

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**

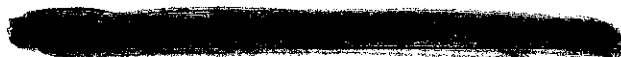
SECONDA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE ISCRITTA AL N° 303 DEL R.G.ES. ANNO 2020

**PROMOSSA DA:** CREDITO VALTELLINESE S.P.A., rappresentato e  
difeso dall'Avv.to G. V. TORRISI.

**CONTRO:**



**RELAZIONE DI STIMA**

G.E.: Dott.ssa Concita Cultrera

data udienza: 14.07.2021

IL C.T.U.

(Arch. Giuseppe Greco)

Siracusa, lì 01 giugno 2021

INDICE

<b>1. PREMESSE</b>	<b>3</b>
<b>2. OPERAZIONI PRELIMINARI</b>	<b>9</b>
2.1 LOTTO N.1	10
2.2 LOTTO N.2	10
<b>3. DESCRIZIONE DEI BENI</b>	<b>12</b>
3.1 LOTTO N.1	12
3.1.1 Individuazione dei beni	12
3.1.2 Descrizione dei beni	13
3.1.3 Stato di possesso	17
3.1.4 Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni	18
3.1.5 Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE	20
3.2 LOTTO N.02	23
3.2.1 Individuazione dei beni	23
3.2.2 Descrizione del Lotto 02	24
3.2.3 Stato di possesso	31
3.2.4 Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni	31
3.2.5 Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE	33
<b>4. VALUTAZIONE DEI BENI</b>	<b>35</b>
4.1 LOTTO N.01	37
4.1.1 Immobile destinato ad opificio del Lotto 01 (P.lla 3110)	37
4.1.2 Terreno edificabile del Lotto 01 (P.lla 37)	39
4.2 LOTTO N.02	44
4.2.1 Immobile destinato ad opificio e uffici del Lotto 02 (P.lla 2569)	44
4.2.2 Terreno edificabile del Lotto 02 (P.lla 35)	46
<b>5. CONCLUSIONI</b>	<b>51</b>

## 1. PREMESSE

Innanzitutto al Tribunale di Siracusa è pendente la procedura esecutiva immobiliare iscritta al N.303/2020 del R.G.Es. promossa da **CREDITO VALTELLINESE S.P.A.** contro [REDAZIONE]

All'udienza del 14.02.2021 il G.E. nominava il sottoscritto quale C.T.U. per la stima dei beni pignorati invitandolo per prestare giuramento con modalità telematica; tale formalità veniva poi espletata dallo scrivente il 15.02.2021.

I quesiti formulati dal Sig. Giudice sono quelli in appresso elencati:

- 1) **controllare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
- 2) **comunicare** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;
- 3) **provvedere**:
  - I. all'identificazione del bene oggetto del pignoramento, compresi confini e dati catastali;
  - II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

- III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla L.122/1989 e alla L.1150/1942;
- 4) **redigere**, quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:
- I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
  - II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
  - III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data di registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
  - IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
  - V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
    - i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
      - domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;
      - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
      - altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;

- ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:
- iscrizioni di ipoteche;
  - trascrizioni di pignoramenti;
- iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:
- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
  - importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
  - eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
  - eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia;
  - pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione

- del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;
- VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 comma I e 3 comma II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art.3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma I, lettere b) e c) del d. lgs. 54/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n.412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luogo di culto e allo svolgimento di attività religiose;
- IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:
- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
  - i criteri di stima utilizzati;
  - le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
  - il valore per metro quadro ed il valore complessivo;
  - l'indicazione analitica degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di

- manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
  - nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
  - il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;
- X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;
- XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;
- 5) **allegare** a ciascuna relazione di stima:
- verbale di sopralluogo;
  - almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
  - planimetria del bene;
  - visure catastali relative al bene;
  - copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
  - copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
  - copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
  - copia dell'atto di provenienza del bene;
  - copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;

- visure catastali storiche;
- 6) **depositare** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art. 16bis del d.l. 179/2012 almeno **30** giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; a depositare una doppia versione della relazione omettendo (inserendo dicitura "...omissis...") le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provvedere ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore della stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; ad inviare, in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;
- 7) **inviare**, contestualmente al deposito della perizia e almeno **30** giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo pec per le parti costituite e a mezzo telefax o raccomandata con avviso di ricevimento alle parti non costituite) invitandoli a fargli pervenire, entro **15** giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; alleggi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;
- 8) **riferire** tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;
- 9) **riferire** inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà - da motivarsi specificamente - di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, alleggi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.



## 2. OPERAZIONI PRELIMINARI

Come disposto dal G.E., il sottoscritto, prima di ogni altra attività, ha verificato la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 comma II c.p.c. Nel caso specifico si è constatata la presenza in atti del Certificato Notarile, a firma della D.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

In data 08.03.2021, in accordo con il custode giudiziario, Avv. Luca Bianchi, si è provveduto a comunicare alle parti l'inizio delle operazioni peritali per il 18.03.2021 mediante pec. In seguito, però, lo scrivente riceveva comunicazione, dal custode giudiziario, dell'annullamento dell'inizio delle operazioni; tale circostanza, comprovata da certificato medico rilasciato dall'Asp di Siracusa, team Covid-19, era dettata dal fatto che il rappresentante legale della Società esecutata risultava affetto da Covid 19 e sottoposto a quarantena dal 16.03.2021. A seguito di successive interlocuzioni con il custode giudiziario, avendo ricevuto comunicazione della avvenuta negativizzazione da parte del rappresentante legale della società, veniva concordata la nuova data d'inizio delle o.p. per il 13.04.2021, come risulta dal verbale di sopralluogo allegato. Le o.p. hanno avuto seguito, come riportato nel Verbale allegato alla presente, in data 12.05.2021.

Nel frattempo lo scrivente aveva già provveduto a reperire la necessaria documentazione catastale aggiornata; per la documentazione urbanistico-edilizia in data 18.02.2021 veniva inoltrata al Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del comune di Priolo Gargallo una richiesta di accesso agli atti. Lo stesso Ufficio, in data 16.03.2021 rispondeva

all'istanza prodotta producendo abbondante copia di alcuni atti concessori e relativi elaborati grafici, purtuttavia ritenuti non sufficienti dallo scrivente che, quindi, in data 08.04.2021 produceva nuova istanza di accesso agli atti specificando mi titoli concessori di cui occorreva produrre copia. A tale ulteriore richiesta l'Ufficio urbanistica di Priolo Gargallo rispondeva in data 13.04.2021 producendo copia di quanto richiesto. In considerazione della natura, ubicazione e tipologia dei beni immobiliari pignorati, sono stati individuati **due** distinti lotti di vendita così costituiti:

## **2.1 LOTTO N.1**

- Immobile destinato a magazzino sito a Priolo Gargallo (SR), via Litoranea Priolese n.4, piano terra, distinto al Catasto Fabbricati del comune di Priolo Gargallo al Foglio n.6, **Particella n.3110**, Categoria C/2, Classe 9, Consistenza mq711, Sup. Cat. Mq597 e Rendita € 1.248,48.
- Terreno edificabile sito a Priolo Gargallo (SR), lungo la Litoranea priolese, distinto al Catasto Terreni del comune di Priolo Gargallo al Foglio n.6, **Particella n.37** di mq 5149 (erroneamente indicata come Uliveto in Classe 1);

## **2.2 LOTTO N.2**

- Immobile destinato a uffici e lavorazione sito a Priolo Gargallo (SR), via Litoranea Priolese nn.2-4, piano terra e primo, distinto al Catasto Fabbricati del comune di Priolo Gargallo al Foglio n.6, **Particella n.2569**, Categoria D/7, Rendita € 2.663,50.

- Terreno edificabile sito a Priolo Gargallo (SR), lungo la Litoranea priolese, distinto al Catasto Terreni del comune di Priolo Gargallo al Foglio n.6, Particella n.35 di mq 1460 (erroneamente indicata come Ente Urbano);

-----

Dopo avere avuto risposta dal Comune di Priolo Gargallo in merito alla situazione urbanistica dei beni oggetto di pignoramento, in data 13.04.2021 ed ancora in data 16.03.2021, si è potuto passare alla verifica *in loco* della situazione urbanistica e catastale dei beni come richiesto dal G.E. e come in appresso riportata, provvedendo poi alla restituzione grafica degli immobili e alla redazione degli attestati di prestazione energetica (APE) ove necessari.

