

Alberto Reale **architetto**

Vicolo Abruzzi n. 15 | 96100 Siracusa (SR)

C.F. RLE LRT 81M20 I754Q

P.IVA 01781060890

cell. 335 6853520

mail albertoreale.arch@gmail.com

pec albertoreale.arch@archiworldpec.it

TRIBUNALE di SIRACUSA

SEZIONE FALLIMENTARE

RELAZIONE PERITALE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Procedimento: 29/2020 R.F.

Giudice Delegato: Dott. Maida Federico

Società in liquidazione:



Curatore fallimentare: Avv. Panigada Laura

Via Basento n. 14, 96100, Siracusa (SR)



PROCEDIMENTO 29/2020 R.F.

PREMESSA

In data **27.04.2021** lo scrivente **Arch. Alberto Reale**, con studio sito in Siracusa (SR), 96100, Vicolo Abruzzi n. 15, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 830 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, C.F. RLE LRT 81M20 I754Q, pec albertoreale.arch@archiworldpec.it, **riceveva dal Curatore, Avv. Panigada Laura, la nomina quale esperto stimatore nella procedura fallimentare 29/2020 R.F. ai danni della società** [REDACTED] giusta autorizzazione del Giudice Delegato al fallimento del 21.04.2021 (vd. *Allegato 01*).

In prima istanza si poneva la necessità di individuare con esattezza i beni rientranti nella massa fallimentare per poi procedere alla stima degli stessi.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI FACENTI PARTE DELLA MASSA FALLIMENTARE

Per adempiere all'incarico ricevuto, il sottoscritto procedeva ad una preventiva indagine catastale, finalizzata ad una prima identificazione dei beni immobili intestati alla società fallita (vd. *Allegato 02*). Si segnala il fatto che, nonostante la società, come da visura camerale in atti, abbia sede in [REDACTED] [REDACTED] **catastralmente vengono ancora oggi individuati immobili facenti capo alla stessa società con sede in Avola (SR) e Siracusa (SR).**

Di seguito l'elenco completo degli immobili facenti capo alla società con **sede in Avola (SR)**:

- a.
 - Catasto Fabbricati, **Fg. 29, p.IIa 1165, sub. 3**, categoria C/2;
 - Catasto Fabbricati, **Fg. 29, p.IIa 1165, sub. 4**, categoria C/2;
 - Catasto Fabbricati, **Fg. 29, p.IIa 1165, sub. 10**, categoria C/1;
 - Catasto Fabbricati, **Fg. 29, p.IIa 1165, sub. 21**, categoria A/10;
 - Catasto Fabbricati, **Fg. 29, p.IIa 1165, sub. 22**, categoria A/10.

I suddetti immobili sono ubicati all'interno dello stesso fabbricato, sito in Siracusa, Viale Scala Greca n. 207.

Essi risultano disponibili alla vendita.



b.

- Catasto Terreni, **Fg. 28, p.IIa 1169**, mandorleto.

Il suddetto terreno è sito in Siracusa, Viale Scala Greca, e costituisce porzione di un marciapiede. Con riferimento all'attestazione pervenuta allo scrivente a mezzo mail in data 07.09.2021 a seguito di istanza prodotta in data 26.08.2021 (vd. Allegato 07.5), tale area veniva interessata dalla procedura di espropriazione da parte dell'A.N.A.S. per l'ammodernamento della Strada Statale n. 114. Il provvedimento ablativo di competenza della Prefettura relativo alla particella catastale in oggetto tuttavia non risulta agli atti del competente Ufficio Espropri del Comune di Siracusa, ovvero tale lotto, di fatto oggetto di opere di urbanizzazione, non risulta formalmente espropriato dal Comune stesso.

Fatte tali premesse si deduce l'indisponibilità alla vendita del lotto in oggetto.

c.

- Catasto Terreni, **Fg. 28, p.IIa 1237**, agrumeto;
- Catasto Terreni, **Fg. 28, p.IIa 1269**, mandorleto.

