

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO** [REDACTED]

**IN LIQUIDAZIONE N.9/2019 R.F.**

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Nicoletta Rusconi

CURATORE FALLIMENTARE: [REDACTED]

PERITO ESTIMATORE: Dott. Ing. Rodolfo Santuccio



**PERIZIA IMMOBILIARE**

**OPIFICIO**

**UBICATO NEL TERRITORIO COMUNALE DI AUGUSTA (SR).**

**C.DA MENDOLA - FOGLIO 65 PARTICELLA 612**

**PROPRIETA'** [REDACTED]





**Sommario**

1. PREMESSA.....	5
2. IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE – UBICAZIONE.....	5
3. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA.....	8
4. DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE.....	9
5. ISPEZIONE CATASTALE.....	17
6. CONFINI.....	21
7. DESTINAZIONE URBANISTICA, VINCOLI DI TUTELA.....	21
8. ISPEZIONE IPOTECARIA – ATTI PREGIUDIZIEVOLI.....	22
9. RELAZIONE URBANISTICA SUL FABBRICATO – COLLAUDO – DESTINAZIONE A.S.I. ....	23
10. REGOLARITA’ URBANISTICA.....	26
11. APPROFONDIMENTI SULLE AREE ESTERNE E SULLE SUPERFICI COPERTE EDIFICATE.....	29
12. PROVENIENZA.....	31
13. DESCRIZIONE DELLA ZONA DI UBICAZIONE.....	32
14. CONTRATTI D’AFFITTO – VINCOLI CONDOMINIALI E ALTRO.....	33
15. RIEPILOGO VINCOLI E ADEMPIMENTI.....	33
16. CONSISTENZE DIMENSIONALI (FABBRICATO, LOTTO E AREE SCOPERTE).....	34
17. STIMA DEL VALORE DELL’IMMOBILE.....	35
17.1 ELEMENTI PROPEDEUTICI ALLA STIMA.....	35
17.2 CRITERO DI STIMA ADOTTATO.....	38
17.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE.....	39
17.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE.....	41



18. CONCLUSIONI..... 43

19. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ..... 43



**1. PREMESSA**

Il sottoscritto Dott. Ing. Rodolfo Santuccio, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa al n°1237, ha ricevuto incarico dalla Curatela con richiesta autorizzata dal G.D. in data 27 Marzo 2019 in seno alla Procedura Fallimentare n°9/2019 R.F. relativa alla Società [REDACTED] in liquidazione "per la stima [REDACTED] dell'immobile sito ad Augusta, c.da Mendola".

I beni complessivamente da periziare secondo incarico, sono i seguenti:

- Beni immobili: fabbricato sito in contrada Mendola, nel Comune di Augusta (SR) (foglio 65 p.lla 612) con relativa area esterna;

- [REDACTED]

Di concerto con il Curatore, si è scelto di periziare i beni immobili disgiuntamente dai beni mobili, essendo beni di natura differente.

**2. IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE – UBICAZIONE**

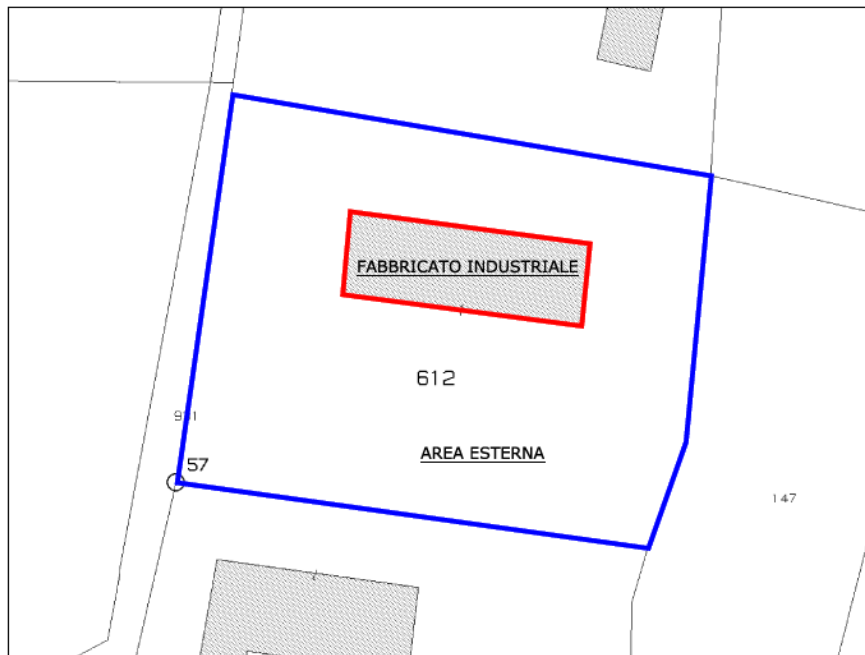
Oggetto della presente perizia è, quindi, il fabbricato a destinazione industriale sito in contrada Mendola, nel Comune di Augusta (SR), in catasto al foglio 65 particella 612 categoria D/7, con relativa area esterna scoperta di pertinenza.

L'ubicazione geografica dell'opificio è individuata alle coordinate 37° 14' 00.85" N – 15° 09' 17.04" E. L'accesso alla zona di ubicazione del capannone avviene tramite una traversa alla S.P. n.96., della quale non si rileva dalla documentazione acquisita la comproprietà da parte della Società



fallita. Nello specifico, l'atto di acquisto del terreno riporta solo che l'accesso avverrà tramite la strada da creare lungo il confine ovest della stessa particella acquistata e dei due lotti confinanti rispettivamente a sud e nord (questa fattispecie sarà meglio trattata nel capitolo relativo alla provenienza).

