

---

# TRIBUNALE DI SIRACUSA

**PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO EX ART. 14 TER L. 03/2012**  
**DI [REDACTED] (N. 01/2022)**

GIUDICE DELEGATO  
**DOTT.SSA NICOLETTA RUSCONI**

LIQUIDATORE  
**AVV. MARCO SPADARO**

## RELAZIONE DI STIMA IMMOBILI IN ROSOLINI

ESPERTO STIMATORE  
**DOTT. ING. CONCETTO CAPODICASA**

SIRACUSA, 23 FEBBRAIO 2024

---



## 1) PREMESSA

Il Liquidatore della procedura di liquidazione del patrimonio di [REDACTED], giusta autorizzazione del Giudice Delegato in data 05/08/2022, nominava il sottoscritto Dott. Ing. Concetto Capodicasa, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri di Siracusa al n. 1009 sez. A, quale tecnico qualificato per l'individuazione fisica funzionale dei beni immobili facenti parti dell'attivo da destinare alla liquidazione nonché per la successiva stima.

I beni in esame ricadono nei territori dei Comuni di Rosolini, Avola e Buccheri, tutti appartenenti alla provincia di Siracusa.

La presente relazione riguarda i soli immobili siti in Rosolini.

Effettuati i sopralluoghi, verificata la documentazione agli atti della procedura ed operati tutti gli accertamenti necessari per definire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione, il sottoscritto espone adesso con cognizione di causa quanto segue.

## 2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

- A) Piena proprietà della casa al piano terra, primo e secondo, in Rosolini, via Alessandro Manzoni n. 114 (ex 98), censita nel catasto fabbricati al foglio 44, particella 8279, subalterni graffati 1 - 4 e subalterno 2 (coordinate GIS 36°49.317'N - 14°57.012'E);
- B) piena proprietà dello stacco di terreno agricolo in Rosolini, esteso 4.190 mq, censito nel catasto terreni al foglio 32, p.lla 122 (coordinate GIS 36°49.735'N - 14° 58.092'E);
- C) quota di 1/3 dello stacco di terreno agricolo con insistente fabbricato rurale in Rosolini, esteso nell'insieme 6.580 mq, censito nel catasto terreni al foglio 32, p.lle 53 e 123 (coordinate GIS 36°49.729'N- 14° 58.123'E).

Relativamente all'immobile C), su indicazione del Liquidatore, la quota di 1/3 deve intendersi separata ed autonoma, a seguito di divisione e frazionamento che saranno a carico della procedura.

## 3) IMMOBILE A) - Casa al piano terra, primo e secondo, in Rosolini, via Alessandro Manzoni n. 114

### Confini e dati catastali

L'immobile confina con la via A. Manzoni, proprietà Dell'Ali, con case Arancio, con case degli eredi Gieri e con case degli eredi Samperi, salvo altri, ed è censito in catasto al foglio 44, p.lla 8279, subalterni graffati 1 e 4, piano terra, categoria A/3, vani 4, e p.lla 8279, subalterno 2, piano primo, categoria A/4, vani 4 (all. 1-2).

### Descrizione

Si tratta di un palazzetto indipendente, di antica costruzione, articolato su tre elevazioni fuori terra, ricadente nella zona centrale di Rosolini. Presenta struttura portante in muratura, solai interpiano di varia tipologia, copertura in parte piana ed in parte a tetto. Il collegamento verticale avviene tramite scale interne.

Il piano terra comprende ingresso, due disimpegni, tre vani, un bagno ed un piccolo vano originariamente destinato a cucina (foto 1→12); il primo piano tre vani, un piccolo wc ed un disimpegno da cui si diparte una scala che conduce al piano superiore (foto 13→19); quest'ultimo comprende due piccoli vani ed un terrazzo a livello (foto 20→23).



Si segnala che ad esclusione dei vani confinanti con la via A. Manzoni, quasi tutti i rimanenti ambienti prendono aria e luce attraverso porte e finestre che, unitamente ad altre aperture appartenenti ad immobili confinanti, insistono su un cortile interno per il quale non è stato possibile accertare la proprietà o l'esistenza di eventuali diritti reali o di godimento in capo alla debitrice [REDAZIONE] (foto 24).