I suddetti terreni sono siti in Siracusa, Via Piazza Armerina, e costituiscono porzioni recintate all'interno di un lotto edificato. Nonostante le particelle catastali in oggetto siano intestate alla società fallita, si suppone che esse siano connesse al titolo autorizzativo del fabbricato adiacente, nel cui perimetro di fatto risultano inglobate. Tale fabbricato veniva realizzato infatti con C.E. 195/03 del 05.09.2003 intestata alla [REDACTED], successivamente volturata alla [REDACTED] con delibera dirigenziale del 26.11.2004, e successive C.E. 120/05 del 14.06.2005 e C.E. 248/06 del 07.12.2006, entrambe intestate alla [REDACTED]. Lo scrivente CTU effettuava un tentativo di reperimento dei suddetti titoli autorizzativi con istanza di accesso agli atti del 31.08.2021 (vd. Allegato 07.6), tuttavia riscontrandone l'irreperibilità presso gli archivi del Comune di Siracusa.

Fatte tali premesse si deduce l'indisponibilità alla vendita dei lotti in oggetto.

Di seguito l'elenco completo degli immobili facenti capo alla società con **sede in Siracusa (SR)**:

d.

- Catasto Terreni, **Fg. 53, p.IIa 74**, agrumeto;
- Catasto Terreni, **Fg. 53, p.IIa 161**, seminativo+ agrumeto;
- Catasto Terreni, **Fg. 53, p.IIa 162**, agrumeto.

I suddetti terreni sono siti in Siracusa, Strada Tremmilia snc. In particolare la p.IIa 162, al contrario delle altre, è caratterizzata dalla titolarità della [REDACTED] in misura pari al 50%. Il restante 50% è di altri soggetti.



Essi risultano disponibili alla vendita.

- e.
- Catasto Terreni, **Fg. 160, p.IIa 1410**, mandorleto;
 - Catasto Terreni, **Fg. 160, p.IIa 1424**, mandorleto;
 - Catasto Terreni, **Fg. 160, p.IIa 1411**, mandorleto;
 - Catasto Terreni, **Fg. 160, p.IIa 1421**, seminativo;
 - Catasto Terreni, **Fg. 160, p.IIa 1425**, mandorleto.

I suddetti terreni sono siti in Cassibile, fraz. di Siracusa, e corrispondono in parte alla già realizzata Via Luciano Rinaldi, in parte alla strada nelle previsioni del PRG di Siracusa. La convenzione urbanistica rep n. 19033, racc. n. 11697 del 06.06.2014 stabiliva la cessione in favore del Comune di Siracusa solo di una parte dei suddetti lotti, ovvero quella di proprietà della società [REDACTED]. Una cospicua parte di tali lotti risulta pertanto ancora oggi, nonostante la viabilità già realizzata e quella ancora da realizzare, nella titolarità di altri soggetti, tra cui la [REDACTED] onostante la concreta indisponibilità dei suddetti lotti, non si riscontra oggi l'interesse da parte del Comune di Siracusa a procedere ad un formale programma di espropri.

Fatte tali premesse si deduce l'indisponibilità alla vendita dei lotti in oggetto.

- Catasto Terreni, **Fg. 160, p.IIa 243**, seminativo.

Il suddetto lotto, limitrofo a quelli sopra nominati, con decreto n. 09 del 09.05.2023 del Comune di Siracusa, Ufficio Espropri, rientra nel programma di asservimento per l'esecuzione dei "lavori di realizzazione di un collettore di acque bianche in Cassibile di Siracusa", la cui immissione nel possesso del bene e verifica della consistenza sono previste per giorno 16.06.2023 (vd. Allegato 07.7).

- f.
- Catasto Fabbricati, **Fg. 165, p.IIa 3351, sub. 17**, categoria A/3;
 - Catasto Fabbricati, **Fg. 165, p.IIa 3351, sub. 18**, categoria C/6.

I suddetti immobili, costituenti l'abitazione e il box auto della stessa villa a schiera, sono siti in Cassibile, fraz. di Siracusa, Piazza Caduti del Conte Rosso n. 4.