Nella seguente rappresentazione, viene evidenziato il bene da stimare sia sull'immagine dall'alto che sulla mappa catastale; in quest'ultima il perimetro di colore rosso identifica il fabbricato ed il perimetro di colore blu identifica l'intera particella (fabbricato ed area esterna di pertinenza).





Le immagini dall'alto illustrano l'ubicazione dell'immobile.



Le risultanze delle verifiche catastali per gli immobili di cui sopra, corrispondono con i dati immobiliari contenuti nella nota di trascrizione (Registro Generale n.4399, Registro Particolare n.3611 del 05-03-2019) della sentenza di fallimento, come da identificazione catastale .



Nei giorni 28-03-2019, 12-04-2019 e 06-06-2019, contestualmente alle operazioni di inventario dei beni mobili, il sottoscritto ha visionato i luoghi oggetto di stima. Acquisita la documentazione progettuale dell'opificio, un ulteriore sopralluogo è stato effettuato in data 28-10-2019 in presenza del Curatore.

All'interno del capannone, precisamente nella sala lavorazione, sono presenti i veicoli e le attrezzature che sono argomento del medesimo fallimento ma oggetto, come già specificato, di valutazione con altra perizia.

Durante i sopralluoghi, non si è rilevato alcun elemento che può far supporre allo svolgimento di attività all'interno del complesso industriale.

### 3. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

La documentazione acquisita è la seguente:

- ✓ Documentazione Catastale;
- ✓ Visure Ipotecarie;
- ✓ Documentazione Urbanistica generale (CDU);
- ✓ Documentazione Urbanistica - Edilizia immobile (C.E. e tavole progetto);
- ✓ Autorizzazione strutture e certificato di collaudo;
- ✓ Atto provenienza.

La documentazione è stata acquisita presso gli Enti competenti. Non è stata consegnata dalla Società fallita alcuna documentazione riguardante l'immobile, tantomeno quella inerente gli impianti tecnologici dell'edificio e le relative dichiarazioni di conformità.







ceramica; le pareti ed i soffitti sono finiti con tinteggiatura bianca. Le pareti dei bagni sono rivestite con mattonelle in ceramica per un'altezza 1,6 m. Gli infissi delle stanze sono in alluminio preverniciato, chiusi esternamente con delle ante in ferro. L'altezza utile (calpestio – intradosso soffitto) degli ambienti misura m 3,15. La copertura del torrino scala è oggetto di infiltrazione d'acqua dall'estradosso e da un infisso. Qualche infiltrazione dalla copertura si rileva nella zona uffici del primo piano. Al piano terra, l'attacco a terra di alcuni tamponamenti del corpo uffici sono oggetto di umidità di risalita.

La struttura portante del **capannone** (o come definita nel progetto **sala lavorazione**) è costituita da travi e pilastri in calcestruzzo armato. La copertura è realizzata con elementi in calcestruzzo armato prefabbricato di sezione a Y, sulle quali sono poggiate delle lastre ondulate in fibrocemento curve, intervallate da elementi traslucidi. La pavimentazione interna è realizzata in calcestruzzo industriale. Secondo gli elaborati progettuali, il tamponamento è in cemento armato. Sono presenti n.3 ampie aperture carrabili per il collegamento tra la sala lavorazione ed il piazzale esterno (n.2 sul prospetto sud e n.1 sul prospetto nord) tutti dotati di portoni in ferro. Sono presenti delle finestre vetrate con telaio in ferro, poste lungo la parte superiore delle facciate sud, est e nord. Internamente tutto il locale si sviluppa come unico ambiente non tramezzato, ad eccezione di un'area tramezzata al cui interno vi sono i locali a servizio dei lavoratori; sopra a quest'ultimo è ricavato un ulteriore vano raggiungibile mediante una scala. Questo vano è realizzato in struttura "leggera" di alluminio e vetro, coperto con pannelli di termo copertura. L'altezza interna del capannone misura m



7,0 dal calpestio all'intradosso delle travi di copertura. La sala è dotata di n.2 carriponte monotrave marca Puppinato portata 5 tonnellate anno fabbricazione 1976, equipaggiati con paranco, montati su n.2 binari posti parallelamente ai lati più lunghi del locale, ad altezza circa corrispondente agli infissi. L'attacco a terra di alcuni tamponamenti del locale servizi sono oggetto di umidità di risalita. Le pareti sottostanti agli infissi del capannone sono interessate da segni di scoloriture di acqua, provenienti dalle stesse finestrate, probabilmente dalle ante a vasistas apribili.

Relativamente agli **impianti**, il fabbricato è dotato di impianto elettrico ed impianto idrico – sanitario, il cui funzionamento e stato non è stato possibile verificare. La documentazione progettuale acquisita prevede che lo scarico dei liquami civili avvenga mediante una fossa Imhoff e smaltimento finale nel sottosuolo con tubazioni sub drenanti interrato. E' l'unico impianto di scarico previsto in progetto, poiché nella relazione di progetto viene specificato che *“Per il tipo di attività non inquinante non è previsto nessun impianto di depurazione”*. Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico il progetto prevede *“... un serbatoio interrato in c.a. della capacità sufficiente alle necessità delle sale lavorazione, un casotto motori dove verranno installati un autoclave ed un gruppo di pompaggio antincendio ed in prossimità di questo ultimo verrà ubicato l'impianto di depurazione. Non è stato possibile rilevare se e dove installata la fossa settica per lo smaltimento dei reflui; inoltre, laddove posizionata nella planimetria di progetto, dovrebbe corrispondere all'area carrabile. Non è stato possibile estendere la ricognizione alla parte di terreno vegetale in quanto inaccessibile per la presenza di una folta vegetazione spontanea. Non si*





corpo scala, vi sono n.2 pensiline con soprastante manto di tegole, di cui uno a quota primo solaio ed il secondo a quota terrazza. Lo stato delle finiture è tale da necessitare un intervento di manutenzione.

