

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

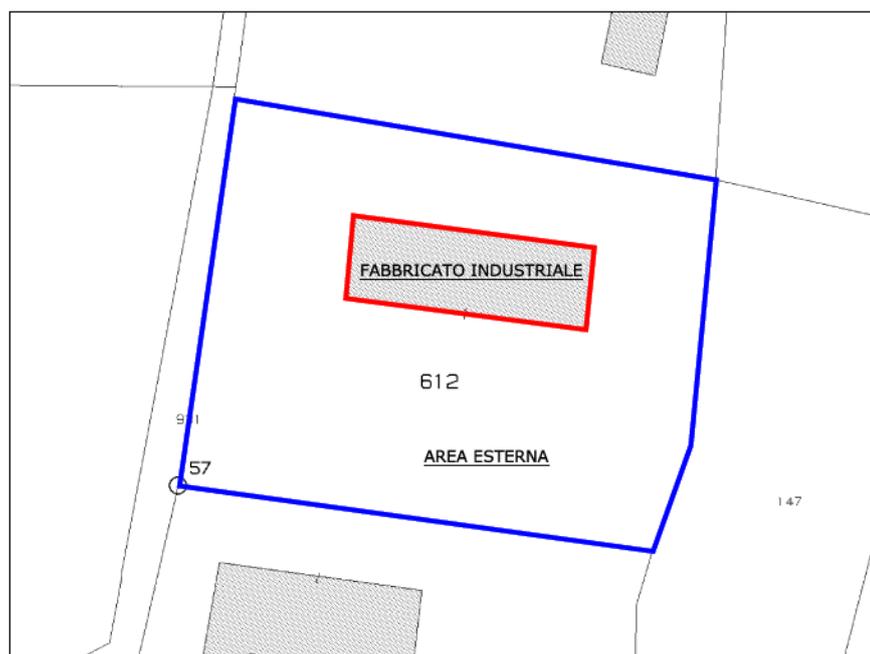
Oggetto della presente perizia è, quindi, il fabbricato a destinazione industriale sito in contrada Mendola, nel Comune di Augusta (SR), in catasto al foglio 65 particella 612 categoria D/7, con relativa area esterna scoperta di pertinenza.

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).



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]**



- [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 (m²): 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 (m²): 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

- [REDACTED] PROPRIETÀ 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

- [REDACTED] 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 [REDACTED] ad oggi, la particella 612 non risulta oggetto di frazionamento.

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



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



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



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 ██████████ P.S. Siracusa”* **(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. – ██████████



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 S [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)



FABBRICATO

Condizioni generali dei fabbricato: 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



- 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:

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



