

TRIBUNALE DI SIRACUSA – SEZIONE FALLIMENTARE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 37/2023

GIUDICE DOTT.SSA NICOLETTA RUSCONI

Liquidazione Giudiziale:



Curatrice:

Avv.ssa Donatella VINCI

Esperto stimatore:

Arch. Alessandro MAURO

Siracusa, 20.11.2023

Arch. Alessandro MAURO



INDICE

1 | Premessa

- 1.1 Nomina del C.T.U.
- 1.2 Inizio delle operazioni peritali

2 | Relazione di Stima

- 2.1 Identificazione del bene
- 2.2 Descrizione analitica del bene
- 2.3 Stato di possesso del bene
- 2.4 Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene
- 2.5 Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico
- 2.6 Stima del bene
- 2.7 Costi di regolarizzazione del bene e stima finale

3 | Disegni e immagini

disegno 1, planimetria generale

disegno 2, pianta piano terra

disegno 3, pianta primo piano

immagini 1/15

5 | Allegati

4.1 Decreto di nomina dell'esperto stimatore

4.2 Visura storica per immobile relativa al Foglio 59, Particella 997, Comune di Melilli (13.10.2023)

4.3 Estratto di mappa relativo al Foglio 59, Particella 997, Comune di Melilli (19.10.2023)



- 4.4 Planimetria catastale relativa al Foglio 9, Particella 997, Comune di Melilli (13.10.2023)
- 4.5 Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, Foglio 59, Particella 997, Comune di Melilli
- 4.6 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione
- 4.7 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione
- 4.8 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione
- 4.9 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione
- 4.10 Atto di Compravendita del notaio Emanuele PENSAVALLE di Siracusa (05.10.2016)
- 4.11 Concessione Edilizia n.46, del 23.03.2009, rilasciata al signor [REDACTED], in qualità di amministratore delegato della società [REDACTED]
- 4.12 Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) n.74/2018, del signor [REDACTED], in qualità di amministratore unico della società [REDACTED]
- 4.13 Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) n.105/2018, dell'ing. Giuseppe GIAMPAPA, tecnico delegato dal signor [REDACTED], amministratore unico della società [REDACTED]
- 4.14 Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) per l'immobile oggetto di perizia



1 | Premessa

1.1 Nomina dell'Esperto stimatore

Con provvedimento del 28.09.2023, l'avvocatesa Donatella VINCI, curatrice fallimentare del procedimento n.37/2023 presso il Tribunale di Siracusa, chiedeva alla giudice, dott.ssa Nicoletta RUSCONI, l'autorizzazione alla nomina dello scrivente, architetto Alessandro MAURO (iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Siracusa con il numero 838, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa) per la stima dei beni oggetto del presente procedimento di liquidazione giudiziale. In data 12.10.2023 la giudice apponeva il visto alla richiesta e autorizzava la nomina (Allegato 4.1).

L'Esperto stimatore ha fatto richiesta, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Melilli e presso l'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa, di documenti relativi all'immobile oggetto di procedura. In dettaglio:

- Visura storica per immobile, estratto di mappa e planimetria catastale relativi all'immobile oggetto di questa procedura, rilasciati dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegati 4.2/4.4).
- Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, relativa al Foglio 59, Particella 997, del Comune di Melilli, rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.5).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (Registro generale n.13860, Registro particolare n.10484 del 31.08.2016), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.6).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (Registro generale n.15751, Registro particolare n.11881 del 07.10.2016), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.7).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione (Registro generale n.15752, Registro particolare n.2333 del 07.10.2016), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.8).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (Registro generale n.8179, Registro particolare n.6309 del 27.04.2023), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.9).
- Copia dell'Atto di Compravendita del notaio Emanuele PENSAVALLE di Siracusa, del 05.10.2016 (Allegato 4.10).



- Copia della Concessione Edilizia n.46, del 23.03.2009, rilasciata al signor [REDACTED], in qualità di amministratore delegato della società [REDACTED] (Allegato 4.11)
- Copia della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) n.74/2018, del signor [REDACTED], in qualità di amministratore unico della società [REDACTED] (Allegato 4.12)
- Copia della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) n.105/2018, dell'ing. Giuseppe GIAMPAPA, tecnico delegato dal signor [REDACTED], amministratore unico della società [REDACTED] (Allegato 4.13)
- Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) per l'immobile oggetto di perizia (Allegato 4.14)

1.2 Inizio delle operazioni peritali

Dopo accordi intercorsi con la Curatrice, avv.ssa Donatella VINCI, è stata fissata la data del sopralluogo per giorno 17.10.2023. Il giorno fissato il sottoscritto esperto ha avuto accesso all'immobile, effettuando rilievo metrico e fotografico.



