

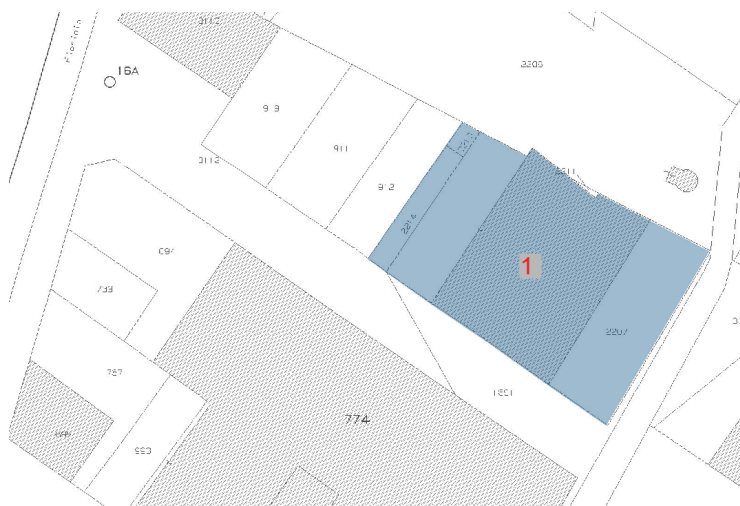
Tribunale di Siracusa

Fallimento n.33/2018

Relazione di stima immobiliare

LOTTO n.1

Corpo di fabbrica destinato a opificio, uffici ed area espositiva e pertinenze esterne



1) Proprietà – Dati catastali

A) IDENTIFICATIVI UNITA' IMMOBILIARE n.1

FABBRICATO IN FLORIDIA, VIA FRANCESCO CRISPI SNC PIANO T-1

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	RENDITA CATASTALE
19	2207		D/7	8 489,00 €

INTESTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE n.1

- [REDACTED] (Enfiteusi per 1/1)
- [REDACTED] (Concedente in parte)

B) IDENTIFICATIVI UNITA' IMMOBILIARE n.2

TERRENO IN FLORIDIA, AGRUMETO

FOGLIO	PART.	qualità	classe	superficie (mq)	reddito Dom.	reddito Agr.
19	2214	agrumeto	2	100,00	3,46 €	1,34 €

INTESTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE n.2

- [REDACTED] (Livellario)
- [REDACTED] (Diritto del concedente)

C) IDENTIFICATIVI UNITA' IMMOBILIARE n.3

TERRENO IN FLORIDIA, AGRUMETO

FOGLIO	PART.	qualità	classe	superficie (mq)	reddito Dom.	reddito Agr.
19	2213	agrumeto	2	22,00	0,33 €	0,30 €

INTESTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE n.3

- [REDACTED] Proprietà 1/9
- [REDACTED] Proprietà 1/3
- [REDACTED] Proprietà 1/9
- [REDACTED] Proprietà 1/6
- [REDACTED] Proprietà 1/9
- [REDACTED] Proprietà 1/6

Nota: l'unità immobiliare n.3, che fa parte dei beni immobili di proprietà della società fallita e quindi oggetto della presente stima risulta al catasto intestata ad altra ditta. Dalla visura storica, nonché dagli atti urbanistici visionati, si evince che, in realtà, tale particella è stata generata dall'ex particella 169, che [REDACTED] acquistarono nel 1988, notaio [REDACTED], registrato a Siracusa il 26/01/88 al n.357.

2) Visure storiche/planimetrie catastali

Si allegano visure storiche degli immobili di cui al lotto e relative planimetrie catastali ove pertinenti.

3) Iscrizioni ipotecarie - Trascrizioni pregiudizievoli

Si allegano ispezioni ipotecarie degli immobili di cui al lotto.

4) Occupazione immobili – Locazioni

Alla data del deposito della presente relazione tutti i beni immobili oggetto di stima risultano liberi, atteso che, anche la porzione di bene inizialmente concessa in locazione alla ██████████, è stata liberata stante l'intervenuta ordinanza di convalida di sfratto n. 7050/2021 emessa in data 19/06/2021 R.G. n.2787/2021 dal Tribunale di Siracusa e la successiva pronuncia da parte dello stesso Tribunale, della sentenza dichiarativa di fallimento n.19/2021 in danno della ██████████.

5) Individuazione dei beni - Descrizione degli immobili

Coordinate satellitari, registrate all'ingresso della proprietà:

LATITUDINE: 37.088778°

LONGITUDINE: 15.155445°

Il fabbricato è accessibile dalla strada pubblica di via Crispi tramite un cancello scorrevole carrabile ed uno pedonale.

Il fabbricato è stato realizzato tra la fine degli anni '80 e l'inizio degli anni '90. È composto da due corpi di fabbrica distinti costruiti in aderenza tra di loro.

Al primo corpo di fabbrica, visibile dalla via pubblica di via Crispi, si accede tramite un cancello scorrevole carrabile ed un cancelletto pedonale. Un piazzale di 450mq destinato a parcheggio e pavimentato con mattoni autobloccanti in cemento, con la presenza di qualche piantumazione su aiuole, conduce all'ingresso, ovvero al piano terra del fabbricato.

Il fabbricato presenta una pianta pressoché rettangolare dalla superficie lorda di 344,0mq per piano ed è composto da due elevazioni fuori terra, più torrino per l'accesso alla copertura piana a terrazzo. Il piano terra è destinato prevalentemente all'esposizione dei prodotti finiti, mentre al piano primo sono dislocati gli uffici, alcuni dei quali si affacciano sul secondo corpo di fabbrica destinato alla lavorazione dei prodotti manifatturieri.

Il fabbricato presenta una struttura portante con travi e pilastri in conglomerato cementizio armato, con orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento gettati in opera. I rompagni esterni sono in elementi in cemento faccia-vista, i tramezzi interni in laterizi forati e intonaco cementizio.

