

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ILL.MO SIG.RE GIUDICE

Dott.ssa CONCITA CULTRERA Giudice Istruttore

Procedura Esecutiva N. **48/19** del Registro Esecuzioni Immobiliari

Tra

BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP.A.R.L.

(Rappresentata e difesa dall' Avv. Piero Fillioley)

Contro

[REDACTED]

Consulenza Tecnica d'Ufficio per la stima del bene, oggetto di pignoramento, come a seguire contraddistinto:

- Bene sito nel Comune di Melilli (SR), in c.da Bondifè, in Catasto al Foglio 59, Part.IIa 955, Sub 1, piano Terra.



Consulenza Tecnica d'Ufficio per la valutazione dei beni pignorati

Premessa

Con Decreto di Nomina dello 05/04/2019 la S.V.I., dott.ssa Concita Cultrera, Giudice dell'esecuzione immobiliare per la procedura iscritta al n. 48/2019 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 bene pignorato oggetto della suddetta procedura esecutiva. Prestato il giuramento di rito innanzi al funzionario giudiziario di cancelleria sig.ra Maria Carmela Gennaro, in data 16/04/2019, alla sottoscritta CTU veniva conferito l'incarico di stima del seguente bene pignorato così contraddistinto:

Capannone industriale a struttura metallica, sito in Melilli (SR), c.da Bondifè, riportato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio 59, Part.IIa 955, Sub 1, piano Terra, cat. D/1.

Il tempo concesso alla sottoscritta CTU per il deposito della perizia di stima dell'immobile veniva indicato entro 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 29/10/2019.

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Al fine di avere una panoramica quanto più completa possibile sul bene pignorato, e per un corretto svolgimento delle operazioni di consulenza, presa visione di tutta la documentazione in possesso della sottoscritta CTU, la stessa, in data 21/06/2019, delegava l'arch. Lombardo Francesco per richiedere telematicamente, all'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Siracusa Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, la Visura storica, la Planimetria e l'Estratto di mappa catastale relativi al bene pignorato suddetto. In data 26/05/2019 la sottoscritta CTU richiedeva, tramite e-mail, al dott. Egidio Santangelo Notaio in Floridia, copia dell'Atto di Compravendita relativo al bene in oggetto. In data 01/07/2019 la sottoscritta CTU riceveva dal dott. Egidio Santangelo Notaio in Floridia, tramite e-mail, copia dell'Atto di Compravendita richiesto. Previo avviso alle parti non costituite a mezzo di raccomandata A/R (il cui avviso di ricevimento, ad oggi, non è stato ancora restituito alla sottoscritta) e alle parti costituite a mezzo pec, la sottoscritta CTU fissava il sopralluogo presso il bene oggetto di stima in data 03/07/2019, data, quest'ultima, che comunque veniva spostata preventivamente al 12/07/2019, previo accordo telefonico con il sig. ██████████ socio della società debitrice ██████████. In data 12/07/2019, all'ora fissata, la sottoscritta CTU si recava presso il bene oggetto di stima per dare inizio alle operazioni peritali di sopralluogo consistenti nel:



- visionare il bene in oggetto,
- condurre i necessari rilievi, anche fotografici,
- verificare la correttezza della planimetria catastale per appurare la consistenza del bene,
- verificare la corrispondenza, o meno, della planimetria catastale con la situazione reale,
- verificare lo stato di manutenzione dello stesso.

A seguito di richiesta di accesso ai documenti amministrativi riguardanti il bene oggetto della stima e di rilascio di copie degli stessi, presentata dalla sottoscritta CTU al Direttore del VI Settore Servizi Territorio del Comune di Melilli tramite pec del 19/08/2019, in data 27/08/2019, presa visione di tutti gli atti amministrativi necessari alla redazione della perizia di stima, copie dei suddetti atti venivano rilasciate, brevi mano, alla sottoscritta CTU, previo pagamento di euro 21,50, tramite bollettino postale, per diritti di segreteria.

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 del bene;
- b) Descrizione complessiva e sintetica del bene;
- c) Stato di possesso;
- d) Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene;
- e) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene;
- f) Attestazione di Prestazione Energetica;
- g) Valutazione del bene.