### 3. DESCRIZIONE DEI BENI

#### 3.1 LOTTO N.1

##### 3.1.1 Individuazione dei beni

Il Lotto di vendita in questione è costituito da due unità immobiliari, come segue censite e distinte al Catasto del Comune di Priolo Gargallo (SR):

Ditta	Diritti e oneri reali	Codice Fiscale	Foglio	P.lla	sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Cat.	Rendita
NUOVA PALMINTERI ANTINCENDI S. R. L.	Proprietà 1/1	00979460896	06	3110		C/2	9	711MQ	597MQ	€ 1248,48
N.P.A. S.r.l. Gargallo T.	Livellario Diritto conced.	00979460896	6	37	--		Uliveto	-----	Mq 5149	R.D. € 58,50 R.A. € 34,57

Dal sopralluogo effettuato è emerso che gli immobili si trovano rispettivamente lungo

la via Litoranea Priolese e lungo via Blanco. Essi sono rispettivamente:

- Il primo, un opificio con area di pertinenza i cui confini sono da nord ed in senso orario: via Blanco, stessa ditta ad est e sud (p.lle 37 e 35), Area ex distributore Mobil, pubblica via Via Litoranea Priolese).
- Il secondo, un lotto di terreno recintato con ingresso indipendente da via Blanco al margine nord-est del lotto; confinante da nord ed in senso orario con: pubblica via, altra ditta ad est e a sud, e stessa ditta ad ovest (p.lle 35 e 3110).

### 3.1.2 Descrizione dei beni

Tale Lotto di vendita, come già accennato, è costituito da due distinte unità immobiliari che, unite, possono costituire un'unità funzionale.

- L'immobile costituito da edificio ed area di pertinenza si trova a Priolo Gargallo, in via Litoranea Priolese n.4; le coordinate G.P.S. sono: 37°09'29.63"N 15°11'32.57"E. La zona in cui è collocato l'opificio è posta lungo il margine urbano ad est e ricade in una delle aree avocazione produttivo-industriali delle più importanti della Provincia di Siracusa, caratterizzata da edifici produttivi di diversa tipologia. Si accede all'opificio in oggetto da un varco carrabile dalla via Litoranea Priolese o da via Blanco, da cui direttamente da una serranda metallica si accede all'opificio. Il fabbricato è del tipo in muratura portante, copertura inclinata a due falde realizzata con struttura principale in capriate metalliche e secondaria in travi di legno lamellare con soprastante tavolato. Nell'area esterna è presente una tettoia realizzata in profilati metallici e termo-copertura. All'interno dell'opificio sono presenti dei locali adibiti ad ufficio, servizi igienici e spogliatoi e doccia. L'area esterna di pertinenza è asfaltata, dalla stessa è possibile accedere alla contigua particella 35, sempre in testa alla proprietà, tramite un passaggio carrabile. E' inoltre presente un collegamento con la limitrofa p.lla 37 sia dalla tettoia metallica esterna che dalla fascia di terreno di pertinenza a nord dell'edificio, il cui confine nord-est non è delimitato da alcuna recinzione per godere di un'ottimale utilizzo degli immobili del Lotto di vendita in questione. Le finiture sono come segue riassumibili: pareti e soffitti della parte destinata ad uffici intonacati a civile e tinteggiati; pavimentazione in mattonelle cementizie; portoni d'ingresso in metallo; impianto

elettrico parzialmente incassato a parete. Lo stato manutentivo dell'intero immobile è discreto.

- Il terreno adiacente lungo tutto il confine est è la P.lla n.37, facente parte dello stesso Lotto di vendita. Essa è in parte occupata da una tettoia con struttura metallica posta lungo il confine ovest; una porzione della particella di circa mq 1.200,00 risulta utilizzata per il deposito di bombole ed è altresì interessata dalla presenza di altri due corpi di fabbrica: depositi bunkerati, ufficio e servizi, tutti con struttura prefabbricata su basamento cementizio. L'immobile si trova a Priolo Gargallo (SR), con accesso dall'arteria di recente realizzazione denominata via Blanco (realizzata in luogo del vecchio attraversamento su ponte della Litoranea Priolese). Si estende per una superficie complessiva di circa mq 5.149 e le coordinate G.P.S. sono: 37°09'28.81''N 15°11'34.52''E. La zona in cui è collocato il lotto è posta lungo il margine urbano ad est e ricade in una delle aree a vocazione produttivo-industriali delle più importanti della Provincia di Siracusa, caratterizzata da edifici produttivi di diversa tipologia. L'area si presenta in parte asfaltata ed ha lungo i suoi confini, delimitati da muri e reti, un varco carrabile che la mette in comunicazione con la p.lla 35 facente parte dell'altro Lotto di vendita e con la stessa p.lla 3110 tramite varco ricavato sotto la tettoia. E' stato fornito dagli esecutati un certificato di destinazione urbanistica del lotto, nel quale risulta che lo stesso si trova in zona omogenea D3 del P.R.G.C. di Priolo Gargallo. Come risulta dalle N.T.A. del comune di Priolo G., la zona omogenea D3 è così normata: .....**"Art. 40**  
**Zone D3 – Insediamenti produttivi sparsi, esistenti nel territorio**  
*In questa zona sono comprese le piccole industrie e laboratori artigianali esistenti o in via di completamento*

*nel territorio comunale, e comunque fuori dalle aree comprese nel P.R.G. ASI.*

*In queste zone l'edificazione avviene secondo le indicazioni contenute nel presente articolo.*

*In tutti i lotti il rilascio della concessione singola è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo convenzionato. Si potrà procedere mediante singola concessione solo nel caso di interventi su attività preesistenti e legittimamente realizzate.*

*Il piano attuativo dovrà reperire, oltre agli spazi destinati alle sedi viarie, le aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria da cedere gratuitamente al Comune per spazio di sosta, verde attrezzato ed attività collettive nella misura prevista dall' art. 5 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. Tali aree, fermo restando l'obbligo di consentire l'insediamento di almeno una unità funzionale di attrezzatura, dovranno essere accorpate per ciascun piano attuativo ed essere localizzate in adiacenza alla visibilità pubblica principale e alle aree analoghe individuate negli altri piani approvati in precedenza. Il concessionario ha inoltre l'obbligo di reperire nell'ambito dell'intervento in progetto, in aggiunta alle superfici suddette, i parcheggi di cui all' art. 18 della legge n. 765/67.*

*Nel caso di piano attuativo i lotti in progetto non potranno essere direttamente collegati alla preesistente viabilità principale pubblica, per evidenti ragioni di sicurezza. Così come imposto dal Codice della Strada detti accessi, previo parere dell'ufficio tecnico dell'ente proprietario dell'asse viario in questione, dovranno essere raccolti attraverso una stradella di servizio di idonee dimensioni, intendendosi come tale la strada affiancata a quella principale avente la funzione di consentire la sosta ed il raggruppamento degli accessi dalle proprietà laterali alla strada principale e viceversa, nonché il movimento e le manovre dei veicoli non ammessi sulla strada principale stessa.*

*Nel rispetto del parere dell'Ufficio del Genio Civile con parere prot. 345193 del 01/10/2012, le zone D3 dovranno essere munite di opportuna rete di smaltimento acque bianche, fermo restando che fino alla realizzazione della stessa le Ditte concessionarie, nel caso di nuove costruzioni o ampliamento dell'esistente, saranno obbligate a provvedere autonomamente allo smaltimento delle acque meteoriche, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.*

*Nelle zone D3 sono consentite le seguenti destinazioni:*

- a) *impianti ed attività produttive industriali ed artigianali, compresa l'attività di commercializzazione delle merci direttamente prodotte in loco;*
- b) *servizi tecnici ed amministrativi degli impianti industriali ed artigianali;*
- c) *mense e attività per la produzione di pasti in genere;*
- d) *impianti per la produzione di energia elettrica e lo stoccaggio di prodotti petroliferi;*
- e) *attività di rottamazione ed attività ad essa collegate, centri di stoccaggio e cernita di materiali ferrosi e non ferrosi, nonché centri di separazione di materie prime e secondarie;*
- f) *corrieri, spedizionieri e autotrasportatori;*
- g) *depositi, magazzini e locali per commercio all'ingrosso;*
- h) *attività laboratoriali, compresi i laboratori di ricerca;*
- i) *terziario avanzato: Comprende attività inerenti al ciclo produttivo delle imprese che operano nei settori ad elevato contenuto di innovazione tecnologica ed impiantistica;*
- j) *centri commerciali di tipo a) e b) di cui all'articolo 4, comma 5, dell'allegato 1 al DPRS 11 luglio 2000 relativo a <<Direttive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale>>, e cioè: mercati coperti (aggregazione di almeno 4 servizi di vicinato all'interno di una struttura comune) e centri commerciali locali urbani, costruiti da almeno 6 esercizi di vendita e con una superficie di vendita complessiva inferiore a 2.500 mq.*
- k) *medie e grandi strutture di vendita, a condizione che dimostri l'asservimento di idonee aree a parcheggio al servizio delle stesse ed il rispetto delle altre prescrizioni di legge.*

*Sono ammessi bar aziendali, strettamente connessi all'effettivo esercizio dell'attività produttiva che già si svolge nel lotto di intervento.*

*Nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di seguito riportati, è consentito realizzare una sola abitazione con una superficie utile massima di mq. 200 ad uso del custode o del titolare dell'azienda.*

*Nelle zone D3 l'edificazione avviene nel rispetto dei seguenti parametri:*

- *lotto minimo di intervento: mq. 1.000 (estensioni minori sono consentite solo per i lotti esistenti alla data di adozione del piano, che siano interclusi da ogni lato);*



- rapporto di copertura mq/mq. 0,60;
- indice di permeabilità: 0,10 mq/mq;
- altezza massima ml. 8 con esclusione dei volumi tecnici che potranno superare tale altezza;
- parcheggi in misura minima di mq. 0,30 per ogni mq. Di superficie utilizzabile, di cui il 30% per uso pubblico, posti all'esterno del lotto su pubblica viabilità.