Le pavimentazioni sono in mattoni di gres porcellanato, la scala di collegamento tra i piani è rivestita in elementi di marmo e presenta parapetti in pannelli vetrati su struttura in ferro, gli intonaci interni sono di tipo cementizio con sovrastante rivestimento acrilico plastico a spessore, i rivestimenti dei bagni in piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in pvc, i serramenti esterni sono costituiti da infissi in alluminio pre-verniciato e vetrocamera, con tendaggio interno.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ed è certificato alle vigenti normative. L'impianto idrico sanitario è realizzato sottotraccia con alimentazione e smaltimento nella rete comunale.

Gli ambienti interni sono climatizzati tramite impianto canalizzato alimentato da un'unità *fan coil* a espansione diretta a pompa di calore, di cui non è stato possibile testarne il funzionamento. Al piano terra, in prossimità degli uffici, sono inoltre presenti ulteriori climatizzatori a pompa di calore.

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione sia per quanto riguarda la struttura portante che per le finiture, sono necessarie solamente opere di tinteggiatura dei prospetti esterni e degli ambienti interni, nonché una revisione degli impianti tecnologici e riammodernamento dei servizi igienici.

Il secondo corpo di fabbrica, destinato ad opificio, confina lungo tutto il lato est con il primo corpo di fabbrica di cui sopra, al quale è collegato internamente. A nord confina con terreno altra ditta, a sud con la particella 1891 e ad ovest tramite una corte, con le particelle 2214 e 2213.

Presenta tre accessi esterni, costituiti da grandi portoni in ferro, uno a sud e due ad ovest.

Il corpo di fabbrica è costituito da un unico grande ambiente al piano terra dalla forma rettangolare, 33mtx16mt con altezza interna pari a 6.50mt., con copertura piana non praticabile.

Strutturalmente presenta fondazioni a travi rovesce in conglomerato cementizio armato gettato in opera, con travi e pilastri prefabbricati in c.a. e lastroni di copertura in cemento armato precompresso. Le pareti perimetrali sono presenti su tre lati (il quarto lato è in aderenza con il fabbricato destinato ad uffici con cui comunica tramite porte a piano terra e finestre al primo piano) e sono costituite da pannelli prefabbricati in cemento sul quale si aprono alcune finestre in alluminio e vetro. Tre grandi portoni in ferro, scorrevoli su binari, permettono l'accesso dai piazzali comuni al manufatto. Sulla sommità delle travi interne è posto un carro-ponte che serve l'intero ambiente. Il pavimento è costituito da un battuto di cemento tipo industriale, l'impianto elettrico è fuori traccia su canaline passacavi e l'illuminazione artificiale è garantita tramite lampade lineari tipo neon e fari posti a soffitto. Non sono presenti impianti di riscaldamento/raffrescamento. Annesso all'ambiente di lavorazione appena descritto, nella parte a nord-est, sono presenti un wc con antibagno e un ripostiglio. Tali locali sono ricavati all'interno del primo fabbricato sopra descritto.

Complessivamente il fabbricato si presenta in buono stato di manutenzione sia per quanto riguarda la struttura portante che per le finiture, sono, tuttavia, necessarie opere di manutenzione ordinaria dei prospetti esterni e degli ambienti interni, nonché una revisione degli impianti tecnologici e il riammodernamento dei servizi igienici.

6) Consistenza - Calcolo della superficie commerciale

Al momento del sopralluogo è stato effettuato un rilievo fotografico e contestuale rilievo geometrico; è stata, dunque, calcolata la superficie commerciale dell'immobile sia sulla base dei

rilievi geometrici, sia secondo la norma UNI 10750 del 2005 ed D.P.R. 138/98. È stata presa in considerazione la somma delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, tranne nei casi di muri in comunione i quali vengono computati nella misura massima del 50%. La superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Per quanto riguarda le aree scoperte si adotta un coefficiente pari al 10% (pari a quello generalmente adottato per le aree di pertinenza esclusiva), pertanto la superficie commerciale risultante sarà ponderata rispetto a tale coefficiente.

Di seguito si riportano i diversi ambienti che costituiscono il lotto 1 (i due corpi di fabbrica sopra descritti) e le loro entità metriche dedotte applicando la normativa di riferimento. Insieme alla particella 2207 sono state annesse al lotto anche le particelle 2214 e 2213.

Schema in formato tabellare delle superfici				
cod.	referimento	Superficie lorda in mq	coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale in mq
1	opificio al piano terra	526,50	1	526,50
2	area scoperta - corte ad ovest	308,00	0,1	30,80
3	AREA ESTERNA DI PERTINENZA PART.2214	100,00	0,1	10,00
4	AREA ESTERNA DI PERTINENZA PART.2213	22,00	0,1	2,20
5	piano terra - area espositiva, uffici e altri locali	344,30	1	344,30
6	piano primo - uffici	344,30	1	344,30
7	area scoperta - parcheggio ad est verso via Crispi	450,00	0,1	45,00

7) Accertamento conformità urbanistica/catastale

Al comune di Floridia si sono susseguite le seguenti vicende autorizzative:

- 1) Concessione per la esecuzione di opere n. 185 del 22/11/1988.
- 2) Prima variante, riguardante modifiche interne e di prospetto. C.E. n.41 del 22/03/1989
- 3) Seconda variante, riguardante modifiche interne e di prospetto. C.E. n.125 del 08/08/1990
- 4) Rilascio del Permesso di abitabilità e di uso da parte del comune di Floridia in data 05/12/1991
- 5) Comunicazione opere interne ai sensi dell'art.9 della L.R.37/85, depositata al comune di Floridia in data 26/03/03 al prot.001502. Le modifiche riguardavano la diversa distribuzione degli ambienti interni. Comunicazione di fine lavori depositata in data 01/04/2003 al prot.001620

- 6) Deposito progetto e calcoli relativi all' impianto elettrico, compreso dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte e relazione tipologica del materiale utilizzato, depositato al comune di Floridia in data 15/10/2004 al prot.20207.