**Nota di approfondimento sulla copertura del capannone.** Al fine di comprendere se dette lastre in fibrocemento di copertura del capannone contengono amianto, si sono consultati gli elaborati degli esecutivi strutturali autorizzati dall'Ufficio del Genio Civile. In particolare, nella "Relazione Tecnico Illustrativa e Calcoli delle Strutture" relativa alla "Copertura con travi Y74", si parla di "... travi Y74 in c.a.p. a sostegno di cupolini in fibrocemento ..." e nella parte riguardante il montaggio si parla di lastre in fibrocemento. La relazione tecnica allegata alla Concessione Edilizia recita: "*La copertura della sala lavorazione sarà realizzata con travi in c.a. precompresso per grandi luci e lastre "Ondulit"*". Negli elaborati di progetto non si evincono altre descrizioni che specificano il tipo di fibra, tantomeno si è riscontrato nei fascicoli progettuali la presenza di documentazione specifica o schede tecniche del prodotto. Inoltre, nessuna documentazione a tal riguardo è stata consegnata dalla proprietà alla Curatela.

La Legge n.257 del 27-03-1992, entrata in vigore il 28-04-1992, all'art.1 c.2 prescrive che "*A decorrere da trecentosessantacinque giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge sono vietate l'estrazione, l'importazione, l'esportazione, la commercializzazione e la produzione di amianto, o di prodotti contenenti amianto, ivi compresi quelli di cui alle lettere c) e g) della tabella allegata alla presente legge, salvo i diversi termini previsti per la cessazione della produzione e dalla commercializzazione dei*



*prodotti di cui alla medesima tabella*". La lettera a) della tabella recita che "*le lastre di amianto piane o ondulate, o di grande formato (due anni dalla entrata in vigore della presente legge)*", quindi dal 28-04-1994.

Per stabilire il periodo di realizzazione della struttura in oggetto e quindi avere un riferimento temporale riguardo all'installazione dei tegoli in fibrocemento, si fa riferimento alla data della Concessione Edilizia (20-04-1994) e quella della Autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile (09-06-1995). Per cui l'epoca di realizzazione delle opere è successiva al 28-04-1994 facendo riferimento alla data di autorizzazione delle strutture portanti.

Tuttavia, fino al 2004, i materiali in cemento-amianto acquistati prima del 1992 potevano comunque essere utilizzati dai relativi proprietari. Solo una verifica (visiva e di laboratorio) da parte di personale specializzato degli elementi di copertura in questione può permettere di accertare se realizzati con amianto o meno.

L'altezza della sala lavorazione non ha consentito di osservare in modo ravvicinato l'intradosso delle lastre e quindi costatare la presenza di marcature che potessero dare indicazioni sulla tipologia di prodotto, ovvero riscontrare la marcatura "Asbestos Free" che indicherebbe l'assenza di amianto. Osservando a distanza l'intradosso, le lastre non appaiono in cattive condizioni ma ciò non esclude la necessità di eseguire degli accertamenti accurati come sopra descritti, da parte di personale specializzato in materia. Successivamente si è proceduto ad osservare l'estradosso della copertura del sala lavorazione dalla terrazza di copertura del corpo uffici. Ovviamente non si è potuta eseguire una ricognizione puntuale di tutto l'estradosso non essendo accessibile e non essendo



comunque praticabile, operazione per la quale occorrono idonei dispositivi di sicurezza di accesso e anticaduta. Per cui si è osservata solo la zona adiacente alla terrazza predetta, non rilevando alcuna marcatura e non rilevando condizioni di palese degrado, rimarcando, comunque, che anche tale determinazione deve essere accertata da soggetti qualificati.

In conclusione, al fine accertare in maniera certa se le lastre sono in cemento-amianto o meno, occorre che la copertura venga analizzata da personale specializzato che valuterà quali verifiche ed analisi da effettuare (anche di laboratorio), predisponendo un piano di lavoro adeguato e dotandosi in fase esecutiva dei dispositivi di protezione individuale, preventivamente predisponendo i necessari apprestamenti per raggiungere e visionare l'intera copertura del capannone in sicurezza. Delle operazioni di cui sopra dovrà scaturire una relazione dove si evinca l'esito e cioè se si è in presenza di elementi con amianto ed in caso affermativo vengano riportati gli obblighi di Legge in testa al proprietario sia nel caso che il materiale sia in buono stato che nel caso ci siano delle criticità, indicando gli interventi da eseguire ed i relativi costi, ovvero se in buono stato le modalità di monitoraggio, se in cattivo stato effettuare una bonifica piuttosto che la rimozione con smaltimento.

### **Area esterna di pertinenza**

E' rappresentata dall'area scoperta compresa tra il fabbricato ed il perimetro recintato. E' in parte destinata a piazzale, finita con pavimentazione carrabile in tappetino bituminoso ed in parte lasciata permeabile per una fascia ad est e per una fascia a sud, attualmente







illuminazione.

## 5. ISPEZIONE CATASTALE

L'ispezione ha riguardato la ricerca delle documentazione catastale dei beni oggetto di stima e dei terreni e fabbricati a confine:

- estratto di mappa catastale foglio 65 **(Allegato 3A)**;
- planimetria catastale **(Allegato 3B)**;
- visure storica fabbricati particella 612 **(Allegati 3C)**;
- visura storica terreni particella 612 **(Allegati 3D)**;
- visure per soggetto **[REDACTED]** **(Allegati 3E)**.

Non esiste l'elaborato planimetrico. Nella planimetria catastale, oltre alla planimetria del fabbricato, è riportata una planimetria descrittiva di tutta la particella con la sagoma dell'edificio con le destinazioni delle aree coperte. Si sottolinea che il perimetro della particella riportata nella mappa catastale, non appare perfettamente compatibile con lo stato dei luoghi, mentre appare conforme con la rappresentazione planimetrica riportata nella planimetria catastale.