RELAZIONE DI STIMA

Bene sito nel Comune di Melilli (SR), in c.da Bondifè, in Catasto al Foglio 59, Part.IIa 955, Sub 1, piano Terra.

a) Individuazione ed identificazione del bene

Il bene oggetto dell'Esecuzione Immobiliare consiste in un capannone industriale, destinato ad officina metalmeccanica, con annesso locale wc ed area esterna di pertinenza, costituente parte integrante di una "industria per la lavorazione dei metalli", posto al piano terra. Esso è ubicato nel Comune di Melilli, in c.da Bondifè. Coordinate G.P.S. del bene: 37° 11' 03'' N; 15° 10' 08'' E; elevazione sul livello del mare 5 metri. Catastalmente, il bene in oggetto risulta identificato all'Agenzia delle Entrate, Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale di Siracusa, nel Comune Censuario di Melilli, al Foglio di mappa 59, Part.IIa 955, con le seguenti note: Sub 1, Categoria D/1, Rendita Catastale Euro 10.300,00 (**All. N. 3**).

b) Descrizione complessiva e sintetica del bene

Il bene oggetto della stima consiste in un capannone industriale, destinato ad officina metalmeccanica, con annesso locale wc ed area esterna di pertinenza. Individuato con la lettera "D" nella planimetria generale del progetto di ampliamento approvato con C.E. n. 195 del 13/12/2004, il suddetto bene costituisce parte integrante di una "industria per la lavorazione dei metalli" che si compone essenzialmente di due blocchi di edifici, individuati come "Blocco1" e "Blocco2" (**All. N. 13**), e relativa area esterna di pertinenza. Il "Blocco1" risulta costituito da un corpo di fabbrica in cui insistono tre capannoni industriali, individuati rispettivamente con le lettere "A" (capannone destinato alle lavorazioni di caldareria), "B" (capannone destinato ad officina metalmeccanica) e "D" (capannone oggetto di pignoramento, destinato ad officina metalmeccanica e ubicato al centro tra i capannoni "A" e "B"), e da un corpo di fabbrica ad uso uffici, individuato come "Ufficio1". Il "Blocco2" risulta costituito da un corpo di fabbrica in cui insistono due capannoni industriali, individuati rispettivamente con le lettere "C" ed "E" (entrambi capannoni destinati ad officina metalmeccanica), e da un corpo di fabbrica ad uso uffici, individuato come "Ufficio2". Sita nel Comune di Melilli (SR), in c.da Bondifè, zona, quest'ultima, caratterizzata principalmente da grandi industrie petrolchimiche, chimiche e biologiche e da aree destinate a piccole e medie industrie (insediamenti artigianali), l'"industria



per la lavorazione dei metalli” summenzionata e, di conseguenza, il bene oggetto della stima, è raggiungibile dalla S.S. 114 attraverso la strada provinciale N. 62 dalla quale si diparte la stradella di accesso, a fondo naturale, sulla quale il bene pignorato ha diritto di accesso a mezzo di servitù di passaggio, come specificato nell’Atto di Compravendita (**All. N. 17**). La suddetta ”industria per la lavorazione dei metalli”, di cui il bene oggetto di stima ne è parte integrante, insiste su un lotto di terreno, costituito dalle particelle catastali 952, 951, 956, 955, 871, 872, 993 e 921 (**All. N. 4**), confinante ad est con altra proprietà sulla quale insiste la stradella, a fondo naturale, dalla quale si pratica l’accesso mediante cancello scorrevole, a nord, a sud e ad ovest con altre proprietà. Il lotto di terreno suddetto, inoltre, risulta interamente recintato con montanti e pannelli prefabbricati in c.a., mentre gli spazi non occupati dai fabbricati (“Blocco1” e “Blocco2”) e dalle aiuole risultano interamente asfaltati. Gli spazi liberi asfaltati, allo stato attuale destinati in parte a parcheggio, in parte alla movimentazione dei mezzi pesanti e, in parte, anche all’accatastamento di materiale per le lavorazioni, pur costituendo pertinenze esclusive dei singoli fabbricati, di fatto risultano ad uso comune e non delimitati da elementi separatori di alcun tipo. Il capannone industriale “D” (oggetto della stima), ubicato tra i capannoni industriali “A” e “B” che assieme al fabbricato ad uso “Uffici1” costituiscono il “Blocco1”, si sviluppa in un unico piano terra con una area di pertinenza esclusiva, ma di uso comune, insistente in corrispondenza del prospetto ovest (**All. N. 13**). Esso confina a sud con il capannone “A” (P.la 871), a nord con il capannone “B” (P.la 956), ad ovest con l’area esterna di pertinenza dello stesso, ma di uso comune, e ad est con area esterna (P.la 952), di proprietà esclusiva ma di uso comune, dalla quale si pratica l’accesso al capannone oggetto di stima attraverso un grande portone a due ante scorrevoli. Si precisa, infine, che i confini nord e sud del capannone “D”, oggetto di pignoramento, allo stato attuale, non risultano delimitati da pareti divisorie di alcun tipo, fatta eccezione per una parete in pannelli del tipo ISOLPAK posta in corrispondenza dell’ultima campata, dietro il locale wc, tra il capannone “D” e il capannone “B”.