Al Genio civile di Siracusa (come riscontrato nel certificato di collaudo statico delle strutture a firma dell'ing.F.Farinella) sono stati depositati ed autorizzati:

- Deposito del calcolo strutturale in data 12/04/1989 prot. 9167
- Denuncia delle opere ai sensi della L.1086/71 in data 08/06/89 al n.11236
- Relazione strutture ultimate depositato in data 10/01/90 al prot.11236
- Collaudo statico delle strutture depositato in data 08/09/90 al prot.11236

Il sottoscritto ha proceduto alla verifica presso l'ufficio Tecnico Comunale dei fascicoli relativi alle pratiche edilizie sopra menzionate, nonché al raffronto fra le planimetrie catastali, e lo stato dei luoghi del quale si è provveduto ad effettuare rilievo geometrico.

Dal confronto tra gli anzidetti elaborati e quanto approvato dall'ufficio comunale settore urbanistica, nonché dalle planimetrie catastali, si evince quanto segue.

Le planimetrie catastali, presentate nel marzo 2008, sono corrispondenti a quanto rilevato sui luoghi. Rispetto agli ultimi elaborati autorizzati in comune (progetto per opere interne ai sensi dell'art.9 LR 37/85, protocollato in comune il 26/03/03 al n.001502, fine lavori prot. 001620 del 01/04/03) sono invece presenti lievi modifiche alla distribuzione interna. In ogni caso trattasi di opere di lieve entità che possono essere sanate all'ufficio tecnico comunale dietro presentazione di una C.I.L.A. per opere già realizzate. Tale procedura comporta una spesa complessiva pari a €3.200,00 così suddivise:

- €1.000,00 per sanzione amministrativa per opere già realizzate;
- € 200,00 spese stimate per diritti segreteria/istruttoria comunali;
- €2.000,00 spese stimate per onorario per un professionista.

8) Attestato di prestazione energetica

Il fabbricato su descritto, censito al catasto fabbricati alla particella 2207 del foglio 19 è classificato come categoria D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale). Tale categoria catastale corrisponde, ai sensi del DPR 412/93 alla categoria E.8 (Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili), per i quali si rende d'obbligo la redazione della certificazione energetica nei casi previsti dalla legge (nuova costruzione, compravendita, locazione, ecc..). Pertanto, sulla scorta della documentazione acquisita e dall'esame dei luoghi, si è proceduto a predisporre l'Attestazione di Prestazione Energetica relativamente al fabbricato in questione. La classe energetica è risultata "C".

9)Stima del valore di mercato

Al fine di determinare il valore commerciale dell'immobile è stato utilizzato il metodo del confronto, attingendo alla pubblicistica di settore ed in particolare alle seguenti fonti:

- Listino dei valori degli immobili
- Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle entrate
- Fonti dirette in loco

Sulla scorta delle informazioni assunte, verificato lo stato dei luoghi, il livello di finiture, lo stato di vetustà e di conservazione, la localizzazione, le caratteristiche oggettive, i vincoli di natura urbanistica, tenuto conto delle quotazioni medie rilevate dalle fonti citate, considerata la classificazione catastale e i progetti autorizzati al comune, si ritengono congrui e attendibili i valori unitari come di seguito esposti:

– manufatti a destinazione produttiva 600,00€/mq

– manufatti a destinazione commerciale/uffici 1.200,00€/mq

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa in cui è indicata la superficie commerciale, il valore di mercato unitario e il valore di mercato risultante.

manufatti a destinazione produttiva				
cod.	referimento	Superficie commerciale arrotondata in mq	valore di mercato unitario €/mq	Valore di mercato risultante in €
1	opificio al piano terra	526,00	600,00 €	315 600,00 €
2	area scoperta - corte ad ovest	31,00	600,00 €	18 600,00 €
3	AREA ESTERNA DI PERTINENZA PART.2214	10,00	600,00 €	6 000,00 €
4	AREA ESTERNA DI PERTINENZA PART.2213	2,00	600,00 €	1 200,00 €
manufatti a destinazione commerciale/uffici				
5	piano terra - area espositiva, uffici e altri locali	344,00	1 200,00 €	412 800,00 €
6	piano primo - uffici	344,00	1 200,00 €	412 800,00 €
7	area scoperta - parcheggio ad est verso via Crispi	45,00	1 200,00 €	54 000,00 €
			sommano €	1 221 000,00

Il valore di mercato risultante complessivo è pari a €1.221.000,00, che decurtato delle spese di regolarizzazione quantificate in € 3.200,00 risulta:

€ 1. 221.000,00 - € 3.200,00 = € 1.217.800,00 ovvero, arrotondati per eccesso € **1.218.000,00** (euro unmilione duecentodiciottomila/00).

Allegati alla presente:

all.1A) Titoli di proprietà;

all.1B) Visure catastali;

all.1C) Planimetrie catastali;

all.1D) Rilievo geometrico dello stato dei luoghi;

all.1E) documentazione urbanistica: Concessione edilizia n.125/1990;

all.1F) documentazione urbanistica: Permesso di abitabilità e di uso;

all.1G) documentazione urbanistica: progetto opere interne aprile 2003;

all.1H) documentazione urbanistica: dichiarazione conformità impianto elettrico ottobre 2004;

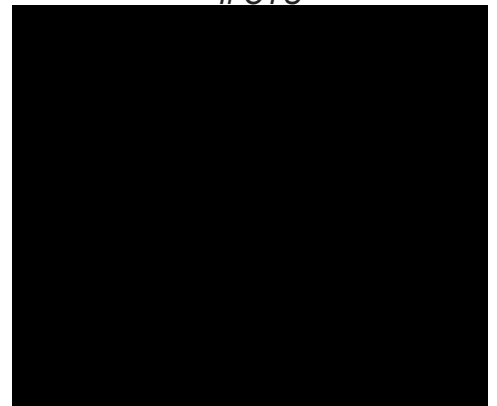
all.1I) A.P.E.;

all.1L) Documentazione fotografica;

all.1M) Ispezioni ipotecarie.