Essi risultano disponibili alla vendita.



INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Premesso quanto sopra e non tenendo conto degli immobili non disponibili alla vendita, **vengono** pertanto **individuati i seguenti lotti quale oggetto della presente relazione di stima:**

- **LOTTO 01:** immobile sito in Siracusa (SR), Viale Scala Greca n. 207, int. 15, identificato in **Catasto Fabbricati** al **Fg. 29, p.IIa 1165, sub. 22;**
- **LOTTO 02:** immobile sito in Siracusa (SR), Viale Scala Greca n. 207, int. 16, identificato in **Catasto Fabbricati** al **Fg. 29, p.IIa 1165, sub. 21;**
- **LOTTO 03:** immobile sito in Siracusa (SR), Viale Scala Greca n. 207, int. 8, identificato in **Catasto Fabbricati** al **Fg. 29, p.IIa 1165, sub. 10 e 4;**
- **LOTTO 04:** immobile sito in Siracusa (SR), Viale Scala Greca n. 207, identificato in **Catasto Fabbricati** al **Fg. 29, p.IIa 1165, sub. 3;**
- **LOTTO 05:** immobile sito in Cassibile, fraz. di Siracusa (SR), Piazza Caduti del Conte Rosso n. 4, int. 9, identificato in **Catasto Fabbricati** al **Fg. 165, p.IIa 3351, sub. 17 e 18;**
- **LOTTO 06:** estensione di terreno sito in Siracusa (SR), Strada Tremmilia, identificato in **Catasto Terreni** al **Fg. 53, p.IIe 74, 161 e 162.**



LOTTO 01

ANALISI DEL BENE OGGETTO DI LIQUIDAZIONE

1. Individuazione del bene

L'immobile oggetto del procedimento è sito in **Siracusa (SR)**, 96100, **Viale Scala Greca n. 207, int. 15**, con **coordinate GPS 37°05'24.3" di Latitudine Nord e 15°16'16.6" di Longitudine Est**. La zona in cui è ubicato il fabbricato è posta in prossimità dell'accesso nord della città e si presenta densamente edificata e ricca di attività commerciali di ogni tipo. Il fabbricato in oggetto, in particolare, è interamente destinato ad attività commerciali di vario stampo.



Stralcio vista satellitare – individuazione del bene

2. Titolarità del bene

L'immobile risulta oggi intestato alla [REDACTED], giusto atto rep . 118978 racc. n. 28635 del 04.07.2014 (vd. [Allegato 05.1](#)). All'atto del sopralluogo peritale (vd. [Allegato 08](#)) l'immobile era nel possesso del sig. [REDACTED] per effetto dell'atto rep. n. 120654 racc. n. 29497 del 11.02.2016 (vd. [Allegato 05.2](#)). Si segnala il fatto che tale atto era sottoposto alla condizione sospensiva dell'ottenimento della riduzione dell'iscrizione ipotecaria accesa da Riscossione Sicilia. Tale condizione



tuttavia non si è mai verificata e pertanto il trasferimento non si è mai perfezionato. Al fine di garantire la continuità delle trascrizioni, **occorre stipulare atto di accertamento del mancato avveramento della condizione apposta nell'atto di trasferimento sopra enunciato.**

3. *Identificazione catastale*

L'immobile, intestato per 1/1 alla società XXXXXXXXXX, è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa come segue:

- **Fg. 29, p.lla 1165, sub. 22**

Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale mq 78, Rendita € 1.115,55

Si allegano l'estratto di mappa, la visura storica e la planimetria catastale (*vd. Allegato 03.1*).

L'immobile, da sopralluogo effettuato, **è conforme alla planimetria catastale** in atti.