2 | Relazione di Stima

2.1 Identificazione del bene

Il bene in oggetto è un capannone sito a Melilli (SR), in Contrada Bondifè (disegno 1, foto 1), fuori dal centro abitato, non lontano dal polo petrolchimico.

L'edificio è classificato dal P.R.G. come zona D1: «attività produttive-artigianali, commerciali e servizi», e la sua edificazione è avvenuta fra il 2005 e il 2009.

Alla data del 13.10.2023, giorno in cui sono state effettuate le visure storiche dell'immobile, il fabbricato risultava censito al N.C.E.U. al Foglio 59, Particella 997, del Comune di Melilli; appartenente alla categoria D/8 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), per una Rendita di 11.100,00 euro (Allegato 4.2, 4.3, 4.4).

Le coordinate G.P.S. sono: latitudine = 37,18; longitudine = 15,16

2.2 Descrizione analitica del bene

Il capannone ha una struttura di calcestruzzo prefabbricato ed è composto da due porzioni: quella dedicata alla produzione e gli uffici.

L'area esterna è fornita di recinzione, due cancelli carrabili e un cancello pedonale. L'ingresso al fabbricato avviene tramite un portone collocato sul lato Nord (foto 3).

Varcando il portone si entra in un'area d'ingresso (1|ingresso) ampia circa 40 m², che consente l'accesso all'officina, agli uffici e al piano superiore (foto 5-6).

Tramite un disimpegno (2|disimpegno, foto 7) è possibile accedere a un piccolo ufficio di circa 11 m² (3|ufficio, foto 8) e a un'altra stanza di circa 15 m² (4|sala impianti), dotata di alcuni impianti tecnici (foto 9) e le cui finestre sono state chiuse da una controparete. Infine, dal disimpegno si può accedere al laboratorio di produzione (5|officina), un vasto locale di 385 m², dotato di quattro ampie porte scorrevoli (foto 10-11).

Dall'officina è possibile accedere ai servizi, dotati di un disimpegno (7|disimpegno), di una stanza adibita a spogliatoio (8|spogliatoio) ampia quasi 9 m² (foto 12), e di un locale (9|antibagno) fornito di lavabi contenente il bagno (10|bagno), quest'ultimo dotato di vaso igienico e doccia (foto 13-14).

Dalla sala d'ingresso è possibile anche accedere, tramite a un disimpegno, all'area degli uffici. La prima stanza accessibile è una piccola sala riunioni (12|sala riunioni) di circa 12 m², priva di finestra (foto 15).

Dal successivo corridoio (13|corridoio) si possono raggiungere tutte le altre stanze del piano. La prima di queste è un ufficio di circa 22 m² (14|ufficio), collocato sull'angolo



Nord-Est e dotato di tre finestre (foto 16). A seguire due uffici collocati lungo il lato Est (15|ufficio, 16|ufficio), di circa 15 m² ciascuno, dotati entrambi di due finestre (foto 17-18). Di fronte a queste stanze è collocato un locale stretto e lungo (17|archivio), privo di finestre, oggi adibito ad archivio, ampio quasi 16 m² (foto 19).

Sull'angolo Sud-Ovest è collocato un altro ufficio (18|ufficio), di circa 21 m², dotato di tre finestre. Di fianco è collocato un altro locale adibito a ufficio (19|ufficio), dotato di una finestra e ampio circa 13 m² (foto 20).

È poi presente un'altra stanza priva di finestre (20|sala ristoro) di circa 14 m² (foto 21).

Infine sono presenti due servizi igienici. Il primo (21|bagno), di 4,8 m², è dotato di una finestra, di un lavabo e di un vaso igienico (foto 22). Il secondo (22|bagno) è ampio quasi 8 m², ed è dotato di due finestre, un vaso igienico attrezzato per disabili e un lavabo per disabili (foto 23).

Il piano superiore, accessibile, come precedentemente descritto, tramite le scale collocate all'ingresso, è interamente dedicato agli uffici. Un corridoio anulare (23|corridoio) serve tutti gli ambienti del piano. Il primo locale (24|portineria) è ampio 5,58 m² ed è dotato di una finestra con affaccio sul vano scale (foto 24). A seguire un ampio ufficio collocato sull'angolo Nord-Est (25|ufficio) di circa 22 m², dotato di due finestre e con accesso diretto a un bagno (foto 25). Il bagno (26|bagno) ha una superficie di 4,80 m² ed è dotato di lavabo, vaso igienico, bidet e doccia (foto 26).