Floridia, 05/12/2021

Il CTU



TRIBUNALE FALLIMENTARE
DI SIRACUSA

RELAZIONE DI STIMA
IMMOBILIARE

Fallimento n. 33/2018 – sent. n.33/2018 del 04/06/2018

nei confronti di [REDACTED]
[REDACTED]

Giudice delegato: dott. [REDACTED]

Curatore fallimentare: avv. [REDACTED]

[REDACTED]

Floridia (SR), 20/11/2021

[REDACTED]

TRIBUNALE FALLIMENTARE DI SIRACUSA

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Fallimento n. 33/2018 – sent. n.33/2018 del 04/06/2018

nei confronti di [REDACTED]

Giudice delegato: dott. [REDACTED]

Curatore fallimentare: avv. [REDACTED]

CTU: dott. ing. [REDACTED]

Premessa

A seguito di istanza presentata dal Curatore del Fallimento n. 33/2018, avv. [REDACTED] il Giudice Delegato, dott. [REDACTED] nominava Consulente Tecnico il sottoscritto Ing. [REDACTED] nato il [REDACTED], iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. [REDACTED] con studio in [REDACTED] al fine di stimare i beni immobili della [REDACTED] in liquidazione.

Il sottoscritto ha acquisito la documentazione necessaria di tipo ipotecaria, catastale ed urbanistica, ha effettuato i necessari sopralluoghi presso gli immobili e si è procurato tutti gli elementi documentali necessari per poter procedere alla stima dei beni, facendo riferimento a quanto richiesto dal Curatore Fallimentare avv. [REDACTED] nella pec da questa trasmessami in data 16/12/2019.

Nota bene:

Il giudizio di stima dei beni immobili ha carattere di natura esclusivamente previsionale e, seppure risultante da accurate indagini di mercato, potrebbe non rappresentare l'effettivo prezzo di vendita dei beni che ne formano oggetto, in ragione della perdurante instabilità di mercato e delle particolari e contingenti condizioni del comparto immobiliare.

Non è oggetto di incarico la materializzazione dei confini di proprietà, pertanto si è valutato quanto verificato e indicato sul posto, senza approfondire la veridicità dei confini. Nel valore di stima si sono prese in considerazione le superfici catastali.

1. Oggetto e scopo della perizia / Svolgimento delle operazioni

La procedura fallimentare è nei confronti della società in nome collettivo denominata [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e nei confronti dei due soci:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Scopo della presente è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei cespiti immobiliari oggetto della procedura fallimentare. Oggetto di tale procedura sono n.4 fabbricati e n. 9 terreni siti nel comune di Floridia (SR) a nord rispetto il centro abitato, tra le vie Nenni, Crispi e Archimede.

Per l'espletamento dell'incarico affidato, il sottoscritto ha svolto diversi sopralluoghi nelle unità immobiliari acquisite dal fallimento, oltre indagini presso i diversi uffici competenti per reperire la documentazione necessaria all'espletamento del mandato.

2. Individuazione dei beni - Descrizione complessiva dei beni immobili

Gli immobili sono raggruppati all'interno di un'area delimitata da muretti o recinzioni, confinante a nord con terreni e fabbricati di altra ditta, ad ovest con la via Archimede (sulla quale è presente un accesso carrabile che immette sugli spiazzi comuni a tutti i fabbricati oggetto di stima) e con proprietà di altra ditta, a sud con la via Nenni (sulla quale i fabbricati presentano tre porte di accesso) e infine ad est con la via Crispi, dove sono presenti due accessi carrabili (uno sulle parti comuni e uno sulla corte del fabbricato destinato ad uffici e vetreria).



Figura 1_ stralcio satellitare comune di Floridia con indicazione del complesso edilizio



Figura 2_stralcio satellitare con perimetrazione dei beni immobiliari oggetto di stima

Fanno parte della stima quattro corpi di fabbrica, nella fattispecie:

- 1- Corpo di fabbrica destinato ad opificio, uffici ed area espositiva. Realizzato tra la fine degli anni '80 e l'inizio degli anni '90 è accessibile dalla via Crispi ed è composto da due corpi di fabbrica distinti tra loro. Un corpo di fabbrica presenta due elevazioni fuori terra con superficie lorda pari a 344,0mq per piano, piano terra destinato a uffici ed esposizione prodotti e piano primo destinato ad uffici. Il secondo corpo di fabbrica presenta un'elevazione fuori terra con sup.lorda pari a 526,0mq ed è destinato a opificio per produzione di infissi e similari.
- 2- Corpo di fabbrica destinato ad attività artigianale/produttiva, accessibile direttamente dal viale Nenni, oltre che dai piazzali interni alla proprietà. Realizzato a metà anni '70 contestualmente al fabbricato di cui al seguente punto 3, con cui condivide un muro perimetrale, presenta un'elevazione fuori terra con sup. lorda complessiva pari a 1.750,0mq.
- 3- Corpo di fabbrica destinato ad attività artigianale/produttiva, accessibile direttamente dalla via Crispi e dal viale Nenni, oltre che dai piazzali interni alla proprietà. Realizzato a metà anni'70

- contestualmente al fabbricato di cui al precedente punto 2, con cui condivide un muro perimetrale, presenta un'elevazione fuori terra con sup. lorda complessiva pari a 1.105,0mq.
- 4- Corpo di fabbrica realizzato presumibilmente negli anni '90, senza alcun titolo abilitativo e consistente in un'officina per la produzione di infissi e l'immagazzinaggio dei prodotti finiti. Presenta un'elevazione fuori terra per una sup.lorda totale di 385,0mq.



Figura 3_stralcio satellitare con individuazione dei manufatti edilizi presenti e degli accessi esterni

Intorno ai suddetti corpi di fabbrica sono presenti piazzali in battuto di cemento, che oltre che definire la viabilità ed il connettivo tra i vari manufatti, sono stati utilizzati come aree di stoccaggio temporaneo degli scarti delle lavorazioni e come area di parcheggio dei mezzi meccanici della ditta fallimentare.

