

Dott. Ing. Marco Vancheri
Siracusa

Fallimento
n. 44/2001 R.F.

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
inerente all'aggiornamento della stima di un bene immobile
appartenente al fallimento della "....."
(Proc. n. 44/2001 R.F.)

Giudice Delegato: Dott.ssa Nicoletta Rusconi

Curatore Fallimentare: Avv. Ettore Rizza

Il CTU

Dott. Ing. Marco Vancheri



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Marco Vancheri'. Below the signature is a circular official stamp. The stamp contains the text 'CIRCOLO DI SIRACUSA' around the perimeter and 'CANTIERI PROV. DI SIRACUSA' in the center. The year '2022' is also visible within the stamp.

Siracusa, 17 febbraio 2026.

1. Premessa

A seguito della richiesta della Curatela del Fallimento in epigrafe, mediante provvedimento in data 08/10/2025 del Giudice Delegato al Fallimento della ditta, Dott.ssa Nicoletta Rusconi, veniva conferito incarico al sottoscritto, Dott. Ing. Marco Vancheri, libero professionista iscritto al n.ro 992 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Siracusa, nell'ambito del procedimento iscritto al n. 44/2001 del Registro Fallimenti del Tribunale di Siracusa, al fine di aggiornare la stima del valore di mercato di un bene immobile appartenente al suddetto fallimento.

Il bene oggetto della richiesta della curatela e della presente relazione è il seguente:

- Immobili facenti parte del complesso industriale, sito nel Comune di Priolo Gargallo (SR), in Contrada Biggemi, individuati al Catasto al foglio 85, particelle 256, 257 e 447, Cat. D1, oltre alle limitrofe particelle 97, 98, 351, 353, 354 e 260, sulla quale ultima ricade un grande capannone non rappresentato in mappa, per un'estensione complessiva delle particelle di terreno di circa 24.000 mq.

2. Descrizione del complesso industriale

2.1 Complesso industriale sito in Contrada Biggemi di Priolo Gargallo (SR)

Con riferimento alla precedente consulenza, redatta dal sottoscritto in data 25/01/2019, per comparare la situazione pregressa con lo stato attuale, si riporta di seguito la descrizione del complesso industriale utilizzando lo stesso schema espositivo precedente, in modo da avere immediata contezza del notevole degrado e della attuale situazione assai precaria di manutenzione e conservazione del bene immobile, anche attraverso le relative fotografie.

Il complesso immobiliare, sito in Contrada Biggemi di Priolo Gargallo (SR), ricade su un lotto della superficie di circa 8.996 mq, per quel che attiene alle particelle 256, 257 e 447 e della superficie di quasi 15.000 mq, per quel che attiene alle limitrofe particelle 97, 98, 260 351, 353, 354 e 260. Su quest'ultima particella, inoltre, ricade un grande capannone industriale, realizzato con struttura portante in c.a. ed in c.a.p., di cui non è stato redatto il DOCFA e che non risulta rappresentato nella mappa catastale.

La superficie totale delle aree dell'agglomerato industriale in testa alla -----, sito in C.da Biggemi, è pertanto pari a circa 24.000 mq.

Si precisa che nelle planimetrie catastali redatte il 19/04/1977, reperite ed allegate nella CTU precedente, riguardanti solo alcuni degli immobili del complesso in parola, viene riportato che gli stessi ricadono nel Comune di Melilli (SR).

Sulla mappa catastale, invece, risulta che le aree in cui ricade il complesso di C.da Biggemi appartengono al Comune di Priolo Gargallo (SR).

- Immobili ricadenti all'interno dell'area delle P.lle 256, 257 e 447 del Foglio 85:

1) Un fabbricato a due elevazioni fuori terra, realizzato con struttura resistente intelaiata in cemento armato e con i solai, sia quelli di interpiano che quelli di copertura, del tipo misto alleggerito, in c.a. e laterizi. L'immobile è adibito ad uffici oltre che spogliatoi per il personale dipendente e i dirigenti.

L'intero immobile è contornato da un marciapiede pavimentato in piastrelle di gres.

