agglomerato C/2 del P.R.I. dll’ASI di Siracusa;*

- **Autorizzazione ad eseguire i lavori (All. N. 9)** nel *Capannone nell’agglomerato C/2 del P.R.I. ASI in catasto al foglio 65 part. 421 ex 294*, consistenti nella *Modifica al capannone per Attività Artigianale per assistenza e manutenzione autocisterne di cui alla prat. edil. 67/86*, rilasciata dal Comune di Augusta in data 25/11/1989;

- **Concessione Edilizia Assentita ai sensi della L.R. n. 17 ex art. 2, comma 5, Pratica Edilizia N. 19/93 (All. N. 10)** per la sopraelevazione del corpo di fabbrica destinato ad uffici e servizi. Poiché trattasi di Concessione Assentita, si precisa che la documentazione in allegato consiste in copia della domanda di Concessione Edilizia, copia della Comunicazione inizio lavori con relativa Perizia Giurata attestante la conformità del progetto agli interventi da realizzare e copia della Perizia Giurata attestante la conformità del lavori eseguiti al contenuto della P. E. 19/93.

A seguito delle suddette Concessioni Edilizie sono stati rilasciati regolari Certificati di Agibilità, come di seguito elencati:

- **Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità** rilasciata dal Comune di Augusta in data 27/11/1990 relativa alla Pratica Edilizia N. 67/86 (**All. N. 11**);

- **Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità** rilasciata dal Comune di Augusta in data 11/11/1998 relativa alla Pratica Edilizia N. 19/93 (**All. N. 12**).

I fabbricati, costituenti parte integrante del compendio pignorato, inoltre, sono stati edificati nel rispetto della normativa del Piano ASI (Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale della Sicilia Orientale – Zona Sud – Siracusa - Modifiche ed Integrazioni adottate dal Consorzio il 20 Giugno 1972), approvato con Decreto del Presidente della Regione Siciliana in data 29/09/1973, Capo II, Art. 10 (Agglomerato D).

Nel corso del sopralluogo si è riscontrato che le planimetrie dello stato di fatto dei fabbricati costituenti parte integrante del compendio pignorato oggetto della stima, come riprodotte dalla sottoscritta a seguito di rilievo metrico (**All. NN. 6/a - 6/b - 6/c - 6/d**), sostanzialmente, corrispondono alle planimetrie catastali (**All. NN. 5/a - 5/b - 5/c**), ad eccezione per la pianta del piano soppalco “A1” (come identificata nella planimetria di rilievo), relativa alla superfetazione interna al capannone, e per la pianta del piano soppalco relativa al magazzino “G2” (come identificato nella planimetria di rilievo), che nella planimetria catastale non risultano rappresentati. Le planimetrie dello stato di fatto dei fabbricati costituenti parte integrante del compendio pignorato oggetto della stima, come riprodotte dalla sottoscritta a seguito di rilievo metrico, inoltre, sostanzialmente corrispondono alle planimetrie di progetto approvato. Si informa, infine, che le opere oggetto di pignoramento non presenti nelle planimetrie di progetto approvato (nello specifico: le superfetazioni interne al capannone, il bunker per radiografie, i magazzini per ricovero mezzi e materiali, l'infermeria, gli spogliatoi, la tettoia per officina all'aperto e la stazione revisione veicoli pesanti), realizzate contestualmente alle opere oggetto delle summenzionate concessioni edilizie per assicurare la funzionalità dell'impianto e l'adeguamento tecnologico dello stesso, dal punto di vista edilizio-urbanistico risultano regolari, in quanto trattasi di opere di ordinaria manutenzione di cui alla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici del 16/11/1977 n. 1918, commi 9, 10 e 11, per le quali non è richiesta la concessione ad edificare, né, tantomeno, alcuna autorizzazione o comunicazione, nel rispetto, peraltro, dell'art. 6, comma 1, della L. R. n. 37/85, vigente all'epoca della loro realizzazione.

f) Attestazione di Prestazione Energetica

Poiché il compendio pignorato oggetto di stima, allo stato attuale, non risulta dotato di alcuna certificazione energetica, le necessarie Attestazioni di Prestazione Energetica sono state redatte dalla sottoscritta CTU come a seguire specificato:

- A.P.E. relativa al piano primo del corpo di fabbrica destinato ad uffici e servizi, catastalmente identificato con il sub 3, Corpo G, Categoria D/7 (**All. N. 14**);
- A.P.E. relativa al piano terra del corpo di fabbrica destinato ad uffici e servizi, catastalmente identificati rispettivamente con il sub 4 e con il sub 5, Categoria A/10 (**All. N. 15**).

g) Valutazione del bene

1) Descrizione analitica dei beni e calcolo delle superfici utili

I beni costituenti il compendio pignorato oggetto della stima consistono in un capannone industriale, un corpo di fabbrica per uffici e servizi, una stazione metrologica, una stazione revisione veicoli pesanti, oltre alle relative pertinenze (infermeria, bunker per radiografie, due magazzini ad uso deposito materiali e mezzi, una zona lavoro all'aperto con relativa copertura a servizio dell'officina meccanica, due spogliatoi e area libera esterna), come a seguire meglio descritti:

1.a - Capannone industriale

Il bene in oggetto, parte integrante del compendio pignorato, nella planimetria di insieme di rilievo identificato con la lettera "A" (**All. N.6**), consiste in un capannone industriale, attualmente destinato ad officina meccanica, che si sviluppa su un unico livello (piano terra) e la cui superficie calpestabile è pari a mq. 330,78, con altezza interna sottotrave di ml. 7,09. Esso è dotato di tre ampi portoni di accesso: uno in corrispondenza del prospetto sud (prospetto principale), uno in corrispondenza del prospetto nord ed il terzo in corrispondenza del prospetto ovest (quest'ultimo immette direttamente nell'area destinata alla stazione metrologica). In corrispondenza del prospetto est, il suddetto capannone risulta adiacente al corpo di fabbrica per uffici e servizi al quale è collegato tramite tre porte, del tipo tagliafuoco, insistenti, rispettivamente, due al piano terra ed una al primo piano del suddetto corpo di fabbrica per uffici e servizi. **Il capannone** in oggetto presenta caratteristiche strutturali e componenti edilizie e costruttive come a seguire specificato:

- Struttura portante: del tipo prefabbricata intelaiata con travi e pilastri in cemento armato precompresso;
- Copertura: pannelli del tipo a voltine in cemento-amianto poggianti su travi prefabbricate in cemento armato precompresso del tipo ad U rovesciate poste, trasversalmente, sopra le travi perimetrali longitudinali;
- Tamponamenti: pannelli prefabbricati in cemento armato precompresso; mattoni forati (nel

tratto tra le travi perimetrali e le voltine di copertura);

- Finiture prospetti: intonaco civile con tinteggiatura tipo plastico ;
- Rivestimenti interni: tinteggiatura del tipo acrilico;
- Infissi esterni: portoni del tipo serrande a scorrimento laterale in acciaio zincato, finestre del tipo a nastro in alluminio anodizzato;
- Pavimentazione interna: del tipo industriale in conglomerato cementizio.

All'interno, il suddetto capannone presenta due superfetazioni affiancanti rispettivamente una (occupante una superficie pari a mq. 77,92) la parete est e l'altra (occupante una superficie pari a mq. 28,13) parte della parete ovest dello stesso (**All. N. 6/a**). Le superfetazioni summenzionate consistono in strutture soppalcate, atte a suddividere lo spazio interno del capannone in oggetto in diversi reparti (al piano terra), a seconda del tipo di lavorazione da effettuare (saldatura, taglio dei metalli, banchi di lavoro, riparazione misuratori volumetrici, magazzini, ecc..), e in diversi magazzini (al piano soppalco "A1" e "A2") per lo stoccaggio di materiali (ricambi per l'assistenza dei veicoli pesanti, ecc..), con caratteristiche strutturali e componenti edilizie e costruttive come a seguire specificato:

- Struttura portante: del tipo intelaiata in acciaio, con travi e pilastri del tipo tubolare a sezione quadrata (100x100 mm);
- Copertura: del tipo piana in pannelli di lamiera grecata zincata;
- Controsoffitto: pannelli in laminato (piano soppalco "A2");
- Pareti perimetrali (che si estendono dal piano di calpestio del capannone fino alla copertura dei soppalchi): pannelli di lamiera grecata zincata verniciata;
- Rivestimenti pareti interne: pannelli in lamiera grecata zincata; pannelli in laminato (magazzini piano soppalco "A2");
- Infissi: del tipo scorrevoli ad un'anta con telaio in acciaio verniciato e pannelli in lamiera grecata zincata verniciata (piano terra); in alluminio preverniciato (piano soppalco "A2");
- Scale: in acciaio verniciato con pedate in lamiera bugnata;
- Pavimentazione interna: del tipo industriale in conglomerato cementizio (reparti piano terra); del tipo in ceramica (magazzini piani soppalco).

Il capannone, inoltre, risulta dotato di n.1 carroponete, atto alla movimentazione di materiale, posto in corrispondenza della zona nord dello stesso non occupata dalle superfetazioni summenzionate.