*In presenza di attività di cui al DPRS 11 luglio 2000 relativo a <<Direttive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale>>, è fatto obbligo reperire se superfici a parcheggio nella misura prevista dall'art. 6.6.6 del Piano di Urbanistica Commerciale, allegato al vigente PRG.*

*Gli Oneri di urbanizzazione primaria saranno assolti con la costruzione delle opere e la cessazione delle aree relative, secondo i progetti approvati dal Comune, mentre gli oneri di urbanizzazione secondaria come definiti dalla delibera consiliare.*

*Nella zona D3 interna al centro urbano, localizzata lungo Via Scalora, trattandosi di un comparto produttivo cresciuto storicamente a ridosso della cittadina e fortemente integrato con il suo sistema residenziale, per gli immobili civili preesistenti alla data di adozione dello strumento urbanistico sono consentiti, in deroga, oltre alle destinazioni d'uso previste dal presente articolo, anche quelle stabilite per le zone B. Per tali immobili sono ammessi solo interventi di manutenzione, ordinaria o straordinaria, e ristrutturazione edilizia, senza che ciò possa comportare alcun aumento di superficie o volume. In caso di demolizione e ricostruzione per detti immobili non sarà consentita tale deroga ed occorrerà invece rispettare tutte le prescrizioni riportate nel presente articolo, con particolare riferimento alle destinazioni d'uso ed ai sopra indicati parametri edilizi ed urbanistici.".....*

### **3.1.3 Stato di possesso**

- A. Il magazzino risulta libero, sebbene pieno di merce di varia natura legata all'attività produttiva. Così pure l'area esterna di competenza in parte occupata da una tettoia metallica. L'immobile risulta di proprietà della [REDACTED]

[REDACTED] ed è pervenuto all'attuale proprietaria giusta atto di vendita in Notaio Egidio Santangelo di Augusta del 24.10.1995 rep. n.33583 racc. n.9175 registrato ad Augusta il 03.11.1995.

B. Il terreno identificato dalla p.lla 37 risulta essere diviso in due parti da una recinzione realizzata con rete plastificata e paletti metallici. La porzione delimitata a sud e nella quale sono state ubicate delle strutture prefabbricate risulta essere affittata alla [REDACTED] giusta Contratto di locazione commerciale del 02.01.2019 della durata di 3 anni e quindi con scadenza al 31.12.2021. Il canone d'affitto è di €500 mensili. Il contratto risulta registrato a Siracusa al n.1197 serie 3T in data 04.03.2019. Il terreno è pervenuto all'attuale proprietà giusta atto di vendita in Notaio Egidio Santangelo del 13.01.1999 rep. n.41367 racc. n.12297.

### 3.1.4 Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni

a) vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- nessuna domanda giudiziale;
- nessun atto di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura;
- nessuna convenzione matrimoniale o altro peso o limitazione;

b) vincoli che saranno regolarizzati con la vendita a cura e spese della procedura:

- ISCRIZIONE n.17566/4037 del 13.07.2007 ipoteca volontaria nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario num. rep. 75388/21383 in Notar Santangelo Egidio del 12.07.2007. A favore di Credito Siciliano S.P.A. con sede in Palermo, cod. fisc. 04226470823 (domicilio ipotecario eletto a Palermo in

via Siracusa n.1/E), e contro [REDACTED] con sede a Priolo Gargallo (SR) cod. fisc. [REDACTED] capitale di Euro 1.200.000,00, totale di € 2.400.000,00, durata 10 anni.

- ISCRIZIONE n.17566/4038 del 13.07.2007 ipoteca volontaria nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario num. rep. 75389/21384 in Notar Santangelo Egidio del 12.07.2007. A favore di Credito Siciliano S.P.A. con sede in Palermo, cod. fisc. 04226470823 (domicilio ipotecario eletto a Palermo in via Siracusa n.1/E), e contro [REDACTED] con sede a Priolo Gargallo (SR) cod. fisc. [REDACTED] capitale di Euro 300.000,00, totale di € 600.000,00, durata 10 anni.
- TRASCRIZIONE n.20041/14697 del 28.12.2020 nascente da verbale di pignoramento immobili n. rep. 2843 del 30.11.2020 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale SR - A favore di Credito Valtellinese S.P.A. con sede in Sondrio, cod. fisc. [REDACTED] e contro [REDACTED] con sede a Priolo Gargallo (SR) cod. fi. [REDACTED]

c) altre informazioni per l'acquirente

- non sono presenti spese straordinarie già deliberata e/o scadute;
- non sono dovute spese ordinarie condominiali;
- non esistono quote millesimali da tabella condominiale;
- esiste/non esiste una causa pendente;

### *3.1.5 Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE*

In data 18.02.2021 ed 08.04.2021 è stata prodotta istanza all'UTC per la ricerca in archivio dei dati urbanistici degli immobili; in data 16.03.2021 e poi 13.04.2021 è stato possibile accedere alla documentazione che l'Ufficio ha inviato in merito a detto Lotto di vendita; di fatto è emerso quanto segue per i due immobili:

- A. In merito all'opificio l'immobile originario risale intorno agli anni 1930 e fu realizzato ad opera dei precedenti proprietari; successivamente, in data 25.02.1992, è stata rilasciata un'Autorizzazione Edilizia per ristrutturazione senza cambio di destinazione d'uso (P.E. n.4424); con la P.E. n.4876 del 28.09.1994 viene poi rilasciata un'altra Autorizzazione per effettuare un cambio di destinazione d'uso da deposito attrezzi agricoli a deposito automezzi ed attrezzature inerenti l'attività svolta dall'officina meccanica per i servizi interni della società; con tale titolo oltre alla realizzazione del cambio della destinazione d'uso si realizza, sull'area di pertinenza, una tettoia su profilati metallici; per tale struttura esiste un Certificato di collaudo depositato presso il Genio Civile di Siracusa ai n.14059-14076 il 24.02.1995. A seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile si è potuto constatare che rispetto all'ultimo titolo edilizio assentito sono presenti le seguenti difformità:
- 1) In aggiunta alla tettoia assentita di circa mq 287,00, è stato effettuato un ampliamento della stessa;
  - 2) Internamente in luogo di uno spogliatoio ed un locale w.c. sono stati realizzati due spogliatoi di cui uno dotato di box doccia ed un locale servizi;

3) Sono state effettuate delle variazioni in riferimento alle dimensioni delle finestrate esistenti e due risultano integralmente nuove;

4) Variazioni alle finestrate e accessi ai terreni limitrofi.

Da tali documenti e dai sopralluoghi effettuati è stato possibile verificare la situazione urbanistica dell'immobile, così come quella catastale. Dal punto di vista urbanistico appare evidente che vi siano diverse difformità, buona parte delle quali sanabili con CILA in sanatoria con pagamento di un'ammenda, mentre la tettoia realizzata abusivamente è, a parere dello scrivente, da demolire. Anche la piantina catastale risulta essere difforme, quindi occorrerà rielaborare il modello docfa per apportare le modifiche necessarie.

L'immobile rientra nell'elenco per cui non è prescritta la redazione dell'APE.

- B. Per quanto concerne il terreno individuato con la p.lla 37, della superficie totale di circa mq 5.149, va detto che al suo interno si trovano: una tettoia metallica realizzata con C.E. n.2689 del 22.06.2016, pratica n.7917 (tale struttura è altresì dotata di certificato di Conformità n.6080 del 10.03.2008); un deposito bunkerato per bombole di gas e uffici prefabbricati dotati di C.E. in sanatoria n.2481 del 04.10.2004. Da tali documenti ed il riscontro sui luoghi è stato possibile verificare la conformità urbanistica dell'immobile; in relazione, invece, all'aspetto catastale, occorre dire che ci sono varie difformità. Innanzitutto l'area risulta essere un uliveto; in più non sono riportati né la tettoia né i blocchi

prefabbricati, per cui occorre elaborazione di apposito mappale con inserimento dei fabbricati e redazione dei relativi docfa.

L'immobile rientra nell'elenco per cui non è prescritta la redazione dell'APE.