Non è stato eseguito un rilievo strumentale della particella catastale non essendo previsto nell'incarico.

**Le planimetrie catastali del fabbricato sono conformi allo stato di fatto.**

### **Fabbricato**

Dalla visura catastale storica, l'immobile in esame risulta come di seguito identificato:

Perizia Immobiliare – Fallimento n.9/2019 R.F. – **[REDACTED]**



**Catasto Fabbricati Comune di Augusta (Codice A494), Provincia di Siracusa**

INTESTATO: [REDACTED]

**UNITA' IMMOBILIARE DAL 03/11/2001**

- foglio 65
- particella 612
- zona censuaria 1
- Categoria D/7
- Rendita: Euro 12.813,30
- Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 03/11/2001 protocollo n.149497 in atti dal 03/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.4785.1/2001)
- Indirizzo: contrada Mendola n.SN piano T-1;
- Annotazioni: Classamento proposto con decorso i termini di all'art.1 comma 3 (D.M. 701/94)

**SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DAL 27/06/2000**

- foglio 65
- particella 612
- zona censuaria 1
- Categoria D/7
- Rendita: L.24.810.000
- Dati derivanti da: Costituzione del 27/06/2000 protocollo n.54767 in atti dal 27/06/2000 COSTITUZIONE (n.721.1/2000)
- Indirizzo: contrada Mendola n.SN piano T-1;
- Annotazioni: Classamento proposto (D.M. 701/94)

**SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 27/01/2011**

Perizia Immobiliare – Fallimento n.9/2019 R.F. – [REDACTED]



- [REDACTED] Proprietà per

1/1

- Dati derivanti da: Verbale del 27/01/2011 protocollo SR0096061 Voltura in atti dal

15/05/2012 Repertorio n.114997 Rogante Notaio Bellucci Sede Siracusa

Registrazione UU Sede Siracusa n.942 del 21/02/2011 VERBALE DI ASSEMBLEA

(n.4733.1/2012)

#### SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 27/06/2000

- [REDACTED] Proprietà fino al

27/01/2011

- Dati derivanti da: Costituzione 27/06/2000 protocollo n.54767 in atti dal

27/06/2000 Registrazione: COSTITUZIONE (n.721.1/2000)

#### Terreni

Dalla visura catastale, l'immobile in esame risulta come di seguito  
identificato:

#### **Catasto terreni Comune di Augusta (Codice A494), Provincia di Siracusa**

- Foglio 65

- Particella 612

- Qualità Classe: ENTE URBANO

- Superficie (m<sup>2</sup>): 10.010

- Dati derivanti da: TIPO MAPPALE del 09/05/2000 protocollo n.28252 in atti dal

09/05/2000 (n.662.1/2000)

- Partita 1

- Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Dalla visura catastale storica, oltre al tipo mappale sopra citato, risulta

Perizia Immobiliare – Fallimento n.9/2019 R.F. – [REDACTED]



quanto segue:

**SITUAZIONE DELL'IMMOBILE DAL 21/10/1992**

- Qualità e classe: SEMINATIVO
- Superficie (m<sup>2</sup>): 10.010
- Reddito: dominicale L.80.080 agrario L.17.017
- Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 21/10/1992 in atti dal 21/01/1999 (n.1863.1/1992)
- Partita 114388
- Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

**SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 09/05/1994**

- ██████████ S.R.L. con sede in Canicattì, C.F. 01045210899 Proprietà per 1000/1000 fino al 09/05/2000
- Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/05/1994 Voltura in atti dal 21/01/1999 Repertorio n.24523 Rogante: Marciano Sergio Sede Augusta Registrazione (n.2059.1/1994)

**SITUAZIONE DEGLI INTESTATI DAL 21/10/1992**

- ██████████ MARIA diritti e oneri reali fino al 09/05/1994
- Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 21/10/1992 in atti dal 21/01/1999 (n.1863.1/1992)

Da quando acquistata dalla ██████████ ad oggi, la particella 612 non risulta oggetto di frazionamento.

L'intestazione alla ██████████ avviene con verbale di assemblea del 27-01-2011 per modifica di denominazione della Società, con medesimo codice fiscale.



Il passaggio da agricolo (seminativo) ad ente urbano al catasto terreni, avviene con il tipo mappale del 09-05-2000. La costituzione dell'opificio al catasto fabbricati (accatastamento) avviene il 27-06-2000.

Si rimanda, comunque, alla consultazione della documentazione catastale completa allegata.

## 6. CONFINI

Dall'estratto di mappa catastale, si rileva che i lotti confinanti sono i seguenti:

- A nord con la particella 763 (ex 611), edificata con un fabbricato industriale;
- Ad est con particella 147 ad uso agricolo;
- A sud con particella 764 (ex 613) edificata con un fabbricato industriale;
- Ad ovest con stradella di accesso ai lotti ricavata dalla stessa particella 612 (verificabile con precisione con rilievo strumentale), a sua volta confinante con la particella 931.