1.b Corpo di fabbrica per uffici e servizi

Il bene in oggetto, parte integrante del compendio pignorato, nella planimetria di insieme di rilievo identificato con la lettera “**B**” (**All. N. 6**), consiste in un fabbricato per uffici e servizi, adiacente al capannone industriale lungo il lato est di quest’ultimo, che si sviluppa su due livelli (Piano Terra e Piano Primo) non direttamente collegati fra di essi. Edificato in due tempi diversi (come si evince dalle concessioni edilizie di cui agli **All. NN. 8 e 10**) il suddetto fabbricato presenta caratteristiche strutturali e componenti edilizie e costruttive come a seguire specificato:

- Struttura portante: del tipo intelaiata con pilastri e travi in c.a. (Piano Terra), del tipo intelaiata in acciaio con pilastri e travi ad I (100x100 mm) (Piano Primo);
- Solaio: del tipo piano in latero-cemento (Piano Terra);
- Copertura: del tipo ad una falda in pannelli di lamiera grecata coibentata zincata;
- Tamponamenti: mattoni forati;
- Scala: del tipo ad una rampa con struttura in acciaio verniciato e pedate in grigliato zincato;
- Finiture prospetti: intonaco civile con tinteggiatura tipo plastico
- Infissi esterni: finestre del tipo in alluminio anodizzato con avvolgibili in pvc (Piano Terra); finestre del tipo a nastro in alluminio anodizzato (Piano Primo);
- Portoncini d’ingresso: del tipo in alluminio anodizzato (Piano Terra e Piano Primo).

Il **Piano Terra** del suddetto corpo di fabbrica per uffici e servizi catastalmente risulta costituito da due subalterni (sub4 e sub5).

Il **sub 4**, così come rappresentato nella planimetria di rilievo (**All. N. 6/a**), si compone di:

- Ingresso-disimpegno (da cui si pratica l’accesso in corrispondenza del prospetto sud);
- Ufficio1;
- Ufficio2;
- Ufficio3;
- Antibagno + Bagno.

Il **sub 5**, così come rappresentato nella planimetria di rilievo (**All. N. 6/a**), si compone di:

- Aula didattica per la formazione (da cui si pratica l’accesso direttamente in corrispondenza del prospetto nord);
- Disimpegno;
- Antibagno + Bagno.

Il sub 4 e il sub 5 summenzionati risultano collegati internamente tramite un varco insistente in corrispondenza del tramezzo che separa i due disimpegni e che, allo stato attuale, risulta chiuso da un mobile libreria. Il sub 4, inoltre, risulta direttamente collegato all’attiguo capannone

industriale tramite due porte, del tipo tagliafuoco, insistenti lungo la parete perimetrale del disimpegno.

Il **Piano Primo** del suddetto corpo di fabbrica per uffici e servizi, catastalmente identificato con il subalterno 3 “corpo G” (**All. N. 5/a**), così come rappresentato nella planimetria di rilievo (**All. N. 6/a**), si compone di:

- Ingresso - Reception;
- Ufficio1;
- Ufficio2;
- Laboratorio;
- Disimpegno;
- Antibagno + Bagno uomini;
- Antibagno + Bagno donne;
- Ufficio3;
- Sala riunioni.

Il Piano Primo del corpo di fabbrica per uffici e servizi presenta lungo la parete ovest una porta, del tipo tagliafuoco, attraverso la quale si accede alla superfetazione (“A2”) insistente all’interno dell’adiacente capannone industriale.

Si riportano a seguire, in formato tabellare, le **superfici utili** (al netto dei muri) e le altezze interne dei vani costituenti il corpo di fabbrica per uffici e servizi (piano terra e piano primo), parte integrante del compendio pignorato, nella planimetria di insieme di rilievo identificato con la lettera “**B**”, sito in Augusta, in C.da Mendola:

Descrizione Vani Piano Terra (sub 4)	Sup. Utile	Altezza interna
Ingresso-disimpegno	Mq. 28,32	Ml. 3,22
Ufficio1	Mq. 16,34	Ml. 3,22
Ufficio2	Mq. 15,30	Ml. 3,22
Ufficio3	Mq. 18,81	Ml. 3,22
Antibagno + Bagno	Mq. 6,92	Ml 3,22
Descrizione Vani Piano Terra (sub 5)		
Aula formazione	Mq. 47,94	Ml. 3,22
Disimpegno	Mq. 2,59	Ml. 3,22

Antibagno + Bagno	Mq. 6,92	MI. 3,22
Descrizione Vani Piano Primo		
Ingresso-Reception	Mq. 30,53	MI. 2,82
Ufficio1	Mq. 20,52	MI. 2,82
Ufficio2	Mq. 31,56	MI. 2,82
Laboratorio	Mq. 10,76	MI. 2,82
Disimpegno	Mq. 13,38	MI. 2,82
Antibagno + Bagno uomini	Mq. 6,69	MI. 2,82
Antibagno + Bagno donne	Mq. 6,77	MI. 2,82
Ufficio3	Mq. 18,12	MI. 2,82
Sala riunioni	Mq. 50,64	MI. 2,82
TOTALE	Mq. 332,11	

Il Piano Terra del fabbricato per uffici e servizi suddetto presenta componenti edilizie e costruttive come a seguire specificato:

- Tramezzi divisori: laterizi forati;
- Finiture pareti: ducotone;
- Finiture soffitti: ducotone;
- Rivestimenti pareti: piastrelle di ceramica (Antibagni + Bagni);
- Pavimentazione: piastrelle di ceramica;
- Infissi interni: legno;
- Infissi interni di accesso al capannone: porte del tipo tagliafuoco.