### 3.2 LOTTO N.02

#### 3.2.1 Individuazione dei beni

Il Lotto di vendita in questione è costituito da due distinte unità immobiliari, già allo stato attuale utilizzate come unica entità, come di seguito meglio specificato; tali unità immobiliari risultano come segue censite e distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Priolo Gargallo (SR):

Ditta	Diritti e oneri reali	Codice Fiscale	Foglio	P.IIa	sub	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Nuova Palminteri Antincendi S.r.l.	Proprietà 1/1	00979460896	6	2569	--	D/7	--	---	----	€ 2.663,50
-----	-----	-----	6	35	--	----	Ente Urbano	Mq 1.460	---	-----

Dal sopralluogo effettuato è emerso che gli immobili si trovano lungo la via Litoranea Priolese nn.2-4. Essi sono rispettivamente:

- il primo un lotto di terreno recintato con dentro gli immobili destinati ad uffici ed opificio, i cui confini, da nord verso est sono: proprietà facente capo alla dismessa pompa di benzina (ex Mobil), altra proprietà ad est e sud, via Litoranea Priolese;
- il secondo un lotto posto a nord-est del precedente e confinante con lo stesso per una fascia di ml 8,00 circa nella quale si trova un varco carrabile che dalla

p.lla 2569 immette nello stesso lotto. Con i confini seguenti da nord e in senso orario: opificio della stessa proprietà (p.lla 3110), terreno della stessa proprietà (p.lla 37), altra proprietà, ed infine area ex stazione servizio Mobil.

### *3.2.2 Descrizione del Lotto 02*

Tale Lotto di vendita, come già precedentemente accennato, è costituito da due distinte unità immobiliari. La prima è un edificio con aree esterne di pertinenza; la seconda, confinante con l'edificio di cui sopra lungo il margine nord-orientale dello stesso, è di fatto una grande area libera (appresso meglio descritta) collegata all'edificio tramite ampia apertura che consente di passare dall'officina all'area all'aperto (vedasi allegato grafico allegato). Di fatto i due immobili costituiscono un'unica unità funzionale (denominata nella presente relazione appunto Lotto 02. Segue adesso una descrizione più precisa.

A. L'immobile costituito da edificio e area di pertinenza si trova a Priolo Gargallo (SR), via Litoranea Priolese nn.2-4; le coordinate G.P.S. sono: 37°09'25.96"N 15°11'32.89"E. La zona in cui è collocato l'Opificio è posta lungo il margine urbano ad est e ricade in una delle aree a vocazione produttivo-industriali delle più importanti della Provincia di Siracusa è caratterizzata da edifici produttivi di diversa tipologia. Si accede all'opificio in oggetto da via Litoranea Priolese tramite un ampio varco prospiciente la predetta via. L'area esterna è recintata con muro in blocchi di tufo e soprastante ringhiera in ferro ad elementi verticali. La porzione edificata è costituita da due blocchi funzionali:



1) il Volume destinato ad **uffici**, realizzato in muratura con solai in latero cemento e composto da: Piano Terra, ove sono allocati n.6 uffici, disimpegni, magazzini, archivio, spogliatoi, servizi igienici; e Piano Primo con accesso da area esterna tramite una scala posta sul fronte sud-est del predetto volume, costituito da n. 2 vani destinati ad ufficio, un servizio igienico ed un disimpegno. Tutti gli ambienti destinati agli uffici si presentano in buone condizioni di manutenzione (eccetto che per delle lesioni diffuse probabilmente causate da lievi smottamenti), oggetto di recente ristrutturazione. Tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati a civile. I servizi igienici sono rivestiti con ceramiche così come la pavimentazione. Internamente sono presenti inoltre porte in legno ed infissi in alluminio.

2) La rimanete area edificata è occupata da un locale **officina** per la lavorazione ed assemblaggio di estintori e varie, anch'esso con struttura portante in muratura e acciaio con copertura in parte a shed con superiore manto di copertura con lastre ondulate ed in parte a spiovente con superiore termo-copertura. E' inoltre presente una scala a chiocciola del tipo autoportante che consente l'accesso ad un'area soppalcata utilizzata a deposito scorte.

L'intera struttura si presenta in buone condizioni di manutenzione di recente ristrutturazione sia per le componenti edilizie che per quelle impiantistiche (eccetto che per delle lesioni diffuse probabilmente causate da lievi smottamenti). Lungo le pareti perimetrali realizzate in muratura, si aprono feritoie di infissi da cui giunge luce naturale.

La struttura del capannone presenta un passaggio carrabile sia sul fronte principale prospiciente la Via Litoranea, sia sul fronte opposto, consentendo la messa in collegamento con l'area interessata dalla p.lla 35 di proprietà della stessa ditta.

- Le finiture sono come segue riassumibili:
- pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati;
- rivestimento delle pareti dei bagni in ceramica;
- pavimentazione del piano terra in ceramica;
- pavimentazione del vialetto d'ingresso in cemento;
- porte in legno tamburato con finitura in nobilitato melaminico;
- serramenti esterni in metallo;
- servizi igienici provvisti di pezzi igienico-sanitari di qualità discreta;
- impianti elettrico, idro-sanitario;

Lo stato manutentivo dell'intero immobile è discreto.

B. Per quanto attiene al terreno adiacente facente parte dello stesso lotto ed identificato al F.6 P.lla 35, occorre dire che lo stesso è in parte occupato da una tettoia con struttura metallica posta lungo il confine sud, oltre che da un container adibito ad ufficio.

L'immobile si trova a Priolo Gargallo (SR), con accesso dall'altra particella catastale facente parte dello stesso lotto e si estende in lunghezza oltre la pompa di benzina dismessa e in parallelo con la via Litoranea Priolese; le

coordinate G.P.S. sono: 37°09'27.77"N 15°11'33.08"E.

La zona in cui è collocato il lotto è posta lungo il margine urbano ad est e ricade in una delle aree a vocazione produttivo-industriali delle più importanti della Provincia di Siracusa, caratterizzata da edifici produttivi di diversa tipologia. Si accede alla particella da un varco carrabile posto a confine con l'opificio precedentemente descritto. L'area si presenta interamente asfaltata ed ha lungo i suoi confini, delimitati da muri e reti, altri due varchi carrabili: uno che lo mette in comunicazione con l'opificio posto a nord (p.lla 3110) ed uno che apre al terreno posto ad est (p.lla 37).

Nell'area in questione si trova una tettoia in con struttura metallica (mq 135 circa) lungo il confine sud. L'area totale misura circa mq 1.540,00.

E' stato fornito dagli esecutati un certificato di destinazione urbanistica del lotto, nel quale risulta che lo stesso si trova in zona omogenea D3 del P.R.G.C. di Priolo Gargallo. Come risulta dalle N.T.A. del comune di Priolo G., la zona omogenea D3 è così normata: .....**"Art. 40 Zone D3 – Insediamenti produttivi sparsi, esistenti nel territorio**

*In questa zona sono comprese le piccole industrie e laboratori artigianali esistenti o in via di completamento nel territorio comunale, e comunque fuori dalle aree comprese nel P.R.G. ASI.*

*In queste zone l'edificazione avviene secondo le indicazioni contenute ne presente articolo.*

*In tutti i lotti il rilascio della concessione singola è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo convenzionato. Si potrà procedere mediante singola concessione solo nel caso di interventi su attività preesistenti e legittimamente realizzate.*

*Il piano attuativo dovrà reperire, oltre agli spazi destinati alle sedi viarie, le aree relative alle*

*opere di urbanizzazione secondaria da cedere gratuitamente al Comune per spazio di sosta, verde attrezzato ed attività collettive nella misura prevista dall' art. 5 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. Tali aree, fermo restando l'obbligo di consentire l'insediamento di almeno una unità funzionale di attrezzatura, dovranno essere accorpate per ciascun piano attuativo ed essere localizzate in adiacenza alla visibilità pubblica principale e alle aree analoghe individuate negli altri piani approvati in precedenza. Il concessionario ha inoltre l'obbligo di reperire nell'ambito dell'intervento in progetto, in aggiunta alle superfici suddette, i parcheggi di cui all' art. 18 della legge n. 765/67.*

*Nel caso di piano attuativo i lotti in progetto non potranno essere direttamente collegati alla preesistente viabilità principale pubblica, per evidenti ragioni di sicurezza. Così come imposto dal Codice della Strada detti accessi, previo parere dell'ufficio tecnico dell'ente proprietario dell'asse viario in questione, dovranno essere raccolti attraverso una stradella di servizio di idonee dimensioni, intendendosi come tale la strada affiancata a quella principale avente la funzione di consentire la sosta ed il raggruppamento degli accessi dalle proprietà laterali alla strada principale e viceversa, nonché il movimento e le manovre dei veicoli non ammessi sulla strada principale stessa.*

*Nel rispetto del parere dell'Ufficio del Genio Civile con parere prot. 345193 del 01/10/2012, le zone D3 dovranno essere munite di opportuna rete di smaltimento acque bianche, fermo restando che fino alla realizzazione della stessa le Ditte concessionarie, nel caso di nuove costruzioni o ampliamento dell'esistente, saranno obbligate a provvedere autonomamente allo smaltimento delle acque meteoriche, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.*

*Nelle zone D3 sono consentite le seguenti destinazioni:*

- l) impianti ed attività produttive industriali ed artigianali, compresa l'attività di commercializzazione delle merci direttamente prodotte in loco;*
- m) servizi tecnici ed amministrativi degli impianti industriali ed artigianali;*
- n) mense e attività per la produzione di pasti in genere;*