3. Dati catastali

Gli immobili oggetto di stima sono così di seguito distinti catastalmente:

BENE IMMOBILE N.1 - CATASTO FABBRICATI

FABBRICATO IN FLORIDIA, VIA FRANCESCO CRISPI SNC PIANO T-1

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	RENDITA CATASTALE
19	2207		D/7	8 489,00 €

BENE IMMOBILE N.2 - CATASTO FABBRICATI

CAPANNONE IN FLORIDIA, VIALE PIETRO NENNI SNC, PIANO TERRA

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	RENDITA CATASTALE
19	774	1	D/1	11 628,54 €

BENE IMMOBILE N.3 - CATASTO FABBRICATI

CAPANNONE IN FLORIDIA, VIALE PIETRO NENNI SNC, PIANO TERRA

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	RENDITA CATASTALE
19	774	2	D/1	7 667,32 €

BENE IMMOBILE N.4 - CATASTO TERRENI

FABBRICATO ABUSIVO

FOGLIO	PART.	qualità	classe	superficie (mq)	reddito Dom.	reddito Agr.
19	3113	agrumeto	ENTE URBANO	376,00		

BENE IMMOBILE N.5 - CATASTO TERRENI

TERRENO IN FLORIDIA, AGRUMETO

FOGLIO	PART.	qualità	classe	superficie (mq)	reddito Dom.	reddito Agr.
19	3112	agrumeto	2	875,00	13,11 €	11,75 €

BENE IMMOBILE N.6 - CATASTO TERRENI

TERRENO IN FLORIDIA, AGRUMETO

FOGLIO	PART.	qualità	classe	superficie (mq)	reddito Dom.	reddito Agr.
19	919	agrumeto	2	424,00	6,35 €	5,69 €

BENE IMMOBILE N.7 - CATASTO TERRENI

TERRENO IN FLORIDIA, AGRUMETO

FOGLIO	PART.	qualità	classe	superficie (mq)	reddito Dom.	reddito Agr.
19	911	agrumeto	2	402,00	6,02 €	5,40 €

BENE IMMOBILE N.8 - CATASTO TERRENI

TERRENO IN FLORIDIA, AGRUMETO

FOGLIO	PART.	qualità	classe	superficie (mq)	reddito Dom.	reddito Agr.
19	912	agrumeto	2	313,00	4,69 €	4,20 €

BENE IMMOBILE N.9 - CATASTO TERRENI

TERRENO IN FLORIDIA, AGRUMETO

FOGLIO	PART.	qualità	classe	superficie (mq)	reddito Dom.	reddito Agr.
19	2214	agrumeto	2	100,00	3,46 €	1,34 €

BENI FACENTI PARTE DELLA PROPRIETA' MA CHE IN CATASTO RISULTANO INTESSTATI AD ALTRA DITTA:
BENE IMMOBILE N.10* - CATASTO TERRENI

•

elenco intestati

TERRENO IN FLORIDIA, AGRUMETO

FOGLIO	PAR T.	qualità	class e	superficie (mq)	reddito Dom.	reddito Agr.	nominativo	codice fiscale	titolarità	quot a	
19	2213	agrumeto	2	22,00	0,33 €	0,30 €			Propriet a'	1/9	
										Propriet a'	1/3
										Propriet a'	1/9
										Propriet a'	1/6
										Propriet a'	1/9
										Propriet a'	1/6

••

elenco intestati

TERRENO IN FLORIDIA, AGRUMETO

FOGLIO	PAR T.	qualità	class e	superficie (mq)	reddito Dom.	reddito Agr.	nominativo	codice fiscale	titolarità	quot a
19	1891	agrumeto	2	1168,00	17,49 €	15,68 €			Propriet a'	1/1

Al fine di agevolare l'identificazione dei beni si riporta di seguito un estratto di mappa del foglio n.19 dove vengono evidenziati le unità immobiliari appena descritte.