Situazione precedente:





Situazione attuale:







Per quanto riguarda gli interni di questo corpo di fabbrica adibito ad uffici, mentre la situazione precedente era la seguente:

“Le pareti di prospetto sono rifinite con intonaco civile, con lo strato esterno di plastico del tipo graffiato, mentre le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate con idropittura. Gli infissi sono realizzati con un monoblocco di lamierino di ferro, con sovrastante cassonetto contenente le serrande avvolgibili in plastica.

La pavimentazione interna, per quanto riguarda il piano primo, è in monocottura di ceramica mentre, al piano terreno è sia in monocottura di ceramica che, in alcune zone, in mattonelle di marmo di Trani.



In alcune stanze, invece, le preesistenti pavimentazioni sono state rivestite in PVC in rotoli, del tipo a bugne.



Le pareti dei servizi igienici sono rivestite con piastrelle ed i sanitari sono di media qualità.

Gli impianti elettrico ed idrico sono del tipo sottotraccia. E' presente, altresì, un impianto di riscaldamento a pompa di calore.

Il fabbricato mostra, al primo piano, limitati segni di infiltrazioni di acqua dal soffitto”.



La disastrosa situazione interna odierna è invece quella mostrata di seguito:









In ogni caso, la superficie lorda della costruzione, sviluppata sui due livelli del fabbricato, è di 636,16 mq, il volume v.p.p. è di 2.067,52 mc, con un'altezza lorda di 3,25 m.

2) Un locale portineria, posto all'ingresso del complesso, di forma planimetrica all'incirca quadrangolare.

L'edificio ha struttura portante, in elevazione, in muratura di blocchetti di tufo calcareo ed una copertura piana, costituita da un solaio misto del tipo alleggerito, in c.a. e laterizi.

La situazione pregressa era così descritta:

“I prospetti di tale guardiola sono rifiniti con intonaco civile con ultimo strato di plastico del tipo graffiato, le pareti interne sono tinteggiate con idropittura.

Gli infissi sono in alluminio anodizzato. La pavimentazione interna è in monocottura di ceramica. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia”.



Mentre la disastrosa situazione attuale di manutenzione e conservazione della portineria è questa:



La consistenza del piccolo corpo di fabbrica ovviamente non cambia: La superficie è di circa 10 mq, il volume v.p.p. è di 27,00 mc, con un'altezza lorda di 2,70 m.

3) Un capannone realizzato con una struttura portante prefabbricata in cemento armato e qualche elemento trave di sostegno della copertura in cemento armato precompresso.

Sia i pilastri, che i pannelli verticali laterali di chiusura, sia le lastre orizzontali immaschiate che costituiscono la copertura sono elementi prefabbricati, come detto in c.a.. Le travi che sorreggono la copertura sono invece in c.a.p.. La situazione precedente era la seguente:



“All’immobile si accede mediante un grande portone in ferro con due ante scorrevoli, sorretto mediante guide dello stesso metallo.



L’impianto elettrico e quello di illuminazione sono di tipo industriale. All’interno del capannone sono presenti due gru a carroponete, destinate alla movimentazione di membrature in acciaio.