- a) *impianti per la produzione di energia elettrica e lo stoccaggio di prodotti petroliferi;*
- p) *attività di rottamazione ed attività ad essa collegate, centri di stoccaggio e cernita di materiali ferrosi e non ferrosi, nonché centri di separazione di materie prime e secondarie;*
- q) *corrieri, spedizionieri e autotrasportatori;*
- r) *depositi, magazzini e locali per commercio all'ingrosso;*
- s) *attività laboratoriali, compresi i laboratori di ricerca;*
- t) *terziario avanzato: Comprende attività inerenti al ciclo produttivo delle imprese che operano nei settori ad elevato contenuto di innovazione tecnologica ed impiantistica;*
- u) *centri commerciali di tipo a) e b) di cui all'articolo 4, comma 5, dell'allegato 1 al DPRS 11 luglio 2000 relativo a <<Direttive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale>>, e cioè: mercati coperti (aggregazione di almeno 4 servizi di vicinato all'interno di una struttura comune) e centri commerciali locali urbani, costruiti da almeno 6 esercizi di vendita e con una superficie di vendita complessiva inferiore a 2.500 mq.*
- v) *medie e grandi strutture di vendita, a condizione che dimostri l'asservimento di idonee aree a parcheggio al servizio delle stesse ed il rispetto delle altre prescrizioni di legge.*

*Sono ammessi bar aziendali, strettamente connessi all'effettivo esercizio dell'attività produttiva che già si svolge nel lotto di intervento.*

*Nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di seguito riportati, è consentito realizzare una sola abitazione con una superficie utile massima di mq. 200 ad uso del custode o del titolare dell'azienda.*

*Nelle zone D3 l'edificazione avviene nel rispetto dei seguenti parametri:*

- *lotto minimo di intervento: mq. 1.000 (estensioni minori sono consentite solo per i lotti esistenti alla data di adozione del piano, che siano interclusi da ogni lato);*
- *rapporto di copertura mq/mq. 0,60;*
- *indice di permeabilità: 0,10 mq/mq;*

- *altezza massima ml. 8 con esclusione dei volumi tecnici che potranno superare tale altezza;*
- *parcheggi in misura minima di mq. 0,30 per ogni mq. Di superficie utilizzabile, di cui il 30% per uso pubblico, posti all'esterno del lotto su pubblica viabilità.*

*In presenza di attività di cui al DPRS 11 luglio 2000 relativo a <<Direttive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale>>, è fatto obbligo reperire se superfici a parcheggio nella misura prevista dall'art. 6.6.6 del Piano di Urbanistica Commerciale, allegato al vigente PRG.*

*Gli oneri di urbanizzazione primaria saranno assolti con la costruzione delle opere e la cessazione delle aree relative, secondo i progetti approvati dal Comune, mentre gli oneri di urbanizzazione secondaria come definiti dalla delibera consiliare.*

*Nella zona D3 interna al centro urbano, localizzata lungo Via Scalora, trattandosi di un comparto produttivo cresciuto storicamente a ridosso della cittadina e fortemente integrato con il suo sistema residenziale, per gli immobili civili preesistenti alla data di adozione dello strumento urbanistico sono consentiti, in deroga, oltre alle destinazioni d'uso previste dal presente articolo, anche quelle stabilite per le zone B. Per tali immobili sono ammessi solo interventi di manutenzione, ordinaria o straordinaria, e ristrutturazione edilizia, senza che ciò possa comportare alcun aumento di superficie o volume. In caso di demolizione e ricostruzione per detti immobili non sarà consentita tale deroga ed occorrerà invece rispettare tutte le prescrizioni riportate nel presente articolo, con particolare riferimento alle destinazioni d'uso ed ai sopra indicati parametri edilizi ed urbanistici.".....*

*In forza di detta destinazione urbanistica negli anni passati è stata richiesta e rilasciata la C.E. n.2803 del 30.05.2007, cui non è stato però dato seguito, per la realizzazione di un ampio edificio per uffici.*

### 3.2.3 Stato di possesso

Una porzione del Lotto n.2 (quella desinata a uffici ed opificio), risulta essere locata alla ditta [REDACTED] come risulta dal contratto di locazione del 05.07.2018, della durata di anni 6; il canone totale concordato è di €144.000,00, da pagarsi annualmente in rate anticipate di €24.000,00. In tale contratto viene erroneamente indicata la p.lla 3110 come parte dell'oggetto del contratto d'affitto. La parte erroneamente indicata come p.lla 3110 è invece sempre parte della p.lla 2569. La parte rimanente dell'opificio e l'intera p.lla 35 sono in uso della ditta proprietaria.

Gli immobili risultano essere di proprietà della Nuova Palmintieri Antincendi S.r.l.

Essi sono pervenuti all'attuale proprietario rispettivamente giusta:

- Compravendita del 30.08.1995 presso Notaio Santangelo Egidio in Augusta, rep.33221 racc. 9035, registrato ad Augusta il 11.09.1995 al n.0698 per la p.lla 35;
- Compravendita del 16.07.1993 presso Notaio Santangelo Egidio in Augusta, rep.25026 racc. 6633, registrato ad Augusta il 26.07.1993 al n.659 per la p.lla 2569.

### 3.2.4 Formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni

d) vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- nessuna domanda giudiziale;
- nessun atto di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura;
- nessuna convenzione matrimoniale o altro peso o limitazione;

e) vincoli che saranno regolarizzati con la vendita a cura e spese della procedura:

f) ISCRIZIONE n.17566/4037 del 13.07.2007 ipoteca volontaria nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario num. rep. 75388/21383 in Notar Santangelo Egidio del 12.07.2007. A favore di Credito Siciliano S.P.A. con sede in Palermo, cod. fisc. 04226470823 (domicilio ipotecario eletto a Palermo in via Siracusa n.1/E), e contro [REDACTED] [REDACTED] in sede a Priolo Gargallo (SR) cod. fisc. [REDACTED], capitale di Euro 1.200.000,00, totale di € 2.400.000,00, durata 10 anni.

g) ISCRIZIONE n.17566/4038 del 13.07.2007 ipoteca volontaria nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario num. rep. 75389/21384 in Notar Santangelo Egidio del 12.07.2007. A favore di Credito Siciliano S.P.A. con sede in Palermo, cod. fisc. 04226470823 (domicilio ipotecario eletto a Palermo in via Siracusa n.1/E), e contro [REDACTED] [REDACTED] con sede a Priolo Gargallo (SR) cod. fisc. [REDACTED], capitale di Euro 300.000,00, totale di € 600.000,00, durata 10 anni.

h) TRASCRIZIONE n.20041/14697 del 28.12.2020 nascente da verbale di pignoramento immobili n. rep. 2843 del 30.11.2020 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale SR - A favore di Credito Valtellinese S.P.A. con sede in Sondrio, cod. fisc. 00043260140, e contro [REDACTED] [REDACTED] sede a Priolo Gargallo (SR) cod. fisc. [REDACTED]

i) altre informazioni per l'acquirente



- non esistono spese straordinarie deliberate;
- non esistono quote ordinarie condominiali;
- non è stato riferito nulla in merito ad altre cause in corso.

### *3.2.5 Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia – Sanabilità - APE*

In merito alla regolarità urbanistico-edilizia e catastale sono state prodotte varie istanze all'UTC per la ricerca in archivio dei dati urbanistici degli immobili; di fatto è emerso quanto di seguito riportato:

1. Immobile destinato ad uffici ed opificio (p.lla 2569); a seguito di una istanza di sanatoria per abusi edilizi presentata in data 24/02/1995 ai sensi della L. 724/94 prot. n. 3650 del 24/02/1995 p.ed. n.4978 lex 724/94, è stato rilasciato il P.d.C. in sanatoria n.0123 del 17.04.2019, P.E. 4978; esiste inoltre un certificato d'idoneità sismica dell'08.03.2004 depositato presso gli uffici del Genio Civile di Siracusa in data 12.03.2004 prot. n. 7003/cis. A seguito della documentazione succitata si è potuta accertare la NON conformità urbanistico-edilizia del bene; infatti rispetto a quanto approvato sono emerse durante i sopralluoghi una serie di difformità interne evidenziate nell'allegato grafico apposito; talune lievi per le quali si può ovviare con presentazione di CILA in sanatoria con pagamento di un'ammenda; una difformità in particolare, riscontrata nel magazzino posto lungo il confine est (prima di giungere ai bagni) consiste nella eliminazione di una muratura che a parere dello scrivente va realizzata esattamente come in origine per garantire la stabilità delle strutture; altra difformità ancora è rappresentata dalla sostituzione della scala metallica per l'accesso al soppalco che nel progetto approvato è di tipo lineare e sui luoghi è stata sostituita con una a chiocciola. Anche per l'aspetto catastale si rileva una NON conformità; a seguito di

regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie sarà quindi necessario aggiornare anche le piantine catastali. L'immobile risulta regolarmente provvisto di APE, come da risultati allegati della visura effettuata presso il catasto energetico regionale.