L'immobile presenta finiture interne di antica fattura ed in pessimo stato di conservazione, così come gli impianti idrici, di scarico ed elettrici, tutti non funzionanti. Scadenti sono anche le condizioni delle coperture, dei prospetti esterni e di alcuni solai e setti murari.

L'edificio si ritiene nel complesso non agibile e richiede consistenti interventi di ristrutturazione anche a livello strutturale.

### **Proprietà**

Dal certificato notarile ipo-catastale agli atti della procedura l'immobile deve presumersi interamente di proprietà della debitrice in forza dell'atto di vendita del 10/09/1996 (all. 3), ai rogiti del notaio Luigi Savarino già di Pachino, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa, in data 17/09/1996 ai nn. 14031/11362, ed in forza della denuncia di successione in morte del marito Figura Pietro (non trascritta) e della rinuncia all'eredità dei figli del de cuius.

### **Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli**

Dal certificato notarile ipo-catastale si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli a far data del 21/04/2023 e per il ventennio anteriore:

- decreto di apertura della procedura di liquidazione trascritto il 05/08/2022 ai nn. 14867/11827 in favore dei creditori di [REDAZIONE] contro [REDAZIONE]
- ipoteca legale iscritta in data 07/02/2018 ai nn. 1911/415 in favore di Riscossione Sicilia S.p.a. e contro [REDAZIONE] per un montante di € 2.718.165,86;
- ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna iscritta in data 05/02/2015 ai nn. 1552/191, in favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa e contro [REDAZIONE] per un montante di € 100.000,00;
- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta in data 20/08/2009 ai nn. 18354/3874, in favore di Spagnolo Aldo e contro [REDAZIONE] per un montante di € 50.000,00.

### **Situazione urbanistica e catastale**

L'immobile risulta di costruzione antecedente il 01/09/1967, per quanto rilevabile dall'atto di vendita del 10/09/1996 (all. 3). Agli atti del Comune di Rosolini non è stato possibile rinvenire alcun titolo autorizzativo edilizio, come da attestazione rilasciata il 17/02/2023 (all. 4).

Dal punto di vista catastale, si segnala l'assenza delle planimetrie del piano terra e del secondo piano e la mancata corrispondenza tra l'attuale stato di fatto del primo piano e quanto rappresentato nella relativa planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate (all. 5).

La regolarizzazione comporterà la redazione di nuove planimetrie e l'aggiornamento di quella esistente, con un costo attendibilmente stimato in € 1.500,00.



### Attestato di prestazione energetica

L'immobile non è dotato di APE.

### Consistenza e stima

La consistenza dell'immobile è riepilogata nella seguente tabella:

	superficie (mq)	H (mt)	coeff.	sup. conv.
piano terra	99,00	3,30 -3,90	1,00	99,00
piano primo	60,00	4,20	1,00	60,00
balcone primo piano	5,00	-	0,25	1,25
secondo piano (zona coperta)	26,00	2,30	0,50	13,00
secondo piano (zona scoperta)	32,00	-	0,25	8,00

**mq 181 (arr.)**

Il valore è determinato attraverso il solo metodo sintetico comparativo non essendo applicabile il criterio della capitalizzazione del reddito a causa delle pessime condizioni dell'immobile che ne impediscono l'inserimento nel mercato delle locazioni.

Avvalendosi delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (all. 6) e delle informazioni acquisite attraverso indagini di mercato svolte presso operatori del settore, opportunamente elaborate per tenere conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile, quali ubicazione, consistenza e attuali condizioni di manutenzione, è stato individuato un parametro unitario di € 500,00 riferito alla superficie convenzionale.

Il valore commerciale è pertanto il seguente:

$$\text{mq } 181 \times \text{€}/\text{mq } 500,00 = \text{€ } 90.500,00$$

Al suddetto importo andranno detratti i costi di regolarizzazione catastale, determinati in precedenza in € 1.500,00. Il valore finale dell'immobile resta quindi pari a € **89.000,00**

#### 4) IMMOBILE B) - Terreno agricolo in Rosolini esteso 4.190 mq

##### Confini e dati catastali

Il terreno confina a nord con stradella comunale Granati, ad est con immobile C), a sud con p.lla 66 del foglio di mappa 32 di Rosolini, ad ovest con p.lle 1214, 487 e 52 dello stesso foglio.