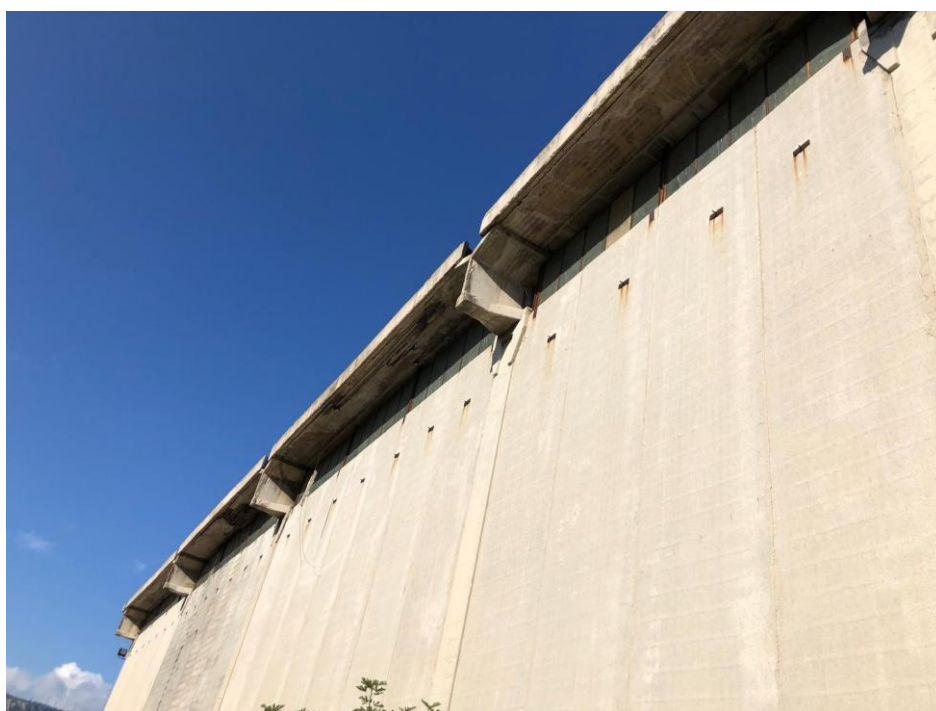
Il capannone è pure munito di ampie finestre a nastro, al di sopra delle guide di scorrimento del carroponete, che permettono una discreta illuminazione ed aerazione di tutta la superficie adibita all’attività lavorativa.



Il solaio di copertura, come detto realizzato in lastre prefabbricate in c.a., presenta segni di infiltrazioni di acqua piovana. La pavimentazione è di tipo industriale in cemento”.

Oggi questo capannone si presenta così:





Anche per il capannone in oggetto non cambia la consistenza, ma con tutta evidenza solo lo stato di manutenzione e conservazione: La superficie è di 834,24 mq, il volume lordo v.p.p. è di 9.593,76 mc, con un'altezza lorda di 11,50 m.

4) Una costruzione con struttura in muratura portante, con destinazione d'uso cabina elettrica, a supporto allo stesso complesso industriale;

5) Un piccolo manufatto che si trova accostato alla predetta costruzione, realizzato in muratura portante di blocchetti di cemento, con probabile destinazione d'uso deposito attrezzi;

La situazione precedente di questi due corpi era così illustrata:



“La copertura è piana a solaio del tipo misto alleggerito, in c.a. e laterizi.

A tale costruzione si accede mediante una porta in ferro a due ante.

Sia i prospetti esterni che le pareti interne sono rifiniti con intonaco di tipo civile.



clinata costituita mediante lastre di fibrocemento ed allo stesso si accede mediante una porta in metallo ad un'anta”.

Mentre ora si trovano in queste pessime condizioni:



Le loro consistenze comunque sono:

4) La superficie è di 21,16 mq, il volume lordo è di 132,25 mc, con un'altezza lorda di 6,25 m;

5) La superficie è di circa 10,00 mq, il volume v.p.p. è di circa 24 mc, con un'altezza lorda di 2,40 m.

6) Cinque capannoni, di varie superfici, realizzati in struttura portante in profilati di ferro e rivestiti sia lateralmente che in copertura con lastre di lamiera metallica di varie tipologie.

Si tratta di strutture, a carattere del tutto precario, che occupano una superficie complessiva di circa 800 mq.

La superficie complessiva di questi 5 capannoni in lamiera, come detto, è di circa 800 mq, il volume lordo è di circa 3.200 mc, con un'altezza lorda media di circa 4,00 m, e si presentavano così:



Oggi anche questi capannoni in lamiera si presentano in condizioni disastrose:







Si ribadisce, in ogni caso, quanto già riportato nella consulenza precedente, ovvero: “Relativamente ai corpi di cui ai punti 5 e 6, però, si deve evidenziare che si tratta di strutture assolutamente precarie, non progettate e non calcolate, realizzate meramente a supporto delle attività lavorative dello stabilimento; inoltre non sono disponibili provvedimenti autorizzativi ad esse relativi, non sono accatastate e non sono rappresentate in mappa; di conseguenza, nella valutazione del complesso industriale, non se ne terrà conto, poiché risulterebbe non conveniente tentare la regolarizzazione urbanistica, rispetto al valore del solo smontaggio e recupero del materiale ferroso”.