2. Terreno edificabile censito in catasto al F. 6, p.lla 35: in relazione a tale appezzamento di terreno non è stato prodotto dal comune di Priolo G. alcuna autorizzazione, eccetto la succitata C.E. n.2803 del 30.05.2007 (cui non è stato però dato seguito). Negli elaborati grafici di detta Concessione Edilizia, così come in quelli di altre concessioni (ad es. la n.2689 del 22.06.2006), è indicato chiaramente che la tettoia con struttura metallica è stata realizzata con Autorizzazione Edilizia del 15.12.1995. A seguito di ciò si può asserire quindi che esiste la conformità urbanistico-edilizia. Di contro però, NON esiste conformità catastale; infatti la particella di terreno con tettoia risultano interamente Ente Urbano. Occorrerà dunque procedere alla redazione di un tipo mappale ed accatastamento della tettoia *de qua*.

## 4. VALUTAZIONE DEI BENI

La valutazione immobiliare si esegue, per gli edifici esistenti, in base ai tre criteri di seguito descritti, assumendo infine, come risultato effettivo di stima, il valore corrispondente alla media aritmetica dei risultati così ottenuti. Per quanto attiene ai terreni, invece, la stima sarà effettuata con il metodo del Cost Approach.

- **Stima per costo di costruzione**

Con tale metodo il valore di un immobile è determinato come somma dei costi di acquisto del suolo e di costruzione della fabbrica, poi accresciuti di una congrua percentuale costituente il Profitto Normale dell'Imprenditore per organizzazione e rischio d'Impresa.

Tale valore, corrispondente a quello dell'immobile a nuovo, viene infine decurtato di una congrua percentuale che tenga conto dell'eventuale grado di vetustà e stato manutentivo dello stesso.

- **Stima per confronto**

Tale metodo consiste dapprima nell'individuare un parametro di confronto unitario tra l'immobile da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili tramite informazioni desunte da compravendite effettuate per immobili simili in zone adiacenti, di cui si è a conoscenza del valore di mercato in funzione di tale parametro.

Successivamente si determina il valore dell'immobile oggetto di stima in base alla sua consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto.

Inoltre si è assunta come base di ragguglio per la stima con tale metodo quella desunta dalle pubblicazioni effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e relative al semestre più prossimo (Fonte Agenzia del Territorio).

- **Determinazione del valore per capitalizzazione del reddito**

In base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche simili a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo (cfr. dati OMI).

Tale valore viene successivamente decurtato di una congrua percentuale per spese di manutenzione e ammortamento, affitto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazione, etc. ottenendo così il reddito annuo netto.

Questo ultimo viene infine capitalizzato ad un saggio opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento ed all'andamento del mercato monetario.

- **Metodo di valutazione del Cost Approach**

Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato dei terreni edificabili, si è scelto di utilizzare il metodo indiretto con Orientamento al valore di trasformazione (Cost Approach). Tale metodo è basato su una stima indiretta, dove il valore del terreno edificabile viene ricavato mediante il valore di trasformazione del prodotto edilizio, calcolando la differenza del valore di mercato del prodotto finito e i costi necessari per la sua realizzazione. Prende in considerazione due variabili importanti per calcolare il più probabile valore di mercato del terreno edificabile. 1)  $V_f$  = Valore medio di mercato del prodotto edilizio finito; 2)  $K$  = Costi necessari per realizzare il prodotto edilizio residenziale. Si definisce prezzo di trasformazione di un bene la differenza tra il prezzo di mercato che esso avrà quando sarà trasformato in un altro bene, sottratti i costi necessari per la sua trasformazione. Il criterio del più probabile "valore di trasformazione", inteso come metodo per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'area edificabile viene identificato attraverso la seguente formula:  $V_A = V_E - C_C$  dove  $V_E$  rappresenta il valore dell'immobile da edificare e  $C_C$  rappresenta il costo di costruzione che comprende i costi diretti e indiretti e il profitto dell'impresa.

-----

Si procede qui appresso ai conteggi estimativi esponendo il risultato per arrotondamento a Euro 100,00.

#### **4.1 LOTTO N.01**

##### *4.1.1 Immobile destinato ad opificio del Lotto 01 (P.Ila 3110)*

##### **4.1.1.1 Consistenza immobiliare**

L'unità immobiliare costituente una porzione del Lotto di vendita in questione si sviluppa per una superficie commerciale totale di mq. 512,23, ottenuta secondo le indicazioni fornite dall'Allegato C al D.P.R. n. 138/98, e come appresso meglio esplicitato:

Officina: mq 417 di superficie lorda (da computare al 100%). Hm=5.65.

Tettoia metallica assentita: mq 287,00 (da computare al 20%). Hm= 3.15.

Area a parcheggio lato nord: mq 96,50 (da computare al 5%).

Area esterna di manovra: mq 475,00 (da computare al 5%).

Area a verde: mq 185,00 (da computare al 5%).

Dalle calcolazioni eseguite risulta una superficie commerciale totale di mq 417,00 + mq 57,40 + mq 4,83 + mq 23,75 + mq 9,25 = mq 512,23 ed un'altezza media di ml 4.20 per un volume v.p.p. di mc. 2.151,36.

##### **4.1.1.2 Stima per costo di costruzione**

Si valuta il costo di costruzione in €/mc 130,00 e l'incidenza per acquisto area in €/mc 100,00.

Procedendo nel calcolo si ricava che l'incidenza per l'acquisto dell'area è  $mc2.151,36 \times \text{€/mc}100,00 = \text{€}215.136,00$ , mentre l'incidenza per il costo di costruzione è  $mc2.151,36 \times \text{€/mc}130,00 = \text{€}279.676,80$ .

Per cui i costi totali di realizzazione ammontano a complessivi €494.812,80.

A tale somma va aggiunto l'utile di impresa (10%) e, sulla somma, va detratto il deprezzamento per vetustà e stato manutentivo (40%).

In definitiva si ottiene:

- Costo di realizzazione: €494.812,80

- Utile Impresa (10%): € 49.481,28

Sommano € 544.294,08

Cui va detratto il deprezzamento per vetustà e stato manutentivo (40%) pari a €217.717,63, ottenendo, in definitiva, il probabile valore venale dell'unità immobiliare pari a €326.576,45.

#### 4.1.1.3 Stima per confronto

Considerate le caratteristiche dell'immobile e la relativa collocazione urbana, si valuta il più probabile prezzo unitario in €/mq 600,00.

Sviluppando il calcolo si determina: mq 512,23 x €/mq 600,00 = €307.338,00

#### 4.1.1.4 Stima per capitalizzazione del reddito

Si stima il reddito annuo lordo in € 13.200,00; le detrazioni per sfitto, inesigibilità, tasse etc. pari al 20%; il saggio di capitalizzazione pari al 3,5%.

Procedendo all'applicazione del metodo, risulta:

- Reddito annuo lordo:	€ 13.200,00
- Detrazioni per sfitto, inesigibilità etc. 20%	€ <u>2.640,00</u>
Reddito annuo netto	€ 10.560,00

Il valore per capitalizzaz. del reddito risulta:  $10.560,00 \times 100 / 3,5 = €301.714,28$ .

#### 4.1.1.5 Stima del più probabile valore venale

Operando la media aritmetica dei risultati ottenuti dall'applicazione dei criteri estimativi anzidetti, si ricava il più probabile valore venale del lotto:

$$1/3 \times (\text{€ } 326.576,45 + \text{€ } 307.338,00 + \text{€ } 301.714,28) = \text{€ } \mathbf{311.876,24}.$$

#### 4.1.2 **Terreno edificabile del Lotto 01 (P.lla 37)**

##### 4.1.2.1 Stima con metodo indiretto (Cost Approach)

Sulla base degli Indici e parametri dettati dalle N.T.A. del P.R.G.C. di Priolo G. sull'area libera in questione è possibile realizzare le seguenti superfici:

*-Superficie totale area= mq 5.149*

*-Rapporto di copertura (0.60mq/mq)= 0.60x5.149mq=3.089,40mq*

*-Indice di permeabilità(0.10mq/mq)= 0.10x5.149mq= 514,90 mq*

*-Sup. a parcheggio (0,30/mq di sup. utile)= 0.30x3.089mq= 926,82 mq*

*-Altezza massima ml 8.*

In riferimento alle strutture esistenti sul terreno in oggetto, si ritiene opportuno per migliore pratica estimativa e per l'esiguità della consistenza in rapporto alle potenzialità edificatorie del terreno, considerarne la rimozione in modo da considerare l'area svincolata dalle preesistenze ed aperta quindi a tutte le diverse esigenze di utilizzo. Una volta determinata la consistenza urbanistica del fabbricato realizzabile si procede alla determinazione della sua superficie commerciale per poi ottenere il valore economico. Il calcolo viene effettuato attuando le istruzioni per la determinazione della consistenza degli

immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare realizzate dall'Ag. delle Entrate/Uff. Territoriale, ai sensi del D.P.R. 23.03.1998, n.138 e del D.Lgs. n.114 del 31.03.1998 con riferimento agli indici di zona così come riportati nel Certificato di destinazione urbanistica:

<u>Descrizione</u>	<u>Sup.</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. Comm.</u>
Area struttura realizzabile	mq3.089,40	100%	mq3.089,40
Area scoperta	mq2.059,60	15%	mq 308,94

Da cui si deriva una superficie commerciale totale di mq 3.398,34.