Il locale seguente è un ampio ufficio (27|ufficio), di quasi 23 m², dotato di due finestre e un'ampia porta scorrevole d'ingresso (foto 27).

Il locale successivo, specularmente al primo, è collocato sull'angolo Sud-Est dell'edificio (28|ufficio), è ampio circa 23 m², ed è anch'esso dotato di due finestre e di un bagno di esclusiva pertinenza (foto 28). Il bagno (29|bagno), come l'altro ha una superficie di 4,80 m² ed è dotato di lavabo, vaso igienico, bidet e doccia (foto 29).

Il locale successivo è privo di finestre (30|sala riunioni), ed è ampio circa 19 m² (foto 30).

Il locale seguente (31|ufficio) ha una superficie di quasi 24 m², è dotato di due finestre verso l'esterno e di una sul corridoio (foto 31).

Di fianco alla sala riunioni vi è un piccolo ripostiglio (32|ripostiglio) di 3,4 m²; mentre, affiancato al precedente ufficio, è collocato un altro ufficio (33|ufficio) di circa 19 m², dotato di una finestra (foto 32).

Il penultimo ufficio del piano (34|ufficio), ha una superficie di circa 32 m² ed è dotato di due finestre con affaccio verso l'esterno e di una finestra con affaccio sull'officina (foto 33-34).



A seguire sono presenti due bagni ([36|bagno](#), [38|bagno](#)), di 4,41 m² ognuno ([foto 36-38](#)), preceduti da due antibagni ([35|antibagno](#), [37|antibagno](#), [foto 35-37](#)).

L'ultimo ufficio dell'immobile ([39|ufficio](#)) ha una superficie di quasi 38 m², è dotato di tre finestre con affaccio verso l'esterno e di una finestra con affaccio nell'officina ([foto 39](#)). Da quest'ufficio è possibile accedere a un piccolo locale privo di finestre ([40|archivio](#)), di quasi 11 m² ([foto 40](#)).

Nel suo complesso l'immobile è, all'esterno e all'interno, in buono stato di conservazione. Nell'area esterna antistante l'edificio, in corrispondenza con l'ingresso pedonale e carrabile, la pavimentazione è costituita da cemento liscio e può accogliere alcune auto parcheggiate. Alle spalle e di fianco al lato Sud del capannone si sviluppa l'area esterna di ausilio alle lavorazioni meccaniche.

All'interno tutte le stanze sono pavimentate con piastrelle di gres, compresi i bagni, piastrellati anche nelle pareti. La pavimentazione dell'officina è invece in cemento liscio. Le porte interne hanno una finitura a effetto legno, marrone scuro, mentre gli infissi sono di alluminio, con vetrocamera. Le pareti sono intonacate e tutti gli ambienti presentano controsoffitti.

Il bene è attualmente allacciato alla rete elettrica, e presenta un impianto di smaltimento delle acque reflue di tipo Imhoff. Presenta inoltre un impianto per la climatizzazione degli ambienti nascosto dietro ai controsoffitti.

2.3 Stato di possesso del bene

Il bene in oggetto risulta, alla data odierna, intestato alla società [REDACTED] di Melilli (SR). La società è entrata in possesso del bene a seguito di un Atto di Compravendita formalizzato nello studio del Notaio Emanuele PENSAVALLE di Siracusa, il 05.10.2016 (Repertorio 98042/19072), registrato il 07.10.2016 ai numeri: 15751 (registro generale) e 11881 (registro particolare) ([Allegato 4.7](#), [Allegato 4.10](#)).

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Oggetto:

Terreno, Contrada Bondifè, snc, Melilli (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 59, Particella 997, Comune di Melilli.



Fabbricato, Contrada Bondifè, snc, Melilli (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 59, Particella 997, Comune di Melilli.

La società [REDACTED] all'epoca dell'acquisto dei beni immobili aveva come amministratrice unica la signora [REDACTED].

La società [REDACTED] era entrata in possesso dell'immobile a seguito di un altro Atto di Compravendita, formalizzato nello studio del Notaio Giovanni BATTISTA di Noto, il 23.02.2004, registrato il 11.03.2004 al numero 306.