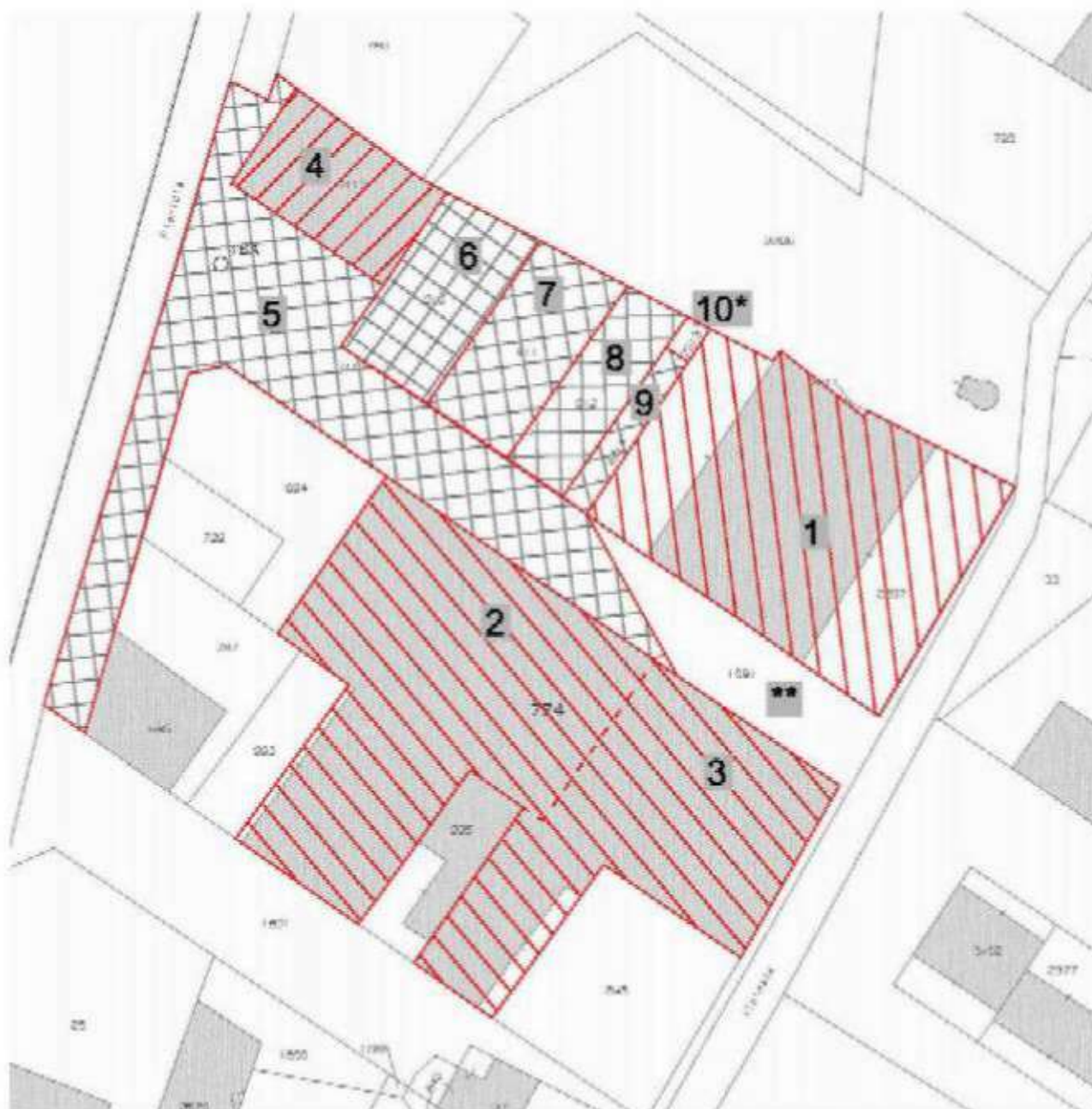


Figura 4_estratto di mappa catastale con identificazione delle particelle

4. Divisibilità / Formazione lotti

Le unità immobiliari oggetto di stima, sebbene insistano tutte all'interno di una perimetrazione unitaria, possono essere suddivise in n. 4 unità autonome ed indipendenti, ovvero una unità per ogni manufatto edilizio. Tale suddivisione viene effettuata in ragione di una possibile liquidazione frazionata dei beni, come peraltro esplicitamente richiesto dal Curatore fallimentare.

La suddivisione tiene conto, oltre che dello stato di fatto dei luoghi, anche dell'attrattività che ogni singolo bene possa avere nel mercato immobiliare se considerato separato e autonomo rispetto agli altri, sia per ragioni economiche che funzionali.

Si fa presente, infatti, che una porzione della particella 3112, per complessivi 700,0mq (quantità approssimativa in quanto non sono stati eseguiti rilievi strumentali), sul lato ad ovest, è allo stato attuale posta al di fuori del perimetro delimitato dalla proprietà. Su questa porzione infatti insite una parte della via Archimede ed è stata creata una piccola diramazione che dalla via pubblica consente un agevole accesso carrabile sia all'area di proprietà [REDACTED] che alla particella 694 di altra ditta.

In merito, invece, alla particella 1891, si evidenzia come la predetta risulti intestata al Comune di Florida. Dalla lettura della visura storica della particella si nota come la stessa derivi da un decreto di esproprio del 1997, ovvero dalla originaria particella 169, che [REDACTED] acquistarono nel 1988 dai signori [REDACTED]. Buona parte della particella è costituita dal viale Nenni mentre una parte di questa è posta all'interno della proprietà racchiusa dal cancello carrabile e tra gli edifici di cui alle particelle 774 e 2207 di [REDACTED] per una superficie di circa 425,0mq.

Quanto sopra evidenziato rappresenta una incongruenza sulle superfici presenti in mappa e quelle denunciate sulle visure catastali per le particelle 1891 e 3112 (entrambe derivanti dalla particella 169), che la Curatela fallimentare si è fatta carico di risolvere.

Allo scopo di suddividere il complesso immobiliare in n.4 lotti e al contempo di riallineare la perimetrazione delle parti comuni, sono in corso di realizzazione le seguenti operazioni:

- Frazionamento della particella 1891 in due unità, in modo da assegnare a [REDACTED] la parte racchiusa all'interno della proprietà oggi definita e lasciare al Comune la restante parte;
- Frazionamento della particella 3112 in tre parti:
 - la prima parte, ovvero la porzione già esterna al perimetro della proprietà [REDACTED], sarà ceduta a titolo gratuito al Comune ponendola in compensazione con la porzione della particella 1891 su descritta;
 - la seconda parte costituirà una nuova particella da annettere ad uno dei lotti costituenti (lotto n.4);
 - la terza parte, insieme alla particella stralciata dalla 1891 di cui al punto precedente, costituirà un'area comune a tutti i lotti da individuare (bene comune non censibile), in modo da garantire uno spazio comune per agevolare le movimentazioni e le lavorazioni all'interno dei lotti, oltre a collegare dall'interno via Crispi e via Archimede.



La presente relazione di stima si sviluppa secondo suddivisione degli immobili in quattro lotti, per ognuno dei quali viene redatta una distinta disamina.

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva con il valore di mercato individuato per ogni singolo lotto:

lotto	descrizione	immobili al catasto Fabbricati	immobili al catasto Terreni	Valore di Mercato individuato
1	Corpo di fabbrica destinato a opificio, uffici ed area espositiva e pertinenze esterne	F.19 part.2207	F.19 part.2213 F.19 part.2214	1 218 000,00 €
2	Corpo di fabbrica destinato ad attività artigianale/produttiva	F.19 part.774 sub.1		436 000,00 €
3	Corpo di fabbrica destinato ad attività artigianale/produttiva	F.19 part.774 sub.2		287 000,00 €
4	Corpo di fabbrica realizzato senza alcun titolo abilitativo e aree esterne edificabili		F.19 part.3113 F.19 part.919 F.19 part.911 F.19 part.912	123 000,00 €
			sommano	2 064 000,00 €

Figura 5_ tabella riepilogativa dei lotti individuati e dei corrispettivi valori di mercato

La trattazione per ogni singolo lotto si sviluppa nei seguenti paragrafi:

- 1) Proprietà – Dati catastali
- 2) Visure storiche/planimetrie catastali
- 3) Iscrizioni ipotecarie - Trascrizioni pregiudizievoli
- 4) Occupazione immobili – Locazioni
- 5) Individuazione dei beni - Descrizione degli immobili
- 6) Consistenza - Calcolo della superficie commerciale
- 7) Accertamento conformità urbanistica/catastale
- 8) Attestato di prestazione energetica
- 9) Stima del valore di mercato

In allegato alla presente relazione si riportano:

- ALLEGATO 1 - Estratto di mappa catastale con perimetrazione degli immobili;
- ALLEGATO 2 – Stralcio su P.R.G. comune di Floridia - tavola zonizzazione;
- ALLEGATO 3 – Rilievo fotografico esterno fabbricati e aree comuni;
- ALLEGATO 4 - Schema esplicativo della suddivisione dei lotti sovrapposto sull'estratto di mappa catastale.