Dalla superiore analisi pertanto è possibile desumere i due valori come di seguito esplicitati:

$$VE = 668,19\text{€/mq}$$

Il quale perimetro moltiplicato per la sua superficie commerciale dell'ipotetico immobile realizzabile secondo gli indici di zona otterremo il valore  $VE = 668,19 \times 3.398,34 = \text{€ } 2.270.736,80$

Per la determinazione del Costo di costruzione si è fatto riferimento a un modello di stima parametrico messo a punto dal CRESME, riassumibile nel seguente schema di calcolo:  $CC = CMT * X1 * X2 * \dots * Xn * Y1 * Y2 * \dots * Yn$ , dove:

$C_C$  = costo di costruzione,  $C_{MT}$  = costo di costruzione base del modello teorico,

$X_{1,n}$  = fattore connettivo endogeno,  $Y_{1,n}$  = fattore correttivo esogeno.

Il costo di costruzione base è definito analizzando progetti costruttivi in diverse tipologie edilizie (modelli teorici). Il calcolo del costo finale dell'opera



è definito applicando al costo base specifici coefficienti correttivi destinati ad adattare il risultato del modello teorico al caso specifico

I fattori correttivi si differenziano in due tipologie:

- 1) fattori correttivi endogeni – riguardano le caratteristiche intrinseche dell'opera, sia in termini tipologici (es. tecnologia costruttiva, numero di piani, esistenza di volumi interrati, esistenza ed abitabilità del sottotetto), sia in termini qualitativi (livello delle rifiniture e delle dotazioni tecnologiche, rendimento energetico, ecc.).
- 2) fattori correttivi esogeni – riguardano i fattori di contesto in grado di condizionare i costi realizzativi, con riferimento sia alla localizzazione geografica (discriminanti territoriali elaborate in base al livello di ricchezza delle province ed ai costi della manodopera in edilizia; zona climatica in cui ricade il comune; livello di sismicità dell'area), sia alla localizzazione ed alla facilità di accesso al cantiere ed alla disponibilità di spazio per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali da costruzione.

Quanto sopra premesso, sulla base delle superfici realizzabili ed avendo considerato la realizzazione di una struttura destinata all'attività industriale costituita da: struttura prefabbricata in c.a., coperta a shed, tamponamenti con blocchi di C.L.S., con medio rendimento energetico, un'altezza intorno ai 7 ml. si calcola il costo di costruzione come segue:

DATI			
	Area struttura realizzabile	3089,4	mq
	Area scoperta	2059,6	mq
SPESE			
	STRUTTURA	SUPERF.	COSTO mq
	Rimozione e smaltimento manufatti esistenti		€ 35.000,00
costi di costruzione	Capannone	3089,4	€ 295,00
	Area esterna e recinzione	1132,78	€ 45,00
	Sistemazione area a parcheggio		
		926,82	€ 45,00
	<b>Totale costi di costruzione CC</b>		
Spese tecniche	percentuale sui C.C.	tot 12%	
	progetto	3,0%	€ 31.171,65
	impianti	2,2%	€ 22.859,21
	strutture	1,5%	€ 15.585,83
	sicurezza	0,9%	€ 9.351,50
	d.l.	3,4%	€ 35.327,87
	accatastamento	0,5%	€ 5.195,28
	conformità+abilità	0,5%	€ 5.195,28
<b>Totale spese tecniche</b>			€ 124.686,60
Oneri comunali	Costo di costruzione	10%	€ 103.905,50
	Oneri di Urbanizzazione secondaria	9%	€ 93.514,95
	<b>Totale oneri comunali</b>		
	Utile d'impresa	20% sui c.c.	€ 207.811,00
<b>TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE</b>			<b>€ 1.568.973,05</b>

Avendo così determinato il valore di:

VE = € 2.270.736,80

CC= € 1.568.973,05

E sostituendo i valori ottenuti alla formula del valore di trasformazione

VA=VE-CC, cioè €2.270.736,80-€1.568.973,05= **€701.763,80**.

Il valore commerciale totale del Lotto di vendita 01 ammonta quindi a:

€311.876,24+€701.763,80=€1.013.640,04, ed in cifra tonda **€1.013.600,00**.

A tale cifra andranno però decurtate le seguenti somme:

- € 5.000,00 per la pratica edilizia necessaria per la regolarizzazione;
- € 5.000,00 per la demolizione della tettoia abusiva;
- € 3.000,00 per la regolarizzazione della parte catastale.

Si giunge quindi ad una stima finale di €1.000.600,00.

## 4.2 LOTTO N.02

### 4.2.1 Immobile destinato ad opificio e uffici del Lotto 02 (P.IIa 2569)

#### 4.2.1.1 Consistenza immobiliare

L'unità immobiliare costituente una porzione del Lotto di vendita in questione si sviluppa per una superficie commerciale totale di mq. 555,85, ottenuta secondo le indicazioni fornite dall'Allegato C al D.P.R. n. 138/98, e come appresso meglio esplicitato:

Opificio piano terra: mq 308,15 di superficie lorda (da computare al 100%). Hm=5.20.

Opificio piano sopp.: mq 50,12 di superficie lorda (da computare al 50%). Hm=2.90.

Area Uffici piano terra: mq 124,49 (da computare al 100%). Hm= 2.75.

Area Uffici piano primo: mq 74,68 (da computare al 100%). Hm=2.45.

Arre esterne di pertinenza: mq 234,72 (da computare al 10%).

Dalle calcolazioni eseguite risulta una superficie commerciale totale di mq 308,15 + mq 25,06 + mq 124,49 + mq 74,68 + mq 23,47 = mq 555,85 ed un volume v.p.p. di mc. 2.251,05. Per le aree destinate ad uffici e quelle destinate ad opificio si considera lo stesso coefficiente moltiplicativo (1) in quanto per le loro caratteristiche sono assimilabili.

#### 4.2.1.2 Stima per costo di costruzione

Si valuta il costo di costruzione in €/mc 130,00 e l'incidenza per acquisto area in €/mc 100,00.

Procedendo nel calcolo si ricava che l'incidenza per l'acquisto dell'area è  $mc2.251,05 \times \text{€/mc}100,00 = \text{€}225.105,00$ , mentre l'incidenza per il costo di costruzione è  $mc2.251,05 \times \text{€/mc}130,00 = \text{€}292.636,50$ .

Per cui i costi totali di realizzazione ammontano a complessivi €517.741,50.

A tale somma va aggiunto l'utile di impresa (10%) e, sulla somma, va detratto il deprezzamento per vetustà e stato manutentivo (35%).

In definitiva si ottiene:

- Costo di realizzazione: €517.741,50

- Utile Impresa (10%): € 51.774,15

Sommano € 569.515,65

Cui va detratto il deprezzamento per vetustà e stato manutentivo (35%) pari a €199.330,47, ottenendo, in definitiva, il probabile valore venale dell'unità immobiliare pari a €370.185,18.

#### 4.2.1.3 Stima per confronto

Considerate le caratteristiche dell'immobile e la relativa collocazione urbana, si valuta il più probabile prezzo unitario in €/mq 650,00.

Sviluppando il calcolo si determina: mq 555,85 x €/mq 650,00 = €361.302,50

#### 4.2.1.4 Stima per capitalizzazione del reddito

Si stima il reddito annuo lordo in € 13.200,00; le detrazioni per sfitto, inesigibilità, tasse etc. pari al 20%; il saggio di capitalizzazione pari al 3,5%.

Procedendo all'applicazione del metodo, risulta:

- Reddito annuo lordo:	€ 13.200,00
- Detrazioni per sfitto, inesigibilità etc. 20%	€ <u>2.640,00</u>
Reddito annuo netto	€ 10.560,00

Il valore per capitalizzaz. del reddito risulta:  $10.560,00 \times 100 / 3,5 = \text{€} 352.000,00$ .

#### 4.2.1.5 Stima del più probabile valore venale

Operando la media aritmetica dei risultati ottenuti dall'applicazione dei criteri estimativi anzidetti, si ricava il più probabile valore venale del lotto:

$$1/3 \times (\text{€} 370.185,18 + \text{€} 361.302,50 + \text{€} 352.000,00) = \text{€} 361.162,53.$$

### **4.2.2 Terreno edificabile del Lotto 02 (P.IIa 35)**

#### 4.2.2.1 Stima con metodo indiretto (Cost Approach)

Sulla base degli Indici e parametri dettati dalle N.T.A. del P.R.G.C. di Priolo G. sull'area libera in questione è possibile realizzare le seguenti superfici:

- Superficie totale area= mq 1.460
- Rapporto di copertura (0.60mq/mq)=  $0.60 \times 1.460 \text{mq} = 876,00 \text{mq}$
- Indice di permeabilità(0.10mq/mq)=  $0.10 \times 1.460 \text{mq} = 146,00 \text{mq}$
- Sup. a parcheggio (0,30/mq di sup. utile)=  $0.30 \times 876,00 \text{mq} = 262,80 \text{mq}$
- Altezza massima ml 8.