2.4 Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

Dalle ispezioni ipotecarie non si rileva, per il bene in oggetto (Allegato 4.5), relativamente all'ultimo ventennio, l'esistenza di formalità pregiudizievoli; ad eccezione, naturalmente, di quelle che hanno dato poi origine alla presente liquidazione giudiziale.

Sono invece presenti due formalità non pregiudizievoli. La prima è un Preliminare di vendita, del 01.08.2016, (Repertorio 14436/10985), registrato il 31.08.2016 (Allegato 4.6).

TRASCRIZIONE del 31.08.2016 (Registro Particolare 10484, Registro Generale 13860). Notaio Nicola GUARINO, Repertorio 14436/10985.

PRELIMINARE DI VENDITA.

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Oggetto: Fabbricato, Contrada Bondifè, snc, Melilli (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 59, Particella 997, Comune di Melilli.

Il preliminare di vendita è stato stipulato con la società [REDACTED] in favore della società [REDACTED].

La seconda formalità non pregiudizievole è l'Atto di Compravendita del 05.10.2016 descritto al precedente paragrafo (Allegato 4.7, Allegato 4.10).



2.5 Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico

L'edificio in oggetto è classificato dal P.R.G. come zona D1: «attività produttive-artigianali, commerciali e servizi», ed è stato costruito, e modificato, a seguito di regolari titoli edilizi e successive varianti.

Il primo titolo edilizio è la Concessione Edilizia n.364, del 01.12.2005, cui fa seguito la Variante alla Concessione Edilizia n.130, del 03.06.2008, e una seconda Variante alla Concessione Edilizia, n.46, del 23.03.2009 (Allegato 4.11).

Con la prima Concessione Edilizia, e le successive varianti, si ottiene il permesso per la costruzione dell'edificio in oggetto. Il progetto indicato nell'ultima Variante, la n.46 del 23.03.2009 (Allegato 4.11), però, prevede una sistemazione interna degli uffici, in particolar modo al piano terra, differente rispetto alla configurazione attuale.

Con la C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) n.74/2018, presentata dal signor [REDACTED], in qualità di amministratore unico della società [REDACTED] (Allegato 4.12) – variante alla C.I.L.A. n.55/2017 – l'edificio prevede una sistemazione interna uguale a quella attuale.

L'immobile in oggetto è stato dunque realizzato a seguito di regolare permesso, e non presenta irregolarità sotto il profilo edilizio e urbanistico. L'edificio è anche munito di Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) (Allegato 4.13) e di Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) (Allegato 4.14).

2.6 Stima del bene

Per la valutazione dell'immobile pignorato il C.T.U. si è avvalso di due metodi di stima: il *metodo analitico* (o per capitalizzazione del reddito) e il *metodo sintetico-comparativo*. Per giungere alla stima ultima del bene verrà effettuata la media fra i due risultati ottenuti.

Prima di applicare i metodi individuati è necessario calcolare la superficie commerciale dei locali. Il calcolo è stato effettuato secondo le istruzioni dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici dei vani principali e accessori, e dalle pertinenze esclusive (di ornamento e accessorie). La superficie dei vani principali e accessori del piano terra è pari a 737,55 m² – è stata computata anche la proiezione della superficie orizzontale del vano scala, secondo le istruzioni dell'O.M.I. Al primo piano la superficie utile al calcolo della superficie commerciale è invece pari a 331,38 m².



L'immobile presenta inoltre, come pertinenze di ornamento di uso esclusivo, un'area esterna destinata a parcheggio (della superficie di 212,50 m²), e un'altra area esterna destinata allo stoccaggio delle merci, della superficie di: 5.412,21 m².

La superficie dei parcheggi va calcolata al 50%, pertanto la superficie utile al fine dell'ottenimento della superficie commerciale è pari a: 106,25 m².

La superficie dell'area esterna va calcolata al 10%, pertanto la superficie utile al fine dell'ottenimento della superficie commerciale è pari a: 541,22 m².

La superficie totale commerciale sarà dunque pari a: 737,55 + 331,38 + 106,25 + 541,22 = 1.716,40.

La superficie totale commerciale è dunque pari a 1.716,40 m².

Rispetto agli immobili con simile funzione, il bene in oggetto presenta però una singolarità: la superficie degli uffici è maggiore rispetto alla superficie dell'officina-laboratorio; caratteristica, questa, che rende più difficile la catalogazione dell'edificio. Per tale ragione verranno differenziate le superfici per funzione:

<u>Uffici:</u>	673,92 m ²
<u>Officina:</u>	397,00 m ²
<u>Parcheggi (sup. omogeneizzata):</u>	106,25 m ²
<u>Area esterna (sup. omogeneizzata):</u>	541,22 m ²

La superficie commerciale relativa ai soli uffici – ottenuta sommando la superficie degli uffici con la superficie omogeneizzata dei parcheggi – è pari a: 780,17 m²; mentre la superficie commerciale relativa all'officina – ottenuta sommando la superficie dell'officina con la superficie omogeneizzata dell'area esterna – è pari a: 938,22 m².