Floridia, 05/12/2021

Il CTU



**ESTRATTO DI MAPPA
CATASTALE**
 foglio n. 19
**CON PERIMETRAZIONE DELLE
PARTICELLE IN POSSESSO
ALLA GUARDO E NIGRO**

① **SCALA 1:500**

CATASTO FABBRICATI:

711198/010 TO PT CORTINA, VIA MANFREDI GREGG SOC PRIMO T.1

FACILTA'	ESABE	SUB	CLASSE	RENDIMENTO CATASTALE
10	3007	1	D/1	8,80/100

CLAMOROSE DI PREDICAZIA, VILLE TERTIO NEGRO SOC. ESABO TERLIZI

FACILTA'	ESABE	SUB	CLASSE	RENDIMENTO CATASTALE
10	714	1	D/1	11,80/100

LAVANGONA DI BORGHETTA VITALE PIETRO NENNIN SOC. ANNO 1984

FACILTA'	ESABE	SUB	CLASSE	RENDIMENTO CATASTALE
10	714	2	D/1	7,60/100

CATASTO TERRENI:

FACILTA'	ESABE	SUB	CLASSE	RENDIMENTO CATASTALE	RENDIMENTO CATASTALE	RENDIMENTO CATASTALE
10	1110	speciale	TERMINO	1/1000		

TERMINO S. ANTONIO, A. ADRIANO

FACILTA'	ESABE	SUB	CLASSE	RENDIMENTO CATASTALE	RENDIMENTO CATASTALE	RENDIMENTO CATASTALE
10	101	speciale	1	1/1000	1/1000	1/1000

TERMINO S. ANTONIO, A. ADRIANO

FACILTA'	ESABE	SUB	CLASSE	RENDIMENTO CATASTALE	RENDIMENTO CATASTALE	RENDIMENTO CATASTALE
10	110	speciale	2	1/1000	1/1000	1/1000

TERMINO S. ANTONIO, A. ADRIANO

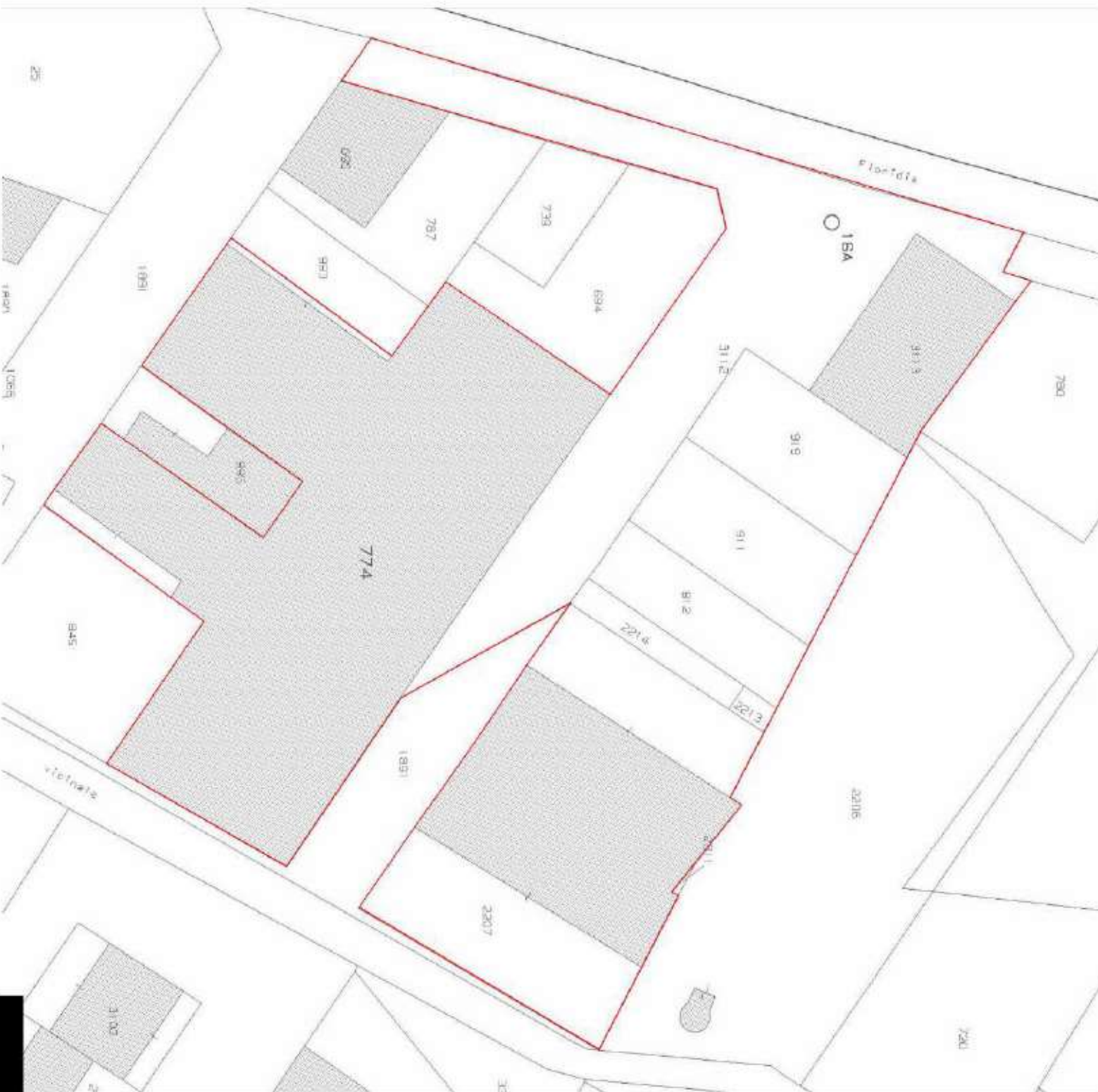
FACILTA'	ESABE	SUB	CLASSE	RENDIMENTO CATASTALE	RENDIMENTO CATASTALE	RENDIMENTO CATASTALE
10	111	speciale	3	1/1000	1/1000	1/1000