c) Stato di possesso del bene

La proprietà del bene in oggetto risulta intestata alla [REDACTED] in base alla seguente documentazione:

- **Atto di Compravendita del 10/11/2005**, Repertorio N. 68621, Raccolta N.19427, redatto dal notaio dott. Egidio Santangelo in Florida (**All. N. 17**).

Allo stato attuale, il bene oggetto della stima risulta in disuso, ovverossia non utilizzato per



alcun tipo di lavorazione.

d) Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

1) Vincoli che restano a carico dell'acquirente

Dalle informazioni acquisite risulta:

- **ATTO DI COSTITUZIONE** di diritti reali a titolo oneroso in Notar Giuseppe Giordano del 20/10/2011 rep. 6800, trascritto il 21/11/2011 ai nn. 22050/16304, a favore della società [REDACTED] con sede Roma e contro la [REDACTED] con sede [REDACTED] avente per oggetto servitù di elettrodotto e cavidotto sull'immobile in Melilli Fg.59, P.la 955, sub 1.

Inoltre 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:

- **ISCRIZIONE N. 30721/7282 del 21/12/2007** nascente da atto di mutuo fondiario in Notar Egidio Santangelo del 19/12/2007 rep. 76077
A favore: Banca Agricola Popolare di Ragusa – Siracusa (C.F. 00026870881);
Contro: [REDACTED]
Oggetto: mutuo di euro 500.000,00, durata 10 anni, ipoteca euro 750.000,00 su:
Immobile (D1) in Melilli (SR), Bondifè, piano T, in catasto Fg. 59 part. 955;
- **ISCRIZIONE N. 10334/1078 del 04/07/2013** nascente da ipoteca legale, ruolo esattoriale 7149/2013, del 02/07/2013
A favore: Riscossione Sicilia S.p.A. – Siracusa (C.F. 00833920150) (elettivamente domiciliata in v.le Santa Panagia 141);
Contro: [REDACTED];
Oggetto: sorte capitale euro 92.676,80, ipoteca euro 185.353,60 su:
Immobile (D1) in Melilli (SR), in catasto Fg. 59 part. 955 sub 1;
- **ISCRIZIONE N. 15989/2392 del 13/10/2016** nascente da ipoteca legale, ruolo esattoriale 1491/2016, del 06/10/2016
A favore: Riscossione Sicilia S.p.A. – Siracusa (C.F. 00833920150) (elettivamente domiciliata in v.le Santa Panagia 141);



Contro: [REDACTED]

Oggetto: sorte capitale euro 133.376,46, ipoteca euro 266.752,92 su:

Immobile (D1) in Melilli (SR), in catasto Fg. 59 part. 955 sub 1;

- **ISCRIZIONE N. 17460/2518 del 20/11/2017** nascente da decreto ingiuntivo Tribunale Civile di Siracusa del 15/07/2013