Nel catasto terreni è censito al foglio 32, p.lla 122, seminativo arborato esteso 4.190 mq (all. 7-8).

##### Descrizione

Il terreno è molto prossimo al centro abitato di Rosolini e ricade in zona agricola caratterizzata dalla diffusa presenza di abitazioni in villino (foto 25-26).

Vi si accede dalla stradella comunale Granati che si diparte dalla SS 115. Ha andamento pianeggiante, è privo di costruzioni ed è attualmente incolto, a parte la presenza di sporadici mandorli e olivi (foto 27→29).

Non sono presenti recinzioni ad esclusione del tratto confinante con la p.lla 1214.

Al suo interno, secondo quanto riportato nell'atto di provenienza (all. 9), ricade un pozzo trivellato.

##### Proprietà

Dal certificato notarile ipo-catastale agli atti della procedura il terreno deve presumersi interamente di



proprietà della debitrice in forza dell'atto di vendita del 28/12/1994, ai rogiti del notaio Luca La Ciura già di Rosolini, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa, in data 24/01/1995 ai nn. 1054/812 (all. 9), ed in forza della denuncia di successione in morte del marito Figura Pietro (non trascritta) e della rinuncia all'eredità dei figli del de cuius.

### **Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli**

Dal certificato notarile ipo-catastale si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli a far data del 21/04/2023 e per il ventennio anteriore:

- decreto di apertura della procedura di liquidazione trascritto il 05/08/2022 ai nn. 14867/11827 in favore dei creditori di [REDACTED] e contro [REDACTED]
- ipoteca legale iscritta in data 07/02/2018 ai nn. 1911/415 in favore di Riscossione Sicilia S.p.a. e contro [REDACTED] per un montante di € 2.718.165,86;
- ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna iscritta in data 05/02/2015 ai nn. 1552/191, in favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa e contro [REDACTED], per un montante di € 100.000,00.

### **Situazione urbanistica e catastale**

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 20/01/2023 (all. 10) il terreno risulta ricadere nel vigente PRG in zona “*E1 – Verde agricolo di salvaguardia*” che comprende le zone agricole a più immediato contatto con il centro edificato e costituisce una zona di salvaguardia del verde agricolo attorno alla città.

È consentita l'edificazione per abitazioni su unità minime d'intervento di 10.000 mq, con indice di densità fondiaria di 0,03 mc/mq, altezza massima 4,00 mt, rapporto di copertura 1/20, distacco minimo dai confini 10,00 mt, distanza dalla viabilità interpodereale di 20,00 mt, salvo distanze maggiori.

Nel Piano Paesaggistico degli Ambiti regionali 14 e 17 ricadenti nella provincia di Siracusa approvato con D.A. n. 5040 del 20 ottobre 2017 il terreno ricade nel paesaggio locale 14 “Tavolato di Rosolini” e non risulta soggetto a specifici vincoli di tutela (all. 11).

Dal punto di vista catastale la situazione è regolare.

### **Stima**

Il valore è determinato con metodo sintetico comparativo, avvalendosi sia dei Valori Agricoli Medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e relativi alla Regione agraria n. 3 della provincia di Siracusa (all. 12), sia delle informazioni acquisite attraverso indagini di mercato svolte presso operatori del settore, elaborati in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno in esame. È stato in questo modo individuato un parametro unitario di 2,50 €/mq, ottenendo un valore commerciale finale pari a:

mq 4.190 x €/mq 2,50 = € **10.475,00**

### **5) IMMOBILE C) - Terreno agricolo con fabbricato rurale in Rosolini esteso 6.580 mq**

#### **Confini e dati catastali**

Il terreno confina a nord con stradella comunale Granati, ad est con p.lle 539, 545 e 546 del foglio 32 di



Rosolini, a sud con p.lla 66 dello stesso foglio, ad ovest con immobile B).

Nel catasto terreni è censito al foglio 32, p.lla 53, mandorleto esteso 6.525 mq, e p.lla 123, fabbricato diruto di 55 mq (all. 7-13-14).

### **Descrizione**

Il terreno ha caratteristiche simili a quello confinante descritto al punto precedente, dal quale si distingue solo per l'assenza del pozzo e per la presenza di un piccolo fabbricato rurale (foto 30).