## 7. DESTINAZIONE URBANISTICA, VINCOLI DI TUTELA

### • **Certificato di Destinazione Urbanistica**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 35960 del 19-06-2019 (**Allegato 4A**), rilasciato dal Comune di Augusta su istanza del sottoscritto, la particella "... nel P.R.G. vigente *"CALANDRA"* di questo Comune, approvato con Decreto Assessoriale n.171 del 17-10-1975, ricade in **ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "D" – SOTTOZONA D/2 – INDUSTRIE DEL**



*PIANO A.S.I.", disciplinato dal seguente articolo 22 delle norme di attuazione che di seguito si trascrivono: Art.22 Le sottozone individuate nelle tavole di piano con il simbolo letterale D/2 sono aree già individuate e vincolate dal Piano di Sviluppo Industriale. Per esse valgono le norme approvate dal Comitato dei Ministri per il Mezzogiorno in sede di relativa legislazione settoriale, e quelle specifiche del P.R. dell'Area Industriale del Siracusano (Piano A.S.I.) approvato con D.P.R.S. in data 29-9-1973."*

- **PIANO ASI**

Dal Piano Regolatore Generale vigente per la zona sud dell'area di sviluppo industriale (ASI) della Sicilia Orientale, il lotto è identificato con la sigla C4, cioè area destinata agli insediamenti artigianali (piccole e medie industrie). L'art.12 delle N.T.A. consente una superficie coperta pari ai 2/3 della superficie del lotto misurata all'interno della recinzione. **(Allegati 4C)**

- **VINCOLI DI TUTELA**

Dalla tavola dei regimi normativi del Piano Paesaggistico della provincia di Siracusa approvato con D.A. n.5040 del 20-10-2017 GURS n.72 del 16-03-2018) **(Allegato 4B)**, l'area non risulta soggetta ad alcun vincolo di tutela.

## 8. ISPEZIONE IPOTECARIA – ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dall'ispezione ipotecaria, per l'immobile in argomento risulta il seguente elenco sintetico:

1. ISCRIZIONE del 22/12/2000 – Registro Particolare 2553 Registro Generale 19088  
Repertorio 10610 del 21/12/2000



IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Comunicazioni n.1401 del 22/07/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/01/2010. Cancellazione totale eseguita in data 18/09/2013

2. TRASCRIZIONE del 14/12/2004 – Registro Particolare 18823 Registro Generale 30005 Repertorio 2611 del 26/11/2004

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3. ISCRIZIONE del 14/11/2018 – Registro Particolare 2987 Registro Generale 17510 Repertorio 945/2018 del 08/11/2018

IPOTECA LEGALE

4. ISCRIZIONE del 29/04/2019 – Registro Particolare 919 Registro Generale 7529 Repertorio 8900110/4267 del 11/10/2018

IPOTECA LEGALE

Le singole visure ipotecarie sono allegate alla presente **(Allegati 5)**.

Gli atti pregiudizievoli non sono opponibili all'acquirente e l'onere di cancellazione dovrà essere regolato nel bando di vendita.

## **9. RELAZIONE URBANISTICA SUL FABBRICATO – COLLAUDO – DESTINAZIONE A.S.I.**

### **URBANISTICA**

L'accesso agli atti, in data 29/05/2019 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta, ha riguardato l'individuazione dell'iter edilizio urbanistico del fabbricato.



Della documentazione contenuta nel fascicolo della pratica n.139/92 per la realizzazione dell'opificio, intestata alla Società **[REDACTED]** si evidenzia quanto segue:

- Concessione Edilizia n.05 del 20-04-1994, con validità condizionata alla acquisizione del nulla osta del Genio Civile ed il nulla osta dell'Autorità Militare ai sensi delle N.A. del PRG ASI; notifica di consegna in data 20-04-1994 **(Allegati 6A)**;
- Nota di trasmissione prot. n.25780 del 11-11-1994 della Società al Comune del nulla contro dell'Autorità Militare alla costruzione dell'edificio (prot. n.706/179-2/94 del 18-10-1994) **(Allegato 6B)**;
- Comunicazione inizio lavori prot. n.11715 del 10-04-1995 nella quale si indica come data di inizio il 10-04-1995 **(Allegato 6C)**;
- Comunicazione di avvio procedimento amministrativo del Comune alla Società prot. n.3735 del 20-04-1995 al fine del riesame dell'intera pratica **(Allegato 6D)**;
- Nota di risposta alla comunicazione di inizio lavori del Comune alla Società del 24-04-1995 con invito alla stessa Società a presentarsi presso l'Ufficio **(Allegato 6E)**;
- Verbale di sopralluogo effettuato in data 28-04-1995 presso il terreno del realizzando opificio **(Allegato 6F)**;
- Ordinanza n.142 del 06-06-1995 di decadenza della C.E. n.5/94 per le seguenti motivazioni: inizio lavori comunicato in assenza di nulla osta del Genio Civile (non ancora acquisito) ed in





contrasto agli artt. 26 e 31 del R.E.C.; non si configura il reale inizio lavori entro l'anno del rilascio della C.E. in quanto lo scorticamento del terreno e il picchettamento dell'area di costruzione sono opere insufficienti a convalidare la regolare decorrenza dei termini di Legge **(Allegato 6G)**;

- Istanza di richiesta di sopralluogo della Società al Comune prot. n.17363 del 13-06-1995 al fine di espletare le operazioni di cui all'art.13 del REC; viene allegata alla istanza l'autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile (prot. n.10634/95 del 09-06-1995); la Società specifica che la decadenza di una C.E. deve essere prevista per Legge e non per Regolamento e che il termine per l'inizio lavori è rimasto sospeso fino al 09-05-1995 data di rilascio del nulla osta del Genio Civile **(Allegato 6H)**;

- Ordinanza del T.A.R. del 19-09-1995 di accoglimento della sospensione delle Ordinanze del Comune n.110 del 26-04-1995 e n.142 del 06-06-1995, a seguito del ricorso n.4586/95 da parte della Società per l'annullamento delle citate Ordinanze; notifica al Comune in data 22-09-1995 **(Allegato 6I)** (da una ricerca effettuata dalla Curatela, il procedimento è stato dichiarato interrotto con decreto presidenziale del 28-05-2018 e dichiarato estinto il 13-05-2019);

- Richiesta della Società al Comune prot. n.779 del 21-03-1997 di proroga della C.E. n.5/94, ai sensi dell'art.265 del R.E.C. avendo dovuto sospendere i lavori già avviati per il



perfezionamento del finanziamento secondo la L. n.488

**(Allegato 6L).**

Alla luce di quanto sopra riportato, il sottoscritto ed il Curatore, hanno richiesto al Comune di Augusta – Settore Pianificazione del Territorio, *“il rilascio di un’attestazione sulla regolarità urbanistica delle opere eseguite e/o dichiarazione di legittimazione ed efficacia della concessione edilizia n.5 del 20-04-1994 o, in assenza di ciò, provvedimento riabilitativo della concessione edilizia n.5 del 20-04-1994”*. In data 07-07-2022 il predetto Settore Pianificazione del Territorio ha rilasciato l’attestazione di regolarità urbanistica dichiarando *“legittima ed efficace la concessione edilizia n.5 del 20-04-1994 di cui alla pratica edilizia n.139/1992 – protocollo n.27654/3452 notificata in pari data alla Ditta [REDACTED]”* **(Allegato 6M).**

Non è presente nel fascicolo urbanistico né una comunicazione di fine lavori né un certificato di agibilità.