A favore: Banca Agricola Popolare di Ragusa – Ragusa (C.F. 00026870881);

Contro: [REDACTED]

Oggetto: sorte capitale euro 146.668,57, ipoteca euro 185.000,00 su:

Immobile (D1) in Melilli (SR), c.da Bondifè, in catasto Fg. 59 part. 955 sub 1;

Trascrizioni di Pignoramenti:

- **TRASCRIZIONE N. 4394/3606 del 05/03/2019** nascente da pignoramento Tribunale Civile di Siracusa del 25/02/2019

A favore: Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. A.R.L. – Ragusa (C.F. 00026870881);

Contro: [REDACTED]

Oggetto: sorte capitale non citata su:

Immobile (D1) in Melilli (SR), c.da Bondifè, in catasto Fg. 59 part. 955 sub 1;

3) Altre informazioni per l'acquirente

L'“industria per la lavorazione dei metalli”, di cui il bene oggetto della stima ne è parte integrante, trattandosi di fabbricati industriali, non presenta costituito alcun condominio. Si precisa, comunque che gli spazi liberi, pur costituendo pertinenze esclusive dei singoli fabbricati, di fatto risultano ad uso comune e non delimitati da elementi separatori di alcun tipo.

Come si evince dall'Atto di Compravendita (**All. N. 17**), il bene pignorato, sulla stradella che consente l'accesso allo stesso, ha diritto di accesso a mezzo di servitù di passaggio, consistente nel diritto di attraversamento e di mantenimento da esercitarsi a piedi e con ogni mezzo, anche meccanico, consentito dallo stato dei luoghi.

Come riportato nella Certificazione Notarile a cura del notaio Giulia Messina Vitrano, il bene pignorato è gravato da servitù di elettrodotto e cavidotto.

Si chiarisce, infine, che tutti i macchinari e gli impianti a corredo del bene oggetto di pignoramento (in particolare i due carroponte di elevata capacità portante, insistenti all'interno del capannone, e l'impianto di filtraggio dei fumi del taglio al plasma, insistente nell'area esterna



di pertinenza in corrispondenza del prospetto posteriore del capannone suddetto), non essendo sottoposti a pignoramento, saranno opportunamente e preventivamente smontati.

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

Sotto il profilo della regolarità edilizia-urbanistica, l'“industria per la lavorazione di metalli” sita in Melilli (SR) in c.da Bondifè, di cui il bene oggetto di stima ne è parte integrante:

- in riferimento al P.R.G. vigente del Comune di Melilli, adottato con atto del C.C. n. 69 dell'01/10/2001, ricade in ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “D” disciplinata dall' art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione (**All. N. 5**),
- in riferimento al Piano A.S.I. (**All. N. 6**), ricade in zona industriale agglomerato “G1”, in aree destinate agli insediamenti “Grandi Industrie”.

L'intero complesso industriale summenzionato è stato edificato con regolari Concessioni Edilizie come di seguito elencate:

- **Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili N. 130 (All. N. 10)** rilasciata dal Comune di Melilli in data 29/08/2000, Pratica Edilizia N. 30/2000 per la costruzione di un capannone industriale a struttura metallica, (individuato con la lettera “A”) con palazzina uffici e spogliatoi (denominata “Uffici1”) per la lavorazione di caldareria;
- **Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili N. 180 (All. N. 11)** rilasciata dal Comune di Melilli in data 13/11/2001, Pratica Edilizia N.28/2001 quale Variante in Corso d'Opera alla Concessione Edilizia N. 130 del 29/08/2000, concernente lo spostamento e la rotazione a 180° della palazzina uffici, denominata “Uffici 1”;
- **Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili N. 145 (All. N. 12)** rilasciata dal Comune di Melilli in data 17/12/2002, Pratica Edilizia N. 27/02 per l'ampliamento di una industria per la lavorazione di metalli e macchine utensili, concernente la realizzazione di due capannoni per officina metalmeccanica individuati, rispettivamente, con le lettere “B” e “C”;
- **Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili N. 195 (All. N. 13)** rilasciata dal Comune di Melilli in data 13/12/2004, Pratica Edilizia N. 141/04, per un progetto di Variante alle Concessioni Edilizie N. 130 del 29/08/2000, N. 180 del 13/11/2001 e N. 145 del 17/12/2002, concernente l'ampliamento di una industria per la lavorazione di metalli e macchine utensili, consistente, a sua volta, nella realizzazione di due capannoni per officina metalmeccanica, individuati, rispettivamente, con le lettere “D” (capannone oggetto di pignoramento) e “E”, e della palazzina uffici, denominata “Uffici 2”;