### **Proprietà**

Dal certificato notarile ipo-catastale agli atti della procedura il terreno deve presumersi di proprietà della debitrice, per la quota di 1/3, in forza della denuncia di successione in morte del marito Figura Pietro (non trascritta) e della rinuncia all'eredità dei figli del de cuius.

A Figura Pietro, Figura Maria e Figura Patrizia il terreno era pervenuto in virtù dell'atto di donazione del 04/07/1990 ai rogiti del notaio Luigi Savarino già di Pachino, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa, in data 13/07/1990 ai nn. 12383/9710 (all. 15).

### **Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli**

Dal certificato notarile ipo-catastale si rileva come unica formalità pregiudizievole il decreto di apertura della procedura di liquidazione trascritto il 05/08/2022 ai nn. 14867/11827 in favore dei creditori di [REDACTED] e contro [REDACTED]

### **Situazione urbanistica e catastale**

Vale quanto esposto per l'immobile B).

### **Stima**

Ritenuta molto modesta l'incidenza del fabbricato rurale, è possibile applicare al terreno lo stesso valore unitario individuato per l'immobile B). Il valore commerciale finale è pertanto pari a:

$$\text{mq } 6.580 \times \text{€/mq } 2,50 = \text{€ } 16.450,00$$

Il valore della quota di 1/3 di proprietà della debitrice resta quindi determinato in **€ 5.483,00**

### **6) VALORE DEGLI IMMOBILE B) E C) NEL CASO DI VENDITA UNITARIA**

In tale ipotesi richiesta dal Liquidatore, l'estensione complessiva dei terreni, pari a 10.770 mq, determinerebbe il raggiungimento della superficie minima d'intervento prevista dal vigente PRG per l'edificazione di abitazioni, con conseguente aumento del relativo valore.

Considerato l'indice di densità fondiaria fissato per la zona in esame ed ancora con riferimento al criterio di stima sintetico comparativo, il valore unitario è in questo caso individuato in 8,00 €/mq. Il valore complessivo dei due terreni, nel loro insieme, è quindi pari a:

$$\text{mq } 10.770 \times \text{€/mq } 8,00 = \text{€ } 86.160,00$$

Il valore della quota di proprietà della debitrice resterebbe quindi così determinato:

$$\text{mq } (4.190 + 6.580 \times 1/3) \times \text{€/mq } 8,00 = \text{€ } 51.067,00$$



## 7) RIEPILOGO VALORI

- Immobile A) - Piena proprietà della casa al piano terra, primo e secondo, in Rosolini, via Alessandro Manzoni n. 114: € **89.000,00** al netto degli oneri di regolarizzazione catastale (€ 1.500,00);
- Immobile B) - Piena proprietà dello stacco di terreno agricolo in Rosolini, esteso 4.190 mq: € **10.475,00**;
- Immobile C) - Quota di 1/3 dello stacco di terreno agricolo con insistente fabbricato rurale in Rosolini, esteso nell'insieme 6.580 mq: € **5.483,00**;
- Immobili B) e C) nel loro insieme – Quota di proprietà della debitrice: € **51.067,00**.

ooo

Ritenendo a questo punto di avere espletato il mandato ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente relazione e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Siracusa, 23 febbraio 2024



L'esperto stimatore

*Ing. Concetto Capodicasa*

## ALLEGATI

1. Visura catasto fabbricati Rosolini, foglio 44, particella 8279, subalterni graffiati 1 – 4
2. Visura catasto fabbricati Rosolini, foglio 44, particella 8279 subalterno 2
3. Atto di vendita del 10/09/1996
4. Attestazione Comune di Rosolini del 17/02/2023
5. Planimetria Rosolini, foglio 44, particella 8279 subalterno 2
6. Quotazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare
7. Estratto di mappa Rosolini foglio 32
8. Visura catasto terreni Rosolini, foglio 32, particella 122
9. Nota di trascrizione atto di vendita del 28/12/1994
10. Certificato di destinazione urbanistica del 20/01/2023
11. Stralcio Piano Paesaggistico degli Ambiti regionali 14 e 17 – Siracusa
12. Valori Agricoli Medi Regione agraria n. 3 – Siracusa
13. Visura catasto terreni Rosolini, foglio 32, p.lla 53
14. Visura catasto terreni Rosolini, foglio 32, p.lla 123
15. Nota di trascrizione atto di donazione del 04/07/1990
16. Documentazione fotografica