### **STRUTTURALE**

Con l’accesso agli atti, in data 25/06/2019 presso l’Ufficio del Genio Civile di Siracusa, si è constatato che la struttura è munita di certificato di collaudo **(Allegato 8A)** registrato con prot. n.17809 bis del 02-12-2003. Si allegano alle presente anche gli elaborati esecutivi riguardanti la copertura della sala lavorazione che sono stati consultati per risalire alla tipologia di tegoli utilizzati **(Allegato 8B e 8C)**.

### **10. REGOLARITA’ URBANISTICA**

Perizia Immobiliare – Fallimento n.9/2019 R.F. – [REDACTED]



**REGOLARITA' PROGETTUALE**

**L'edificio oggetto di valutazione, dal punto di vista della corrispondenza dello stato di fatto alla documentazione presente nel fascicolo fornito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta secondo le verifiche effettuate presso i luoghi, risulta regolare in volumetria e sagoma rispetto al titolo edilizio C.E. n.5 del 20-04-1994, ma con le seguenti difformità (Allegato 7Aa):**

- Corpo uffici piano terra: la reception ha una ampiezza minore e non ha la finestra; i n.2 uffici alla fine del corridoio si presentano invece come unico ambiente; la prima finestra a destra sul prospetto ovest è di dimensioni minori; sul prospetto sud è presente una finestra;
- Corpo uffici piano primo: l'aggetto sui prospetti ovest e sud è una pensilina e non un balcone e le aperture sono finestre e non porte – finestre; le prime due stanze sono invece un'unica sala;
- Corpo uffici piano terrazza: l'aggetto sui prospetti ovest e sud non è un balcone ma una pensilina;
- Corpo uffici vano scala: le finestre sul prospetto ovest sono n.2 e non n.3;
- Corpo sala lavorazione: le aperture su prospetto nord non sono due ma una; sul prospetto est non vi sono aperture; sono presenti n.2 piccole tettoie in struttura precaria sul prospetto nord;
- Corpo sala lavorazione blocco servizi: l'anti bagno ha accesso



anche dalla sala lavorazione; è presente una scala in ferro con pedate in legno per accedere al piano di copertura dello stesso blocco, dove presente un vano in struttura leggera in telaio di alluminio e vetro e coperto con lastre di termo copertura;

- Il posizionamento dell'opificio è spostato verso il confine ovest di qualche metro e il varco di accesso sul confine ovest è posizionato circa nella parte mediana del lato;
- Il locale tecnico in muratura di dimensioni 2\*2,5 , e altezza 2,1 m posto vicino al cancello di ingresso al lotto, non è rappresentato negli elaborati della C.E..

Le suddette difformità non comportano una diversa volumetria e sagoma del fabbricato rispetto a quanto previsto negli elaborati grafici di progetto, per cui possono essere regolarizzate con la presentazione di pratiche quali Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) e Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) con relativo pagamento delle sanzioni al Comune, verificando il rispetto della superficie di aero-illuminazione e fermo restando che le tettoie in aderenza ed il locale tecnico esterno non rientrano nel titolo edilizio, per cui devono essere rimosse. In caso di non rispondenza del rapporto aero-illuminato, occorrerà procedere ad adeguare le dimensioni delle aperture ove occorre, includendo l'intervento nelle pratiche edilizie. Quanto sopra sarà a cura e spese dell'acquirente.

### **REGOLARITA' AMMINISTRATIVA**

Dal punto di vista legale - amministrativo, in considerazione della



particolarità del procedimento e della documentazione in atti nel fascicolo del fabbricato presso il Comune, il sottoscritto non poteva, non avendo competenza in materia, valutare l'efficacia della Concessione Edilizia, visto che il procedimento giudiziario presso il TAR non andava oltre alla sospensiva. Mediante apposita richiesta circa la legittimità della Concessione Edilizia al Comune di Augusta, è scaturita una **attestazione sulla legittimità della Concessione Edilizia con data 07-07-2022 (Allegato 6M)**. Come già detto, per ciò che concerne le difformità riscontrate, esse non hanno comportato aumenti di volume e superfici assentite e le irregolarità andranno regolarizzate a cura dell'acquirente.

## 11. APPROFONDIMENTI SULLE AREE ESTERNE E SULLE SUPERFICI

### COPERTE EDIFICATE

Riguardo alla sistemazione esterna, le tavole grafiche di progetto prevedono:

- ingresso al lotto dalla strada privata ad ovest, mediante un varco carrabile posto nei pressi dello spigolo nord;
- area a parcheggio a ridosso del confine nord, dimensioni m 85 x m 13;
- tutto il resto dell'area scoperta viene indicata come *“area libera”*.

La relazione tecnica allegata alla Concessione Edilizia prevede *“... un livellamento dell'area destinata a piazzale e previsto un livellamento con misto vulcanico di circa 0.80 cm, con relativo compattamento a mezzo rullo”*



vibrante, su di esse verrà realizzato un manto stradale con pietrisco a binder bituminoso ...”.