2.2 Dati Catastali, confini dell’area su cui insiste il complesso, regolarità urbanistica e riepilogo della consistenza

Il complesso industriale in C.da Biggemi, per la parte di cui è stato possibile reperire le planimetrie catastali, risulta riportato nel N.C.E.U. del Comune censuario di Priolo Gargallo (SR), in testa alla ditta ----- S.P.A., con i seguenti dati (Vd. Stralcio di Mappa, Allegato A, in scala 1: 4.000 e Planimetrie Catastali in scala 1: 200, e Visura Catastale, Allegati B e C):

Fgl.	P.lle	Sub	Ubicazione	Categoria	Consistenza	Classe	Sup. catastale	Rendita Catastale
85	256		Strada	D/1				€ 22.935,85
	257		Statale 114					
	447							

Le aree su cui ricade il complesso immobiliare in trattazione confinano ad est con la ex S.S. 114, a nord con la Strada Vicinale S. Antonio, a sud e ad ovest con proprietà di altre ditte.

Tali aree sono riportate nel piano provinciale ASI di Siracusa, come aree adibite alla piccola e media industria (B6) e pertanto gli eventuali interventi da eseguire dovranno essere rispettosi anche delle prescrizioni del predetto piano ASI.

Per quello che è stato possibile ricavare dall'esame della documentazione disponibile, una parte del complesso immobiliare in trattazione è stata edificata in forza del nulla osta n. 181 del 09/11/1971 del Comune di Melilli (SR), del quale comunque non è stato possibile per lo scrivente, estrarre copia presso il competente ufficio comunale.

In particolare, si tratta del fabbricato per Uffici, del Capannone prossimo agli Uffici e della cabina di trasformazione elettrica.

Tali immobili risultano censiti presso il N.C.E.U., degli stessi esiste la planimetria catastale e sono tutti e tre altresì inseriti in mappa.

La guardiola di ingresso non è presente nella planimetria catastale in possesso dello scrivente, ma tale fabbricato è però inserito nella mappa catastale.

Per quanto attiene comunque al fabbricato per uffici, al capannone prossimo a questo, alla cabina elettrica ed alla guardiola del complesso industriale di C.da Biggemi, come viene riassunto nell'Autorizzazione di Agibilità prot. 9162/85, Allegato "G", risulta che sono stati realizzati (o ampliati) con licenza edilizia n. 379 del 31/01/1984 e con concessione edilizia n. 478 del 15/12/1984, delle quali non è stato però possibile rinvenire copia. In ogni caso, detti immobili risultano tutti agibili in forza della sopra citata autorizzazione.

Si evidenzia inoltre che, per quel che attiene all'edificio per Uffici e servizi annessi allo stabilimento industriale, la planimetria catastale presente agli atti dell'Agenzia del Territorio

non è conforme a quanto riscontrato *in loco* nel corso dei rilievi poiché, sia al piano terreno che al primo piano, è stata effettuata una nuova distribuzione degli spazi interni.

Si dovranno allora regolarizzare presso il Comune di Priolo Gargallo tali modifiche planimetriche interne introdotte.

Dovrà poi essere eseguito, mediante l'elaborazione del nuovo documento DOCFA, un aggiornamento catastale, per rendere le planimetrie catastali conformi allo stato di fatto oltre che redigere il DOCFA per la guardiola.

Con lo stato attuale di degrado di questo complesso industriale, tutte le eventuali procedure amministrative per rendere conformi tra loro le situazioni catastale, urbanistico-edilizia e di fatto dell'immobile, potranno essere effettuate attraverso un corposo intervento di manutenzione straordinaria di tutto il complesso, con le relative pratiche presso i competenti uffici, fino ad un nuovo ottenimento di Certificazione di Agibilità per questo complesso industriale.

Per quanto riguarda invece le particelle 97, 98, 351, 353, 354 e 260, dove ricade un grande capannone, queste in effetti costituiscono un complesso industriale a se stante e, possibilmente, indipendente rispetto al precedente (Vd. Stralcio di mappa, allegato A), ma il cui iter realizzativo è stato molto laborioso e contestato dal comune di Priolo Gargallo, come descritto nella precedente consulenza dello scrivente, ed oggi addirittura oggetto di Ordine di Demolizione a seguito di sentenza definitiva degli organi competenti.