- **Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili N. 42 (All. N. 14)** rilasciata dal Comune di Melilli in data 06/02/2007, Pratica Edilizia N. 191/05, quale Variante alle Concessioni Edilizie N. 130 del 29/08/2000, N. 180 del 13/11/2001, N. 145 del 17/12/2002 e N. 195 del 13/12/2004;

- **Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili N. 232 (All. N. 15)** rilasciata dal Comune di Melilli in data 19/12/2007, Pratica Edilizia N. 126/07, quale Variante alle Concessioni Edilizie N. 130 del 29/08/2000, N. 180 del 13/11/2001, N. 145 del 17/12/2002, N. 195 del 13/12/2004 e N. 42 del 06/02/2007 per modifiche dei prospetti e distribuzione interna del piano terra della palazzina uffici, denominata “Uffici1” (Blocco 1).

Inoltre, il “Blocco 1” dell’”industria per la lavorazione di metalli” suddetta, costituito dai capannoni industriali “A”, “B”, “D” e dal fabbricato ad uso “ufficio1” (come individuati nell’ **All. N. 13**) risulta dotato di regolare **Certificato di Agibilità** rilasciato dal Comune di Melilli in data 19/02/2009 Prot. N. 26983 (**All. N. 16**).

Nel corso del sopralluogo si è riscontrato, infine, che la planimetria dello stato di fatto del bene oggetto della stima, come riprodotta dalla sottoscritta a seguito di rilievo metrico (**All. N. 8**), sostanzialmente, corrisponde alla planimetria catastale (**All. N. 7**), fatta eccezione per il locale wc che, allo stato attuale, risulta spostato rispetto alle pareti nord ed ovest del capannone e ruotato di 90° in direzione sud rispetto alla collocazione riprodotta nella planimetria catastale. Da un attento confronto tra la Mappa da google earth (**All. N. 9**) e la Planimetria catastale (**All. N. 7**), si è rilevato, infine, che l’orientamento riportato in quest’ultima è inesatto, in quanto non corrispondente a quello indicato nella Mappa da google earth.

f) Attestazione di Prestazione Energetica

L’Attestazione di Prestazione Energetica, nel caso specifico, non è dovuta in quanto trattasi di edificio industriale.

g) Valutazione del bene

1) Descrizione analitica del bene e calcolo delle superfici utili

Il bene oggetto della stima consiste in un capannone industriale destinato ad officina metalmeccanica con annesso locale wc, in cui insistono l’antibagno e due wc, ed area esterna di pertinenza. Il capannone industriale suddetto, individuato con la lettera “D”, è parte integrante del cosiddetto “Blocco 1” che assieme al “Blocco 2” compongono l’”industria per la lavorazione di metalli” sita in Melilli (SR), in c.da Bondifè (**All. N. 13**). Ubicato tra i capannoni industriali



“A” e “B” , dai quali non risulta fisicamente separato da pareti divisorie di alcun tipo (fatta eccezione per una parete in pannelli del tipo ISOLPAK posta in corrispondenza dell’ultima campata, dietro il locale wc, tra il capannone “D” e il capannone “B”), il capannone industriale “D” (oggetto della stima) si sviluppa su un unico livello (piano terra) costituito dai seguenti vani:

- Locale ad uso officina metalmeccanica;
- Locale wc (antibagno+wc1+wc2);

oltre un’area di pertinenza esclusiva, ma di uso comune, insistente in corrispondenza del prospetto ovest.