Gli elaborati progettuali non distinguono le zone oggetto della sistemazione di cui sopra, ovvero la planimetria di sistemazione esterna non distingue la parte di suolo destinato a piazzale da quello lasciato a terreno vegetale permeabile.

Dalla osservazione dei luoghi nell’attuale stato di fatto, si è constatato:

- il varco di ingresso (con n.1 cancello carrabile e n.1 cancelletto pedonale) è posto più a sud rispetto al progetto;
- una fascia di area esterna è lasciata a terreno vegetale e precisamente sui lati nord, est e sud con larghezze variabili;
- la restante superficie scoperta è pavimentata con tappetino in conglomerato bituminoso e circonda l’edificio per tutti e quattro i lati.

E’ stata prodotta, per completezza, la planimetria generale di sistemazione esterna di fatto (**Allegato 7B**).

Riguardo alla stradella di accesso antistante il lato ovest del lotto, essa ha una larghezza variabile e non inferiore a 10 m, misurata tra la recinzione della particella 612 e quella opposta.

Nella tavola 1 della C.E. n.05 del 20-04-1994, la strada privata di accesso succitata, è quotata m 7,00.

L’atto di provenienza prescriveva che la suddetta strada di accesso venisse ricavata per una porzione dalla particella acquistata, pari ad una larghezza di m 6 lungo il confine ovest.



**12. PROVENIENZA**

La proprietà è stata acquisita dalla [REDACTED] giusto atto di compravendita (**Allegato 9**) del 09-05-1984, rogante dottor Sergio Marciano con il quale la predetta società “... *acquista lo stacco di terreno sito ad Augusta in c.da Pagliaro esteso metri quadrati diecimiladieci (mq 10.010) circa, confinante con la proprietà [REDACTED] con [REDACTED] e con proprietà A [REDACTED] nel NCT riportato alla partita 114.388, foglio 65, particella 612 (ex 170/b) di Ha 1.00.10, R.D. £ 80.080, del tipo di frazionamento n.1863, del 21-10-1993 che al presente atto si allega sotto la lettera “C”, per formarne parte integrante e sostanziale.*” In realtà il frazionamento citato è datato 21-10-1992, come si può evincere dall’allegato C e dalle visure catastali. Per quanto riguarda l’accesso al terreno l’atto recita: “... *si pratica attraverso la stradella larga m.l. sei che verrà creata lungo il confine ovest del terreno distinto con le particelle 613, 612 e 611; la parte compratrice si obbliga, pertanto, a creare detta strada per la parte di sua proprietà a proprie cure e spese, ed a consentire il diritto di passaggio in favore del terreno distinto con la particella 611.*”. La vendita viene fatta “... *con tutti i diritti e le servitù inerenti, con ogni accessorio e pertinenza e con ogni legale garanzia, ... La parte venditrice garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità di quanto venduto che dichiara essere libero da pesi, vincoli, diritti pregiudizievoli di terzi ed ipoteche, ed in conseguenza della fatta vendita e dell’avvenuto pagamento del prezzo, si spoglia di ogni diritto di proprietà e del possesso finora su di esso avuto e ne investe e surroga la parte compratrice che da oggi ne potrà godere e disporre da vera ed assoluta proprietaria. Si rinuncia all’ipoteca*



legale.” Nella tavola 1 della C.E. n.05 del 20-04-1994, la strada privata di accesso succitata, è quotata m 7,00.

Quindi si identifica la servitù di passaggio a favore della particella 611 (quella confinante a sud) dalla porzione di stradella antistante il lotto in oggetto. Inoltre, dall’atto si deduce che l’accesso alla 612 avviene dalla porzione di stradella di m 6 ricavata dalla 613 (quella a confine nord).

Dalla mappa catastale non risulta che la stradella sia stata identificata catastalmente mediante frazionamento.

L’immobile viene successivamente intestato alla ██████████ SRL con verbale di assemblea del 27-01-2011, come risulta dalla visura catastale e dalla ispezione ipotecaria.

### 13. DESCRIZIONE DELLA ZONA DI UBICAZIONE

L’area ove sorge l’opificio una zona destinata alla piccola e media attività produttiva del Comune di Augusta secondo il P.R.G. vigente e del piano A.S.I., raggiungibile dalla Strada Provinciale n.96. La viabilità locale è collegata con l’autostrada Siracusa – Catania, raggiungibile in pochi minuti dal luogo in argomento. Oltre ai n.2 lotti confinanti a sud e nord, anch’essi edificati con destinazione produttiva, la zona limitrofa è caratterizzata da diversi terreni sui quali sono stati realizzati degli impianti fotovoltaici ed alcuni ancora utilizzati ai fini agricoli. Altri opifici sono presenti nella zona circostante ma distribuiti in maniera sparsa. L’area di ubicazione è nelle vicinanze della zona industriale petrolchimica a sud di Augusta, in contrada Marcellino, dove presenti lo stabilimento chimico SASOL ITALY (ex CONDEA)









propria funzione, occorre evidenziare le superfici commerciali di ambedue.

Poiché la porzione uffici si sviluppa in n.2 piani, la superficie commerciale è data dalla somma delle rispettive superfici.

La superficie commerciale del fabbricato vale:

- **Superficie corpo uffici: (m 6,0 x m 20,0) + (m 6,0 x m 20,0) = mq 240,0**
- **Superficie sala produttiva: m 50,0 x m 20,0 = mq 1.000,0**

La superficie del lotto si considera pari mq 10.010, come riportata negli atti urbanistici e catastali, fermo restando che vista la differenza riscontrata tra le immagini satellitari e l'estratto di mappa riguardo al confine est, un rilievo con strumento topografico gps, non eseguito in questa sede, chiarirebbe l'effettiva consistenza del terreno.