Per questo motivo, allo stato viene stralciato l'esame di questi immobili e con la presente si procede al solo aggiornamento della valutazione degli immobili ricadenti all'interno dell'area delle P.lle 256, 257 e 447 del Foglio 85.

Per quel che attiene, poi, al citato corpo deposito attrezzi, accostato alla cabina di trasformazione, questo non risulta censito presso il N.C.E.U., dello stesso non esiste la planimetria catastale, né l'inserimento in mappa, e per tale piccolo immobile non è stato possibile inoltre risalire ad alcun atto autorizzativo.

Per quel che, infine, attiene ai 5 capannoni a struttura metallica, come accennato in precedenza, per questi non esiste alcun atto autorizzativo comunale e per gli stessi non esiste la planimetria catastale, né inserimento nella mappa.

Si ritiene pertanto che tali immobili non avendo alcun requisito per essere considerati regolari né urbanisticamente, né staticamente, non possano essere oggetto di determinazione del valore di stima e non verranno considerati nei successivi conteggi.

Si riepiloga infine la consistenza immobiliare dei fabbricati, separando le costruzioni destinate ad uffici, dai capannoni o i fabbricati destinati prettamente all'attività industriale, atteso che le due diverse tipologie di immobili hanno differenti valori di realizzazione e commerciali.

- Uffici e fabbricati a servizio:

N.	Immobile	Superficie [mq]	Altezza [m]	Volume [mc]
1	Palazzina Uffici	636,16	3,25	2.067,52
2	Portineria	10,00	2,70	27,00
	TOTALE SUPERFICIE	646,16		

- Capannoni e fabbricati a servizio dell'attività industriale:

N.	Immobile	Superficie [mq]	Altezza [m]	Volume [mc]
3	Capannone	834,24	11,50	9.593,76
4	Cabina ENEL	21,16	6,25	132,25
5	Aree di pertinenza (10%)	749,44		
	TOTALE SUPERFICIE	1.604,84		

Si ritiene infine, come detto, di escludere dai conteggi del riepilogo delle superfici, per l'effettuazione della stima, i 5 capannoni in struttura di profilati di ferro e lamiera ed il locale per attrezzi accostato alla cabina elettrica.

Per quello che è stato possibile accertare, gli immobili in C.da Biggemi sono pervenuti alla -
----- in forza di:

Atto di acquisto in data 26/01/1972, ai rogiti del Notaio Dott. -----, n. 38020, di repertorio, n. 6466, di raccolta, dei terreni al Foglio 85, p.lle 256 e 257, Comune di Melilli.

Atto di acquisto in data 11/05/1988, ai rogiti del Notaio Dott. -----, dei terreni al Foglio 85, p.lla 97.

Atto di acquisto ai rogiti del Notaio Dott. -----, registrato al 2060/6B 04/08/1995, dei terreni al Foglio 85, p.lle 98, 260 e 351.

Atto di acquisto, rogato il 28/09/1995, presso il Notaio Dott. -----, dei terreni al Foglio 85, p.lle 353 e 354.

3. Stima degli immobili

3.1 Generalità

La valutazione viene condotta in base al criterio di seguito descritto, essendo in questo caso il solo applicabile in considerazione delle condizioni di manutenzione e conservazione assai deteriorate del bene in esame, al fine di aggiornarne il più probabile valore venale:

a) Stima per Confronto

Tale metodo di stima consiste nell'individuare un parametro di confronto unitario tra l'immobile da stimare ed altri immobili, di caratteristiche simili a quello in esame e dei quali si conosca già il valore di mercato.

Il valore dell'immobile oggetto della stima si determina poi, in base alla sua effettiva consistenza, in funzione del parametro di confronto determinato mediante le considerazioni sopra descritte e, soprattutto, in base alle attuali condizioni di manutenzione e conservazione.