Stima mediante metodo analitico

Questo metodo di stima è basato sulla ipotetica rendita che il bene è in grado di produrre. La stima si ricava dall'applicazione della seguente formula: $V_m = R_n/r$.

In base alle informazioni reperite presso le agenzie immobiliari del comune di Melilli e Priolo Gargallo, ai valori forniti dall'O.M.I., e a quelli forniti dal Borsino Immobiliare, il prezzo medio di locazione per immobili con funzione di uffici, aventi caratteristiche tipologiche e stato di consistenza simili al bene in oggetto, è di circa 1.600,00 € mensili.



Al valore individuato vanno decurtate le spese di manutenzione e gestione del bene, che vengono valutate nel 20% del valore, dunque:

$$R_n = 1.280 \text{ €} \times 12 \text{ mensilità} = 15.360,00 \text{ €}$$

dividendo per $r = 0,038$ si ottiene il valore analitico della porzione dell'immobile:

$$V_{\text{uff. 1}} = 15.360,00 / 0,038 = 404.210,53 \text{ €}$$

Il prezzo medio di locazione per immobili con funzione di laboratorio, aventi caratteristiche tipologiche e stato di consistenza simili al bene in oggetto, è di circa 1.200,00 € mensili.

Al valore individuato vanno decurtate le spese di manutenzione e gestione del bene, che vengono valutate nel 20% del valore, dunque:

$$R_n = 960 \text{ €} \times 12 \text{ mensilità} = 11.520,00 \text{ €}$$

dividendo per $r = 0,038$ si ottiene il valore analitico della porzione dell'immobile:

$$V_{\text{labor. 1}} = 11.520,00 / 0,038 = 303.157,90 \text{ €}$$

Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Questo metodo consiste nell'individuazione del costo al metro quadrato di immobili con simili caratteristiche, stato di conservazione e area d'ubicazione. Il prezzo di mercato per la porzione dell'immobile in oggetto con funzione di uffici, ottenuto consultando i valori indicati dall'O.M.I., il Borsino Immobiliare, e varie agenzie immobiliari, è stato stabilito in 400,00 €/mq.

Il valore del bene secondo tale metodo di stima è:

$$V_{\text{uff. 2}} = 400,00 \text{ (€)} \times 780,17 \text{ (m}^2\text{)} = 312.068,00 \text{ €}$$

Facendo una media fra il primo e il secondo valore individuato ricaveremo la stima del bene:

$$V_{\text{uff.}} = (V_{\text{uff. 1}} + V_{\text{uff. 2}}) / 2$$



$$V_{\text{uff.}} = (404.210,53 + 312.068,00)/2 = 358.139,27 \text{ €}$$

$$V_{\text{uff.}} = \underline{358.139,27 \text{ €}}$$

Il prezzo di mercato per la porzione dell'immobile in oggetto con funzione di laboratorio è stato stabilito in 300,00 €/mq.

Il valore del bene secondo tale metodo di stima è:

$$V_{\text{labor. 2}} = 300,00 \text{ (€)} \times 938,22 \text{ (m}^2\text{)} = 281.466,00 \text{ €}$$

Facendo una media fra il primo e il secondo valore individuato ricaveremo la stima del bene:

$$V_{\text{labor.}} = (V_{\text{labor. 1}} + V_{\text{labor. 2}})/2$$

$$V_{\text{labor.}} = (303.157,90 + 281.466,00)/2 = 292.311,95 \text{ €}$$

$$V_{\text{labor.}} = \underline{292.311,95 \text{ €}}$$

Il valore finale dell'immobile, ottenuto sommando il valore della porzione uffici con il valore della porzione laboratorio, è: **650.451,22 €**.

2.7 Costi di regolarizzazione del bene e stima finale

Il bene, come specificato al paragrafo 2.5, si presenta in regola sotto il profilo urbanistico, ed è provvisto di certificato di Abitabilità-agibilità (S.C.A.), nonché di Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), il valore finale rimarrà dunque invariato:

Valore finale del bene **650.451,22 €**



3|Disegni e immagini