Si riportano a seguire in formato tabellare le **superfici utili** (al netto dei muri) e le altezze interne dei vani costituenti il bene oggetto della stima sito in Melilli (SR), in c.da Bondifè, piano Terra:

Descrizione Vani	Superficie Utile	Altezza media interna
Locale ad uso officina meccanica	Mq. 1.222,44	M. 13,00
Locale wc (antibagno+wc1+wc2)	Mq. 4,92	M. 2,20
TOTALE	Mq. 1.227,36	

Il fabbricato oggetto della stima presenta caratteristiche strutturali e componenti edilizie e costruttive come a seguire specificato:

a) Locale ad uso officina meccanica

- Struttura portante: tipo prefabbricata intelaiata con travi, pilastri e controventature in laminati di acciaio verniciato tipo HEA, capriate tralicciate in tubolare quadro di acciaio verniciato con arcarecciatura e controventatura in profilati metallici a sostegno della copertura;
- Copertura: a due falde in pannelli di lamiera grecata coibentata zincata, tipo ISOLPAK;
- Tamponamenti: mattoni di cemento a faccia a vista sormontati da pannelli di lamiera grecata coibentata zincata, tipo ISOLPAK ;
- Infissi esterni: finestre in alluminio anodizzato con vetrata in policarbonato, portone scorrevole a due ante in ferro verniciato e pannelli di lamiera grecata coibentata zincata, tipo ISOLPAK;
- Pavimentazione interna: del tipo industriale in cemento;

Si precisa, inoltre, che:



in corrispondenza dei pilastri del capannone in oggetto, all'altezza prevista, sono collocate le mensole di sostegno delle vie di corsa di n. 2 carroponte di elevata capacità portante, a loro volta, costituite da travi di scorrimento in acciaio tipo HEA;

- in corrispondenza della pavimentazione del capannone in oggetto, alla distanza prevista, sono collocati n. 2 binari di tipo ferroviario atti alla movimentazione dei manufatti prodotti.

b) Locale wc

- Tramezzi divisori: laterizi forati;
- Solaio: lamiera grecata coibentata zincata, tipo ISOLPAK;
- Finiture pareti: tinteggiatura tipo ducotone;
- Rivestimenti pareti: piastrelle di ceramica;
- Pavimentazione: piastrelle in scaglietta di marmo;
- Infissi interni: alluminio verniciato, pvc.

Il suddetto bene risulta dotato di:

- regolare impianto elettrico;
- regolare impianto idrico-sanitario;
- illuminazione esterna;
- impianto di video-sorveglianza;
- video-citofono.

Il bene in oggetto non risulta dotato di impianto di riscaldamento.

Lo stato di conservazione e manutenzione del bene in oggetto risulta normale.

L'esposizione del suddetto bene è buona.

Quindi riepilogando si ha:

Esposizione	buona
Stato di Conservazione e Manutenzione	normale

- Pertinenze

Costituisce **pertinenza** esclusiva, ma ad uso comune, del bene oggetto di stima:

- Area esterna, la cui superficie lorda è pari a mq. 186,81₂, posta in corrispondenza del prospetto ovest del capannone industriale "D". Essa si compone di uno spazio interamente asfaltato, non delimitato da alcun tipo di parete divisoria lungo i lati nord e sud, e di una



quota parte dell'aiuola posta in corrispondenza del muro di confine ovest. Sull'area esterna suddetta insiste una struttura smontabile, costituita da telai in metallo e pannelli in lamiera grecata coibentata zincata, tipo ISOLPAK, a protezione dell'impianto di filtraggio dei fumi del taglio al plasma, posto a ridosso del prospetto posteriore (ovest) del capannone "D", oggetto di pignoramento.

2) Calcolo della superficie commerciale

Si riporta a seguire in formato tabellare la consistenza del bene oggetto di stima sito in Melilli, in c.da Bondifè, piano terra, con conseguente calcolo della **Superficie Commerciale**:

Descrizione	Superficie Lorda reale	Coefficiente	Superficie Commerciale
Unità immobiliare	Mq. 1.235,15	1,00	Mq. 1.235,15
Area esterna di pertinenza	Mq. 186,81	0,1	Mq. 18,68
Superficie Commerciale Totale			Mq. 1.253,83

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 del fabbricato 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 il fabbricato 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 bene 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 agli insediamenti “Grandi Industrie” agglomerato “G1” di Piano A.S.I., in c.da Bondifè del Comune di Melilli (SR).