In riferimento alle strutture esistenti sul terreno in oggetto, si ritiene opportuno per migliore pratica estimativa e per l'esiguità della consistenza in rapporto alle potenzialità edificatorie del terreno, considerarne la rimozione in modo da considerare l'area svincolata dalle preesistenze ed aperta quindi a tutte le diverse esigenze di utilizzo. Una volta determinata la consistenza urbanistica del fabbricato realizzabile si procede alla determinazione della sua superficie commerciale per poi ottenere il valore economico. Il calcolo viene

effettuato attuando le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare realizzate dall'Ag. delle Entrate/Uff. Territoriale, ai sensi del D.P.R. 23.03.1998, n.138 e del D.Lgs. n.114 del 31.03.1998 con riferimento agli indici di zona così come riportati nel Certificato di destinazione urbanistica:

Descrizione	Sup.	Coeff.	Sup. Comm.
Area struttura realizzabile	mq 876,00	100%	mq 876,00
Area scoperta	mq 321,20	15%	mq 48,18

Da cui si deriva una superficie commerciale totale di mq 924,18.

Dalla superiore analisi pertanto è possibile desumere i due valori come di seguito esplicitati:

$$VE = 668,19\text{€/mq}$$

Il quale perimetro moltiplicato per la sua superficie commerciale dell'ipotetico immobile realizzabile secondo gli indici di zona otterremo il valore  $VE = 668,19 \times 924,18 = \text{€ } 617.527,83$

Per la determinazione del Costo di costruzione si è fatto riferimento a un modello di stima parametrico messo a punto dal CRESME, riassumibile nel seguente schema di calcolo:  $CC = CMT * X1 * X2 * \dots * Xn * Y1 * Y2 * \dots * Yn$ , dove:

CC= costo di costruzione, CMT= costo di costruzione base del modello teorico,

X1,n= fattore connettivo endogeno, Y1,n= fattore correttivo esogeno.

Il costo di costruzione base è definito analizzando progetti costruttivi in diverse tipologie edilizie (modelli teorici). Il calcolo del costo finale dell'opera è definito applicando al costo base specifici coefficienti correttivi destinati ad adattare il risultato del modello teorico al caso specifico

I fattori correttivi si differenziano in due tipologie:

- 1) fattori correttivi endogeni – riguardano le caratteristiche intrinseche dell'opera, sia in termini tipologici (es. tecnologia costruttiva, numero di piani, esistenza di volumi interrati, esistenza ed abitabilità del sottotetto), sia in termini qualitativi (livello delle rifiniture e delle dotazioni tecnologiche, rendimento energetico, ecc.).
- 2) fattori correttivi esogeni – riguardano i fattori di contesto in grado di condizionare i costi realizzativi, con riferimento sia alla localizzazione geografica (discriminanti territoriali elaborate in base al livello di ricchezza delle province ed ai costi della manodopera in edilizia; zona climatica in cui ricade il comune; livello di sismicità dell'area), sia alla localizzazione ed alla facilità di accesso al cantiere ed alla disponibilità di spazio per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali da costruzione.

Quanto sopra premesso, sulla base delle superfici realizzabili ed avendo considerato la realizzazione di una struttura destinata all'attività industriale costituita da: struttura prefabbricata in c.a., coperta a shed, tamponamenti



con blocchi di C.L.S., con medio rendimento energetico, un'altezza intorno ai  
 7 ml. si calcola il costo di costruzione come segue:

DATI			
	Area struttura realizzabile	3089,4	mq
	Area scoperta	2059,6	mq

SPESE				
	STRUTTURA	SUPERF.	COSTO mq	Totale costi
costi di costruzione	Rimozione e smaltimento manufatti esistenti		€ 18.000,00	€ 18.000,00
	Capannone	876	€ 295,00	€ 258.420,00
	Area esterna e recinzione	321,2	€ 45,00	€ 14.454,00
	Sistemazione area a parcheggio			
		262,8	€ 45,00	€ 11.826,00
	<b>Totale costi di costruzione CC</b>			
Spese tecniche	percentuale sui C.C.	tot 12%		
	progetto	3,0%	€ 9.081,00	
	impianti	2,2%	€ 6.659,40	
	strutture	1,5%	€ 4.540,50	
	sicurezza	0,9%	€ 2.724,30	
	d.l.	3,4%	€ 9.686,40	
	accatastamento	0,5%	€ 1.513,50	
	conformità+abilità	0,5%	€ 1.513,50	
<b>Totale spese tecniche</b>				<b>€ 35.718,60</b>
Oneri comunali	Costo di costruzione	10%	€ 30.270,00	
	Oneri di Urbanizzazione secondaria	9%	€ 27.243,00	
	<b>Totale oneri comunali</b>			<b>€ 57.513,00</b>
	Utile d'impresa	20% sui c.c.		€ 60.540,00
<b>TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE</b>				<b>€ 456.471,60</b>

Avendo così determinato il valore di:

VE = € 617.527,83

CC = € 456.471,60

E sostituendo i valori ottenuti alla formula del valore di trasformazione  
 $VA=VE-CC$ , cioè  $€617.527,83-€456.471,60= €161.056,23$ .

---

Il valore commerciale totale del Lotto di vendita 02 ammonta quindi a:  
 $€361.162,53+€161.056,23=€522.218,76$ , ed in cifra tonda **€522.200,00**.

A tale cifra andranno però decurtate le seguenti somme:

- €3.500,00 per la pratica edilizia necessaria per la regolarizzazione dell'opificio;
- € 4.500,00 per il ripristino del muro d'accesso all'area dei servizi e deposito;
- €2.000,00 per la regolarizzazione della parte catastale.

Si giunge quindi ad una stima finale di €512.200,00.

## 5. CONCLUSIONI

Gli immobili ricompresi nella presente relazione di consulenza tecnica hanno un valore complessivo stimabile in **€1.512.800,00**, così assommantisi:

1. LOTTO 01, costituito da:

- Immobile destinato a magazzino sito a Priolo Gargallo (SR), via Litoranea Priolese n.4, piano terra, distinto al Catasto Fabbricati del comune di Priolo Gargallo al Foglio n.6, **Particella n.3110**, Categoria C/2, Classe 9, Consistenza mq711, Sup. Cat. Mq 597 e Rendita € 1.248,48.
- Terreno edificabile sito a Priolo Gargallo (SR), lungo la Litoranea Priolese, distinto al Catasto Terreni del comune di Priolo Gargallo al Foglio n.6, **Particella n.37** di mq 5149 (erroneamente indicata come Uliveto in Classe 1).

**€1.000.600,00;**

2. LOTTO 02, costituito da:

- Immobile destinato a uffici e lavorazione sito a Priolo Gargallo (SR), via Litoranea Priolese n.2, piano terra e primo, distinto al Catasto Fabbricati del comune di Priolo Gargallo al Foglio n.6, **Particella n.2569**, Categoria D/7, Rendita € 2.663,50.
- Terreno edificabile sito a Priolo Gargallo (SR), lungo la Litoranea Priolese, distinto al Catasto Terreni del comune di Priolo Gargallo al Foglio n.6, **Particella n.35** di mq 1460 (erroneamente indicata come Ente Urbano).

**€ 512.200,00.**

Siracusa, lì 01 giugno 2021

IL C.T.U.

Arch. Giuseppe Greco

Allegato "A":

- Copia comunicazione alle parti di apertura delle operazioni peritali;
- Copia di comunicazione a seguito positizzazione covid;
- Copia certificazioni covid per positizzazione e negativizzazione;
- Verbale di sopralluogo;
- Copia Relazione Notarile;
- Copia istanze accesso atti all'archivio dell'utc di Priolo G..

Allegato "B" - LOTTO 01 (P.Ile 37 e 3110):

- Copia Titoli edilizi;
- Copia Certificato di destinazione urbanistica;
- Copia visure, piantine catastali ed estratto di mappa;
- Copia Atti di provenienza;
- Copia contratto d'affitto porzione P.Ila 37;
- Elaborati grafici Tavv. 01, 02, 03 – LOTTO 01;

Allegato "C" - LOTTO 02 (P.Ile 35 e 2569):

- Copia Titoli edilizi;
- Copia Certificato di destinazione urbanistica;
- Copia visure, piantine catastali e d estratto di mappa;
- Copia Atti di provenienza;
- Copia contratto d'affitto P.Ila 2569;
- Elaborati grafici Tavv. 01, 02, 03 – LOTTO 02;

Allegato "D":

- Copia avvenuto invio della presente perizia di stima alle parti.