3.2. Complesso industriale sito nel Comune di Priolo Gargallo, in C.da Biggemi.

3.2.0 Riepilogo Consistenza Immobiliare

Come da precedente descrizione l'immobile si sviluppa su una superficie lorda virtuale coperta di 646,16 mq, per quello che attiene agli Uffici e su una superficie virtuale lorda coperta di 1.604,84 mq, per quel che attiene al capannone, ai fabbricati di servizio ed alle aree circostanti.

Nel conteggio delle superfici virtuali immobiliari, le aree scoperte circostanti al capannone, a servizio dello stabilimento industriale, sono state considerate per il 10% della loro superficie effettiva, per dare loro un valore omogeneo a quello delle aree edificate.

3.2.1. Stima per Confronto

Considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del complesso immobiliare e la relativa collocazione, nello stato molto deteriorato di conservazione e manutenzione in cui lo stesso si trova oggi, se ne valuta il più probabile prezzo unitario di compravendita in €/mq 300,00, per quel che attiene agli Uffici ed in €/mq 200,00, per quel che attiene ai capannoni, agli edifici a servizio ed alle aree circostanti. Tali parametri unitari risultano coerenti anche con riferimento ai valori medi indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per il Comune di appartenenza.

Sviluppando il calcolo del valore di stima, si determina:

Superficie lorda virtuale		
Uffici	mq 646,16 x €/mq 300,00=	€ 193.848,00
Capannone, fabbricati a servizio ed aree scoperte	mq 1.604,84 x €/mq 200,00=	€ 320.968,00
	SOMMANO	€ 514.816,00

3.2.3 Probabile valore venale

Il più probabile valore venale del complesso immobiliare industriale è quindi la somma dei due valori sopra indicati:

$$(\text{€ } 193.848,00 + \text{€ } 320.968,00) = \text{€ } 514.816,00$$

ed in cifra tonda **€ 514.800,00 (Diconsi Euro cinquecentoquattordicimilaottocento)**

La stima del complesso industriale è stata effettuata, come detto, nello stato di fatto ed amministrativo attuale conosciuto dallo scrivente, così come, soprattutto, nello stato di conservazione e manutenzione sopra descritto; rimangono quindi escluse ogni eventuali spese per manutenzioni od adeguamenti, inerenti anche ad allacci idrici e fognari non ancora eseguiti o eventuali opere di messa a norma degli impianti, dipendenti anche dalle tipologie delle attività che verranno espletate nel complesso industriale. Rimangono altresì esclusi dalla valutazione i costi per le competenze tecniche per la regolarizzazione delle difformità catastali ed urbanistiche sopra descritte, riguardanti alcuni degli edifici del complesso di

C.da Biggemi, poiché dipenderanno sostanzialmente dal progetto e dalla tipologia di intervento che deciderà di attuare l'eventuale acquirente.

4. Conclusioni e considerazioni

Da tutto quanto sopra esposto, in base alle precedenti valutazioni, nonché dall'esame dei dati e dei documenti disponibili, si riepiloga di seguito il valore stimato aggiornato alle attuali condizioni del complesso industriale:

Complesso Immobiliare		
<i>Complesso industriale sito nel Comune di Priolo Gargallo (SR), in Contrada Biggemi, al Catasto al foglio 85, particelle 256, 257 e 447, Cat. D1, per un'estensione complessiva delle particelle di terreno di pertinenza di circa 9.000 mq.</i>		€ 514.800,00

Elenco degli Allegati:

- A) Stralcio di Mappa in scala 1: 4.000, Foglio 85, particelle 256, 257, 447, 97, 98, 351, 353, 354 e 260, Comune di Priolo Gargallo, Contrada Biggemi;
 - B) Planimetrie Catastali in scala 1: 200, Foglio 85, P.Ile 256, 257 e 447;
 - C) Visura Catastale, Foglio 85, P.Ile 256, 257 e 447;
 - G) Autorizzazione di Agibilità prot. 9162/85, rilasciata dal Comune di Priolo Gargallo, per il complesso in C.da Biggemi, Foglio 85, P.Ile 256, 257 e 447;
- Siracusa, 17/02/2026.

IL CTU

Dott. Ing. Marco Vancheri