5) Valore per metro quadrato e valore complessivo del bene

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, 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 simili pari a 960,00 €/mq. Tenendo conto, inoltre, di tutti i fattori che concorrono a determinare il valore del bene in esame e particolarmente di: vetustà del bene (nel caso in esame pari al 10% vista l'età del fabbricato in oggetto pari a circa 12 anni e visto lo stato di conservazione), ubicazione del bene, richiesta di immobili di tipo analogo, finiture del bene, condizioni di manutenzione del bene, si è ottenuto un valore medio unitario di mercato pari a 900,00 €/mq, come, a seguire, meglio specificato:

Superficie Commerciale	Mq. 1.253,83
Quota di vetustà	10%
Valore unitario medio al nuovo	€ Mq. 960,00
Detrazione vetustà	€ Mq. 96,00
Valore unitario medio di mercato	€ Mq. 864,00

Tenuto conto, quindi, di quanto sopra esposto ed applicando tale metodo al bene oggetto di stima, si ha quanto segue:

Superficie Commerciale	Valore unitario di mercato	Valore complessivo
Mq. 864,00	€ Mq. 1.253,83	€1.083.309,12

Pertanto:

Valore attuale complessivo del bene	€1.083.309,12
In lettere: (Euro in lettere/00)	Euro Unmilioneottantatremilatrecentonove/12



6) Adeguamenti e correzioni della stima

Allo stato attuale il valore complessivo del bene in oggetto di cui sopra non è soggetto ad adeguamenti e correzioni.

7) Valore finale del bene

Tenuto conto che non esistono adeguamenti e correzioni di stima si ha quanto segue:

Valore attuale complessivo del bene	€1.083.309,12
Valore finale del bene	€1.083.309,12

Pertanto, in risposta all'incarico conferitomi ritengo di poter quantificare il **valore finale del bene** pignorato, sito in Melilli in c.da Bondifè, piano Terra, in catasto al Fg. 59, P.IIa 955, Sub 1, come segue:

Valore finale del bene	€1.083.309,12
In lettere: (Euro in lettere/00)	Euro Unmilioneottantatremilatrecentonove/12

Augusta, lì 21/09/2019

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. 48/19 del Registro Esecuzioni Immobiliari

**ELENCO ALLEGATI : Bene sito nel Comune di Melilli (SR), in c.da Bondifè,
in Catasto al Foglio 59, Part.IIa 955, Sub 1, piano Terra.**

	Verbale di sopralluogo	All. N. 1
	Documentazione fotografica	All. N. 2
	Visura catastale storica dal 01/01/1960 al 21/06/2019	All. N. 3
	Estratto di mappa catastale	All. N. 4
	Art. 20 Norme di Attuazione P.R.G.	All. N. 5
	Estratto di Piano A.S.I.	All. N. 6
	Planimetria catastale	All. N. 7
	Planimetria di rilievo	All. N. 8
	Mappa da google earth	All. N. 9
	Concessione Edilizia N.130 del 29/08/2000	All. N. 10
	Concessione Edilizia N.180 del 13/11/2001	All. N. 11
	Concessione Edilizia N.145 del 17/12/2002	All. N. 12
	Concessione Edilizia+ Progetto Approvato N.195 del 13/12/2004	All. N. 13
	Concessione Edilizia N.42 del 06/02/2007	All. N. 14
	Concessione Edilizia N.232 del 19/12/2007	All. N. 15
	Certificazione di Agibilità	All. N. 16
	Atto di Provenienza	All. N. 17
	Pec inizio operazioni peritali avv.to parte precedente	
	Ricevute consegne Pec buste telematiche	
*	Ricevuta bollettino per diritti segreteria UTC	
*	Fattura spese copisteria	

*Allegati all'Istanza di Liquidazione