Il Piano Primo del fabbricato ad uso uffici suddetto presenta componenti edilizie e costruttive come a seguire specificato:

- Tramezzi divisori: laterizi forati;
- Finiture pareti: ducotone;
- Finiture soffitti: controsoffitto in pannelli del tipo eraclit;
- Rivestimenti pareti: piastrelle di ceramica (Antibagni + Bagni);
- Pavimentazione: piastrelle di ceramica;
- Infissi interni: legno;
- Infisso interno di accesso al capannone: porta del tipo tagliafuoco.

1.c Stazione metrologica

Il bene in oggetto, parte integrante del compendio pignorato, nella planimetria di insieme di rilievo identificato con la lettera “C” (**All. N. 6**), consiste in una stazione metrologica adiacente al capannone industriale lungo il lato ovest di quest’ultimo, in corrispondenza della parte centrale. La suddetta stazione metrologica, la cui superficie coperta è pari a mq. 162,56, così come rappresentata nella planimetria di rilievo (**All. N. 6/c**), risulta caratterizzata da una struttura intelaiata in acciaio verniciato, con montanti e traverse del tipo tubolare a sezione quadrata (100x100 mm e 60x60 mm) e capriate metalliche di sommità con copertura in lamiera greca, atta a sostenere una piattaforma metallica, accessibile tramite scala in acciaio verniciato ad una rampa, e due serbatoi sovrastanti la suddetta piattaforma. Alla suddetta piattaforma sottostanno una cabina per l’operatore, del tipo prefabbricata in ferro verniciato (con doppio accesso), e due vasche interrate in calcestruzzo armato, accessibili tramite scale in acciaio verniciato, ognuna delle quali contenenti un serbatoio. La struttura metallica sopra descritta, lungo i lati est ed ovest, risulta affiancata da due aree di sosta (una per ogni lato) per i veicoli pesanti soggetti a controllo. Si precisa, inoltre, che i tre serbatoi campioni per la gestione della metrologia, nella planimetria di insieme di rilievo identificati con la lettera “C1” (**All. N. 6**), costituiscono parte integrante della suddetta stazione metrologica.

1.d Stazione revisione veicoli pesanti

Il bene in oggetto, parte integrante del compendio pignorato, nella planimetria di insieme di rilievo identificato con la lettera “D” (**All. N. 6**), consiste in una stazione per la revisione dei veicoli pesanti. La suddetta stazione di revisione, la cui superficie coperta è pari a mq. 412,37, così come rappresentata nella planimetria di rilievo (**All. N. 6/d**) risulta caratterizzata da:

- una corsia carrabile opportunamente rivestita con pavimentazione del tipo industriale in conglomerato cementizio, corredata di tutte le necessarie apparecchiature (rulli, etc...) ed affiancata longitudinalmente, su entrambi i lati, da due marciapiedi pavimentati con mattonelle di cemento;
- una cabina prefabbricata (con triplo accesso) del tipo monoblocco coibentato, con infissi in alluminio anodizzato, per l’operatore;
- un vano sotterraneo in c.a., atto all’ispezione dei veicoli, con relativa scala di accesso in c.a.;
- un’area opportunamente rivestita con pavimentazione del tipo industriale in conglomerato cementizio, corredata di tutte le opportune apparecchiature (rulli, etc..), destinata alla revisione di veicoli inferiori a 35 quintali;

- una struttura intelaiata in acciaio verniciato con montanti e traverse del tipo tubolare a sezione quadrata (100x100 mm), a sostegno della copertura in lamiera grecata zincata, e pannellature schermanti di protezione in policarbonato, collocate tra i montanti del lato est.

Si precisa, inoltre, che la copertura della stazione di revisione sopra descritta, lungo il lato est, sporge di circa ml. 2,35, senza soluzione di continuità, a protezione della sottostante area destinata a parcheggio, nella planimetria di insieme di rilievo identificata con la lettera “D1” (All. N. 7).

1.e Pertinenze

Costituiscono **pertinenze** del compendio pignorato in oggetto:

- un’**infermeria**, nella planimetria di insieme di rilievo identificata con la lettera “E” (All. N.6), la cui superficie coperta è pari a mq. 15,00, costituita da un monoblocco coibentato (container di dimensioni di 250 x 600 mm circa) con infissi esterni in alluminio anodizzato (All. N. 6/d);
- un **bunker per radiografie**, nella planimetria di insieme di rilievo identificato con la lettera “F” (All. N. 6), la cui superficie coperta è pari a mq. 24,15, costituito da una struttura in calcestruzzo non armato a vista con copertura in lamiera grecata zincata, quest’ultima sollevata di circa 20 cm rispetto alle pareti perimetrali, pavimentazione in conglomerato cementizio, rivestimenti interni in pannelli schermanti e porta di accesso del tipo ad un’anta scorrevole con telaio in ferro verniciato (All. N. 6/d);
- un **magazzino** ad uso deposito materiali e mezzi, nella planimetria di insieme di rilievo identificato con la lettera “G1” (All. N. 6), la cui superficie coperta è pari a mq. 74,28, del tipo prefabbricato con telai, pannelli di tamponamento e copertura metallici, e saracinesca avvolgibile in alluminio verniciato (All. N. 6/d);
- un **magazzino** ad uso deposito materiali e mezzi, nella planimetria di insieme di rilievo identificato con la lettera “G2” (All. N. 6), la cui superficie coperta è pari a mq. 86,18, del tipo prefabbricato, in parte soppalcato, con struttura intelaiata in acciaio verniciato con montanti e traverse del tipo tubolare a sezione quadrata (100x100 mm), pareti e copertura in lamiera grecata zincata, infissi esterni: finestre del tipo in ferro verniciato, porta di accesso costituita da telaio in acciaio verniciato e pannelli in lamiera grecata zincata (All. N. 6/d);
- una **officina meccanica “all’aperto”**, nella planimetria di insieme di rilievo identificata con la lettera “H” (All. N. 6), la cui superficie coperta è pari a mq. 63,42, caratterizzata da una struttura prefabbricata intelaiata in acciaio verniciato, con montanti e traverse del tipo

tubolare a sezione quadrata (100x100 mm) a sostegno della copertura in lamiera grecata zincata, e da pareti perimetrali in lamiera grecata zincata (**All. N. 6/d**);

- un **corpo di fabbrica** ad uso spogliatoi (n.2), nella planimetria di insieme di rilievo identificato con la lettera “**I**” (**All. N. 6**), la cui superficie coperta è pari a mq. 33,92, del tipo prefabbricato con struttura intelaiata in acciaio verniciato, copertura del tipo in lamiera grecata coibentata zincata, infissi esterni in ferro verniciato, rivestimento esterno delle pareti perimetrali in pannelli di lamiera grecata zincata, rivestimento interno delle pareti e controsoffitto in pannelli di laminato (**All. N. 6/d**);
- l'**area libera esterna** (area al netto dei fabbricati), la cui superficie è pari a circa mq. 3.440,09, risulta costituita da:
 - una zona di circa mq. 1.123,46 destinata a strada privata di accesso, con annessa area di parcheggio auto occupante mq. 88,43, interamente asfaltata, fatta eccezione per una piccola parte che risulta piantumata con nove alberi di pino domestico e due piante di ibisco, lungo il confine est, e con tre alberi di bagolaro, lungo il confine ovest (**All. N. 6**);
 - una zona di circa mq. 2.316,63, destinata a manovra e stoccaggio, insistente all'interno dell'area recintata come descritta al paragrafo **b**), interamente rivestita da pavimentazione del tipo industriale in conglomerato cementizio, fatta eccezione per una piccola parte che risulta piantumata con due alberi da frutto (nespolo), in corrispondenza dell'angolo tra il confine nord ed il confine ovest(**All. N. 6**).

I beni costituenti il compendio pignorato, oggetto di stima, risultano dotati di:

- regolare impianto elettrico;
- regolare impianto idrico-sanitario;
- illuminazione esterna;
- impianto di video-sorveglianza;
- impianto antincendio;
- impianto di climatizzazione (**Corpo uffici e servizi “B”**)
- video-citofono.

Lo stato di conservazione e manutenzione del **Capannone**, del **Corpo uffici e servizi**, della **Stazione metrologica** e della **Stazione di revisione veicoli pesanti**, costituenti parte integrante del compendio pignorato, oggetto di stima, nella planimetria di insieme di rilievo rispettivamente identificati con le lettere “**A**”, “**B**”, “**C**” e “**D**” (**All. N. 6**), allo stato attuale, risulta normale.

Lo stato di conservazione e manutenzione delle pertinenze, quali il **bunker per radiografie** (allo stato attuale in disuso), i **magazzini** e l'**officina meccanica all'aperto**, costituenti parte integrante del compendio pignorato, oggetto di stima, nella planimetria di insieme di rilievo rispettivamente identificati con le lettere "F", "G1", "G2" e "H" (All. N. 6), allo stato attuale, risulta normale. Lo stato di conservazione e manutenzione delle pertinenze, quali l'**infermeria** e gli **spogliatoi**, costituenti parte integrante del compendio pignorato, oggetto di stima, nella planimetria di insieme di rilievo rispettivamente identificati con le lettere "E" e "I" (All. N. 6), allo stato attuale, è scadente, in quanto le suddette pertinenze risultano in stato di abbandono. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'**area libera esterna** risulta normale.

L'esposizione dei suddetti beni, costituenti il compendio pignorato, oggetto di stima, è buona.