TERMINO S. ANTONIO, A. ADRIANO














FACILTA'	ESABE	SUB	CLASSE	RENDIMENTO CATASTALE	RENDIMENTO CATASTALE	RENDIMENTO CATASTALE
10	112	speciale	4	1/1000	1/1000	1/1000

TERMINO S. ANTONIO, A. ADRIANO

FACILTA'	ESABE	SUB	CLASSE	RENDIMENTO CATASTALE	RENDIMENTO CATASTALE	RENDIMENTO CATASTALE
10	113	speciale	5	1/1000	1/1000	1/1000



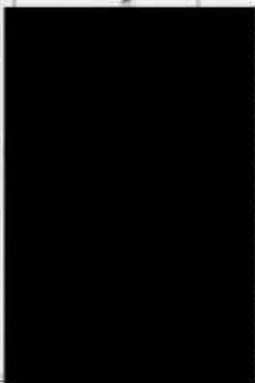
LEGENDA

-  ZONA A CONTO STABILI
-  ZONA A1 AREA DA RINNOVARE A PIANO DI RILIEVO
-  ZONA B AREA PARQUAIUTE O CONFINATE DEDICATE
-  ZONA C1 AREA DI NUOVA CIRCOSCRIZIONE - DEDICATA INTERDIZIONE PUBBLICA (ESISTENTE)
-  ZONA C2 AREA DI NUOVA CIRCOSCRIZIONE DA RINNOVARE A PIANO PARTICOLAREMENTE ELEVATO
-  C2.1 DEDICAZIONE RESIDENZIALE PUBBLICA A PRODOTTO
-  C2.2 DEDICAZIONE RESIDENZIALE PUBBLICA A PRODOTTO
-  C2.3 DEDICAZIONE RESIDENZIALE PUBBLICA A COMPLETAMENTO
-  ZONA D1 AREA PER ATTIVITA' COMMERCIALI E SETTORIALI (ESISTENTE)
-  ZONA D2 AREA PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (ESISTENTE)
-  ZONA D3 AREA PER ATTIVITA' PRODUTTIVE A CARATTERE PRESENTAZIONISTICO INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE (PRODOTTO)
-  ZONA E1 AREA AGRICOLA
-  ZONA E2 AREA AGRICOLA

COMUNE DI FLORIDIA PROVINCIA DI SIRACUSA

PIANO REGOLATORE GENERALE

progettista:
PIRELLA GÖTTSCHE LOWE



elaborato	scala	data
	1:4000	luglio 2002
ZONIZZAZIONE DEL P.R.G. tavola di unione	approvato:	dicembre 2003
tavola		10-7



STRALCIO TAVOLA N.10-7
ZONIZZAZIONE DEL P.R.G. DI FLORIDIA

ALLEGATO N.2



STRALCIO SATELLITARE
CON INDICAZIONE DEI
PUNTI DI RIPRESA
FOTOGRAFICA



FOTO N.1



FOTO N.2



FOTO N.3



FOTO N.4



FOTO N.5



FOTO N.6



FOTO N.7



FOTO N.8



FOTO N.9



FOTO N.10



FOTO N.11



FOTO N.12



FOTO N.13



FOTO N.14



FOTO N.15



FOTO N.16



FOTO N.17



FOTO N.18



FOTO N.19



FOTO N.20



FOTO N.21



FOTO N.22



FOTO N.23



FOTO N.24












FOTO N.25

**ESTRATTO DI MAPPA
CATASTALE CON
SUDDIVISIONE DEI LOTTI**

① **SCALA 1:500**
ALLEGATO N.4

LEGENDA

	PUNTI DI ACCESSO DALLESTERNO COMUNI A TUTTI I LOTTI
	PUNTI DI ACCESSO PRIVATI DEI SINGOLI LOTTI
	LOTTO N.1 Fabbricato destinato ad ufficio, esposizione ed uffici N.C.E.U. Foglio n. 19 - Part. n. 2207 N.C.T. Foglio n. 19 - Part. n. 2213 N.C.T. Foglio n. 19 - Part. n. 2214
	LOTTO N.2 Fabbricato ad uso artigianale/produitivo N.C.E.U. Foglio n. 19 - Part. n. 774 - sub.1
	LOTTO N.3 Fabbricato ad uso artigianale/produitivo N.C.E.U. Foglio n. 19 - Part. n. 774 - sub.2
	LOTTO N.4 Fabbricato abitativo N.C.T. Foglio n. 19 - Part. n. 3113 N.C.T. Foglio n. 19 - Part. n. 918 N.C.T. Foglio n. 19 - Part. n. 911 N.C.T. Foglio n. 19 - Part. n. 912
	N.C.T. Foglio n. 19 - porzione della particella 3112
	AREA DA CONDIVIDERE TRA I LOTTI INDIVIDUATI originata dal Foglio n.19 - porzione della particella 3112 (in testa a Guardabagnoli)
	AREA DA CEDERE AL COMUNE originata dal Foglio n.19 - porzione della particella 3112 (in testa a Guardabagnoli) comunale - da cedere in controprestazione ai 4 lotti individuali