- **Area complessiva lotto (catastale): mq 10.010;**
- **Area carrabile (Piazzale): circa mq 3.500;**
- **Area strada esterna accesso (valutazione sommaria): circa mq 600;**
- **Area permeabile (ricavata per differenza): 10.010 – 3.500 – 600 – 1.120**  
**= circa 4.790 mq.**

## **17. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

### **17.1 ELEMENTI PROPEDEUTICI ALLA STIMA**

La stima verrà effettuata considerando l'immobile urbanisticamente regolare, come da attestazione del Comune di Augusta.





o ricoprenti), fermo restando quanto asserito in merito in precedenza circa le valutazioni da effettuare;

- Caratteristiche zona di ubicazione (urbanistiche, territoriali, contesto, vie di comunicazione, ecc.):

- la destinazione urbanistica del lotto è atta alla piccola e media industria;

- il lotto è collocato in una zona che non ha opere di urbanizzazione primaria, mancando rete fognaria, rete idrica, illuminazione pubblica, adeguamento viabilità di prossimità;

- la zona è prossima allo svincolo autostradale;

- la zona è prossima alla zona industriale petrolchimica;

- la zona non è distante dal centro urbano di Augusta.

- Conformità al progetto, collaudo, agibilità, catastale:

- il fabbricato è risultato conforme al progetto di cui alla C.E. n.5/94, con le eccezioni evidenziate nel capitolo 10;

- l'area esterna scoperta presenta delle difformità come evidenziato nel capitolo 11;

- il fabbricato è dotato di certificato di collaudo statico;

- il fabbricato non è dotato di certificato di agibilità;

- il fabbricato è conforme alla planimetria catastale;

- mancano le dichiarazioni di conformità e gli schemi degli impianti; manca il libretto dell'impianto di climatizzazione.

- Mercato immobiliare di fabbricati simili nella medesima zona ad oggi: esso si inquadra nel periodo di crisi economica che perdura da alcuni anni, interessando direttamente le attività produttive, coinvolgendo







**FABBRICATO**

Condizioni generali dei fabbricati: necessità opere di manutenzione e di regolarizzazione;

Data di costruzione: 2003 (dato rilevato dalla relazione a struttura ultimata);

Interrogazione banca dati Agenzia delle Entrate – OMI (zona adiacente):

- Dati anno 2021 – Semestre 2
- Provincia: Siracusa
- Comune: Augusta
- Fascia/Zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE ESSO – CONDEA - ENICHEM
- Codice Zona: E7
- Microzona: 9
- Tipologia prevalente: Capannoni industriali
- Destinazione: Produttiva

Tipologia **Capannoni Industriali** con stato conservativo **Normale**:

Valore Mercato min = €/mq 320,00; max €/mq 470,00

**A. OPIFICIO****– CORPO UFFICI:**

si fissa un valore unitario pari a €/mq 1.000,00 per cui

mq 240 x €/mq 1.000,00 = € 240.000,00

**– SALA LAVORAZIONE:**

si fissa un valore unitario pari a €/mq 470,00 per cui

mq 1.000 x €/mq 470,00 = € 470.000,00





**totale valore normale opificio: € 710.000,00**

**B. AREA TERRENO CORRISPONDENTE ALLA SUPERFICIE SCOPERTA**

si fissa un valore unitario pari a €/mq 20,00 per cui

mq 8.890 x €/mq 20 = **€ 177.800,00**

**17.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE**

Occorre tenere conto, al fine di determinare il valore complessivo finale, delle riduzioni ai valori base su calcolati, in funzione dei seguenti fattori che caratterizzano l'opificio:

**I. CAUSE INTRINSECHE OPIFICIO (RIDUZIONE PERCENTUALE SOMMARIA):**

**€ 710.000,00 x 25% = € 175.000,00**

- Stato del fabbricato e dei luoghi in genere: opere di manutenzione;
- Assenza di schemi – progetti degli impianti e delle relative dichiarazioni di conformità; assenza di verifica sul funzionamento degli impianti; revisione/rifacimento impianti tecnologici;
- Regolarizzazione delle difformità con redazione e presentazione di pratiche cila e scia, pagamento delle sanzioni e oneri accessori (onorari, ecc.);
- Demolizione corpi difformi e smaltimento a discarica;
- Immobile privo di agibilità;
- Rimozione e smaltimento materiale, attrezzature e carcasse veicoli presenti sul terreno.



- Caratterizzazione degli elementi di copertura del capannone ed eventuale intervento di incapsulamento (costo accertabile solo con analisi e studio specialistico).

**II. CAUSE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE OPIFICIO E TERRENO (RIDUZIONE PERCENTUALE SOMMARIA):**

$$(\text{€ } 710.000,00 + \text{€ } 177.800,00) \times 10\% = \text{€ } 88.780,00$$

- Opere di urbanizzazione non presenti;
- Rete fognaria e acquedotto non esistente;
- Viabilità di prossimità di accesso al limite della praticabilità;
- Servitù di passaggio su stacco di terreno destinato a strada.

Operando le suddette detrazioni si ha:

$$\text{€ } 710.000,00 + \text{€ } 177.800,00 - \text{€ } 177.500,00 - \text{€ } 88.780,00 = \text{€ } 621.520,00$$

Occorre procedere ad una ulteriore decurtazione:

**III. CAUSE DIPENDENTI DALLA NATURA DEL PROCEDIMENTO E DAL MERCATO (RIDUZIONE FORFETTARIA)**

$$\text{€ } 621.520,00 \times 10\% = \text{€ } 62.152,00$$

- Assenza garanzia vizi del bene venduto;
- Vendita dei beni in ambito di procedura fallimentare;
- Crisi del mercato immobiliare e delle attività produttive.

Operando la suddetta ulteriore detrazione, si ha:

$$\text{€ } 621.520,00 - \text{€ } 62.152,00 = \text{€ } 559.368,00$$