Quindi riepilogando si ha:

Esposizione: beni costituenti il compendio pignorato oggetto di stima	buona
Stato di Conservazione e Manutenzione: beni "A", "B", "C" e "D"	normale
Stato di Conservazione e Manutenzione: pertinenze "F", "G1", "G2" e "I"	normale
Stato di Conservazione e Manutenzione: pertinenze "E" e "H"	scadente
Stato di Conservazione e Manutenzione: area libera esterna	normale

2) Calcolo della superficie commerciale

Si riporta a seguire in formato tabellare la consistenza dei beni costituenti il compendio pignorato oggetto di stima sito in Augusta, in C.da Mendola, censito in catasto al fg. 65, p.lla 421, sub 3, sub 4, sub 5 e sub 6, con conseguente calcolo della **Superficie Commerciale Totale**:

Descrizione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Commerciale
Capannone (A)	Mq. 349,17	1,00	Mq. 349,17
Soppalchi Capannone (A1+A2)	Mq. 97,23	0,50	Mq. 48,62
Uffici (PT+PI) (B)	Mq. 391,89	1,00	Mq. 391,89
Stazione metrologica (C)	Mq. 162,56	0,75	Mq. 121,92
Stazione revisione veicoli (D)	Mq. 412,37	0,60	Mq. 247,42
Infermeria (E)	Mq. 15,00	0,10	Mq. 1,50
Bunker per radiografie (F)	Mq. 24,15	0,50	Mq. 12,08
Magazzino (G1)	Mq. 63,80	0,50	Mq. 31,90

Magazzino (G2)	Mq. 86,18	0,50	Mq. 43,09
Soppalco Magazzino (G2)	Mq. 41,43	0,50	Mq. 20,72
Officina meccanica all'aperto(H)	Mq. 63,42	0,40	Mq. 25,37
Spogliatoi (I)	Mq. 27,83	0,20	Mq. 5,57
Area parcheggi (D1)	Mq. 88,43	0,50	Mq. 44,22
Area libera esterna	Mq. 3.351,66	0,032	Mq. 107,25
Superficie Commerciale Totale			Mq. 1.450,72

3) Criteri di stima

L'aspetto economico da accertare, nel caso in esame, si identifica con il più probabile valore dei beni, ossia la quantità di moneta scambiabile con i beni stessi. Il più probabile valore è il valore venale del bene, che è il valore che il bene assume nel mercato. Il tecnico estimatore deve, quindi, ricercare il più probabile valore attribuibile al bene in oggetto in condizioni ordinarie. In questo caso si è ritenuto opportuno, per esprimere un giudizio estimativo quanto più oggettivo possibile, procedere avvalendosi del **metodo di stima sintetico-comparativo**. Tale metodo consiste nell'eseguire un discreto e riservato accertamento del mercato immobiliare della zona in esame, analizzando i prezzi di mercato di immobili aventi caratteristiche intrinseche analoghe o sufficientemente vicine a quelle dei beni da valutare, nel costruire, quindi, una scala di opportuni valori unitari, facendo riferimento anche alle quotazioni indicate dalle riviste specializzate del settore immobiliare e dalla banca dati dell'Agenzia del territorio, e, infine, nell'inserire i beni nelle diverse scale comparative dei valori unitari. Basandosi su un mercato in condizioni ordinarie, i valori medi ottenuti sono stati rapportati ad un parametro unitario. In questo caso, come parametro unitario a cui fare riferimento si è scelto la **superficie commerciale** come meglio specificato al paragrafo "Calcolo della superficie commerciale".

4) Fonti di informazione

Le fonti di informazione per la stima del compendio pignorato in oggetto alle quali la sottoscritta CTU ha fatto riferimento sono le seguenti: Agenzia del territorio, Riviste specializzate del settore immobiliare, Agenzie immobiliari e Osservatori del mercato delle aree destinate a piccole e medie industrie (insediamenti artigianali) agglomerato "D" del Piano A.S.I., in c.da Mendola del Comune di Augusta (SR).

5) Valore per metro quadrato e valore complessivo del compendio oggetto di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni costituenti il compendio pignorato, la sottoscritta CTU ha fatto riferimento ai dati che le sono stati forniti dagli operatori del settore immobiliare, operanti in loco e nelle zone adiacenti, che hanno indicato un valore medio unitario al nuovo per tipologie immobiliari similari pari a 720,00 €/mq. Tenendo conto, inoltre, di tutti i fattori che concorrono a determinare il valore dei beni costituenti il compendio pignorato in esame e particolarmente di: vetustà dei fabbricati (nel caso in esame pari al 30% vista l'età dei fabbricati in oggetto pari a circa 31 anni e visto lo stato di conservazione condizioni di manutenzione degli stessi), ubicazione, richiesta di immobili di tipo analogo, finiture dei beni, si è ottenuto un valore medio unitario di mercato pari a 504,00 €/mq, come, a seguire, meglio specificato:

Superficie Commerciale Totale	Mq. 1.450,72
Quota di vetustà	30%
Valore unitario medio al nuovo	€/ Mq. 720,00
Detrazione vetustà	€/ Mq. 216,00
Valore unitario medio di mercato	€/ Mq. 504,00

Tenuto conto, di quanto sopra esposto ed applicando tale metodo ai beni oggetto di stima, si ha quanto segue:

Superficie Commerciale Totale	Valore unitario di mercato	Valore complessivo
Mq. 1.450,72	€/ Mq. 504,00	€ 731.162,88

Pertanto:

Valore attuale complessivo dei beni	€ 731.162,88
In lettere: (Euro in lettere/00)	Euro Settecentotrentunomilacentosessantadue/88

6) Adeguamenti e correzioni della stima

Allo stato attuale il valore complessivo del compendio pignorato in oggetto è soggetto ad adeguamenti e correzioni derivanti:

- dai costi relativi alla dismissione e smaltimento delle voltine in cemento-amianto presenti nella

copertura del capannone, in ottemperanza alla Legge n. 257 del 27/03/1992 (art. 6, comma 3, e art. 12, comma 2) e successivo D.M. dello 06/09/1994 (“*Normative e metodologie tecniche di applicazione dell’art. 6, comma 3, e art. 12, comma 2, della legge 27/03/1992 n. 257, relativa alla cessazione dell’impiego dell’amianto*”, e, di conseguenza, dai costi relativi alla fornitura e posa in opera di nuovo materiale in sostituzione delle voltine in cemento-amianto rimossi;

- dai costi relativi all’aggiornamento della planimetria catastale del sub 3, vista l’assenza, in quest’ultima, della pianta del piano soppalco “A1”, come identificato nella planimetria di rilievo (**All. N. 6/a**) relativa alla superfetazione interna al capannone, e della pianta del piano soppalco relativa al magazzino “G2” come identificato nella planimetria di rilievo (**All. N. 6/d**).

Premesso che, in sostituzione delle voltine in cemento-amianto suddette, la sottoscritta CTU ha presupposto l’utilizzo di voltine in lamiera grecata coibentata zincata, i costi relativi alla dismissione, smaltimento e sostituzione delle voltine in cemento-amianto sopra citate risultano come a seguire specificati:

DESCRIZIONE LAVORI	COSTO
Ponteggio	€ 10.000,00
Rimozione e Smaltimento cupolini in cemento-amianto	€ 10.000,00
Fornitura e posa in opera cupolini in lamiera grecata coibentata zincata	€ 28.000,00
Imprevisti (5% circa)	€ 2.400,00
COSTO TOTALE	€ 50.400,00

I costi relativi all’aggiornamento della planimetria catastale sub 3 risultano come a seguire specificati:

DESCRIZIONE	COSTO
Diritti catastali	€ 50,00
Oneri professionali (escluse spese di fatturazione)	€ 300,00
COSTO TOTALE	€ 350,00

7) Valore finale del bene

Tenuto conto dei costi relativi alla rimozione, smaltimento e sostituzione dei cupolini in cemento-amianto come sopra descritti, la stima del compendio in oggetto risulta adeguata e

corretta come segue:

Valore attuale complessivo del compendio	€ 731.162,88
Costo totale per rimozione, smaltimento e sostituzione cemento-amianto	€ 50.400,00
Costo totale per aggiornamento planimetria catastale sub 3	€ 350,00
Stima adeguata e corretta	€ 680.412,88

Pertanto, in risposta all’incarico conferitomi ritengo di poter quantificare il **valore finale del compendio** pignorato, sito in Augusta in c.da Mendola, in catasto al Fg. 65, P.Ila 741, Sub 3, Sub 4, Sub 5 e Sub 6 come segue:

Valore finale del compendio	€ 680.412,88
In lettere: (Euro in lettere/00)	Euro Seicentoottantamilaquattrocentododici/88

8) Determinazione del valore del canone di locazione

Ai fini della determinazione del canone di locazione la sottoscritta CTU, in questo caso, ha ritenuto opportuno, per esprimere un giudizio estimativo quanto più oggettivo possibile, avvalersi del **procedimento di capitalizzazione diretta** (Direct Capitalization). Le fonti di informazione per la determinazione del canone di locazione relativo al compendio pignorato in oggetto alle quali la sottoscritta CTU ha fatto riferimento sono le seguenti: Contratti di locazione relativi a tipologie immobiliari similari, Agenzia del territorio, Riviste specializzate del settore immobiliare, Agenzie immobiliari e Osservatori del mercato delle aree destinate a piccole e medie industrie (insediamenti artigianali) agglomerato “D” del Piano A.S.I., in c.da Mendola del Comune di Augusta (SR).

Il Procedimento di Capitalizzazione Diretta converte in modo diretto il canone di mercato annuale del bene da valutare nel valore del bene stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione i (grandezza “derivata”, cioè dipende dalla conoscenza dei canoni di locazione e dei prezzi di compravendita di tipologie immobiliari similari).

Data la durata della vita attuale di un bene, considerando che il reddito sia costante, posticipato ed illimitato nel tempo, la formula per l’attualizzazione del reddito è:

$$V = R/i$$

dove:

V = valore di mercato del bene

R = reddito annuo costante

i = saggio di capitalizzazione

Nel caso specifico, dovendo determinare il canone di locazione del compendio pignorato in oggetto, la suddetta formula assumerà la seguente forma:

$$R = V \times i$$

dove:

R = reddito annuo costante

V = valore attuale stimato del compendio in oggetto

i = i_m = saggio di capitalizzazione medio

dove:

$$i_m = \frac{\sum R_n}{\sum P_n} \quad (R_n = \text{redditi noti recenti}; P_n = \text{prezzi noti recenti}).$$

Eseguita, quindi, opportuna indagine di mercato su beni comparabili al compendio pignorato in oggetto, appartenenti allo stesso segmento di mercato e dei quali sono noti prezzi e redditi di recente contrattazione, si è ottenuto un valore medio del saggio di capitalizzazione pari a 0,04.

Rapportando il saggio di capitalizzazione medio ottenuto al valore attuale stimato del compendio pignorato in oggetto si ha quanto segue:

Valore del compendio oggetto di stima (V)	Saggio di capitalizzazione medio (i_m)	Reddito annuo ($R = V \times i_m$)
€ 731.162,88	0,04	€ 29.246,52

da cui si determina il canone di locazione del compendio pignorato in oggetto come a seguire specificato:

Valore Canone Annuale di Locazione	Valore Canone mensile di Locazione
€ 29.246,52	€ 2.437,21

9) Giudizio di congruità sul canone di locazione

Il compendio in oggetto, allo stato attuale, risulta in uso della “*Omissis...*” che vi esercita la propria attività in assenza di titolo formale. Vista la necessità della suddetta società di dotarsi di

regolare contratto di locazione, la stessa ha avanzato una proposta di canone di locazione pari ad un importo mensile di € **800,00**. In merito alla summenzionata proposta di canone di locazione avanzata dalla “*Omissis...*”, detentrica del compendio in oggetto, la sottoscritta CTU asserisce che l’importo proposto di € **800,00** (pari a circa 1/3 di quello stimato) non è congruo, in quanto risulta nettamente inferiore al valore del canone di locazione stimato pari a €/mese **2437,21**.

Ricapitolando:

Valore attuale complessivo del compendio	€ 731.162,88
Valore finale del compendio	€ 680.762,88
Valore canone annuo di locazione del compendio	€ 29.246,52
Valore canone mensile di locazione del compendio	€ 2.437,21

Avendo espletato in ogni sua parte l’incarico conferito, si rassegna la presente relazione

Augusta, li 19/08/2021

Il C. T. U

Arch. Cavallo Giovanna

Giovanna Cavallo



TRIBUNALE DI SIRACUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ILL.MO SIG.RE GIUDICE

Dott.ssa CONCITA CULTRERA Giudice Istruttore

Procedura Esecutiva N. **233/20** del Registro Esecuzioni Immobiliari**ELENCO ALLEGATI : Complesso immobiliare sito nel Comune di Augusta (SR), in c.da Mendola, in Catasto al Foglio 65, Part.IIa 741, Sub 3, Sub 4, Sub 5 e Sub 6.**

Verbale di sopralluogo	All. N. 1
Documentazione fotografica	All. N. 2
Visure storiche per immobile	All. N. 3/a; 3/b; 3/c; 3/d
Estratto di mappa catastale	All. N. 4
Planimetrie catastali	All. N. 5/a; 5/b; 5/c
Planimetrie di rilievo	All. N. 6; 6/a; 6/b; 6/c; 6/d
Mappa da google earth	All. N. 7
Concessione Edilizia Pratica Edilizia N.67/86	All. N. 8
Autorizzazione del 25/11/1989 (Variante Prat. Edil. N.67/86)	All. N. 9
Concessione Assentita L.R. n.17 ex art.2 comma 5 Prat. Edil. N.19/93	All. N. 10
Certificazione di Abitabilità o Agibilità - Prat. Edil. N.67/86	All. N. 11
Certificazione di Abitabilità o Agibilità - Prat. Edil. N.19/93	All. N. 12
Atto di Provenienza	All. N. 13
Attestazione di Prestazione Energetica (Corpo Uffici Sub 3)	All. N. 14
Attestazione di Prestazione Energetica (Corpo Uffici Sub 4 e Sub 5)	All. N. 15
Verbale curatore fallimento Siciltest + inventario beni requisiti	All. N. 16
Ricevute consegne Pec buste telematiche	
* Ricevuta bollettino per diritti segreteria UTC	
* Fattura spese copia atto notarile Rep. 7071 del 07/03/2005	
* Fattura spese copisteria	

*Allegati all'Istanza di Liquidazione