4. *Ispezione ipotecaria*

Dall'indagine ipotecaria condotta nei vent'anni antecedenti alla data di trascrizione del fallimento (18.12.2020) si evince quanto sinteticamente di seguito indicato e riportato per esteso in originale all'*Allegato 04.1*:

- ANNOTAZIONE del 14.03.2012 – Registro Particolare 620 Registro Generale 5255
Pubblico Ufficiale BELLUCCI ANGELO Repertorio 116458/27596 del 07.02.2012
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI
- TRASCRIZIONE del 08.07.2014 – Registro Particolare 7766 Registro Generale 10915
Pubblico Ufficiale BELLUCCI ANGELO Repertorio 118978/28635 del 04.07.2014
ATTO TRA VIVI – IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- ISCRIZIONE del 15.07.2014 – Registro Particolare 1054 Registro Generale 11205
Pubblico Ufficiale RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. Repertorio 7220/2014 del 15.07.2014
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
- TRASCRIZIONE del 16.02.2016 – Registro Particolare 1807 Registro Generale 2419
Pubblico Ufficiale BELLUCCI ANGELO Repertorio 120654/29497 del 11.02.2016
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

5. *Stato di possesso*

L'immobile risulta attualmente nel possesso del Curatore fallimentare, Avv. Panigada Laura, con studio in Siracusa (SR), Via Basento n. 14, C.F. PNG LRA 66H51 I754C, pec avv.laurapanigada@pecsr.it.



All'atto del sopralluogo peritale (vd. *Allegato 08*) l'immobile era nel possesso del sig. [REDACTED] secondo quanto già descritto al *paragrafo 2* relativo alla *titolarità del bene*. Il sig. [REDACTED], in nome e per conto del suddetto sig. [REDACTED] rendeva possibile l'accesso nell'immobile e il corretto svolgimento dei rilievi metrici e fotografici da parte del perito incaricato, pur senza presenziare all'attività di sopralluogo.

6. *Le adiacenze*

L'immobile in oggetto affaccia a nord-est su Viale Scala Greca, a sud-est confina con una terrazza condominiale, a sud-ovest confina con il pianerottolo condominiale di accesso e a nord-ovest confina con l'immobile corrispondente al sub. 17, intestato al sig. [REDACTED]

7. *Verifica urbanistica*

L'immobile in oggetto è ubicato **all'interno di un fabbricato ad uso commerciale realizzato con C.E. 230/08** del 16.09.2008 (*inizialmente intestata alla società [REDACTED] e successivamente volturata alla società [REDACTED]* e successive **varianti approvate con C.E. 314/2012** (*intestata alla [REDACTED] e C.E. 07/2015* del 27.01.2015 (*intestata alla società [REDACTED]* Il suddetto fabbricato è in possesso di regolare **certificato di agibilità 98/2012** del 19.04.2012 (vd. *Allegato 07.1*).

La conformità urbanistica non è certificabile, tenuto conto della **irreperibilità della C.E. 230/08 e della C.E. 314/2012** suddette negli archivi del **Comune di Siracusa** (vd. Attestazione di cui all'*Allegato 07.1*). **Tenuto conto tuttavia della corrispondenza con gli atti presenti in Catasto, se ne deduce la conformità urbanistica dell'immobile.**

8. *Certificazioni energetiche*

Dall'accertamento telematico dello scrivente presso l'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia **non si è riscontrata l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per l'immobile** in oggetto (vd. *Allegato 09.1*).

Quanto sopra accertato determina la **necessità da parte della Curatela di acquisire**, prima della vendita dell'immobile, **il relativo Attestato.**



Si **procede** pertanto in tale sede **alla redazione della suddetta certificazione**, con opportuno riferimento allo stato di fatto rilevato, **avendo preliminarmente provveduto all'accatastamento dell'impianto termico presente** all'interno dell'immobile (vd. *Allegato 11.1*).

9. Verifica delle formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene

Per la quantificazione delle quote condominiali ordinarie, straordinarie e delle eventuali insolute si rimanda al Curatore del fallimento.

Sul bene grava il fallimento di cui alla trascrizione Registro generale n. 19404, Registro particolare n. 14188 del 18.12.2020

Si ribadisce quanto già illustrato al *paragrafo 2* relativo alla *titolarità del bene*, ovvero il fatto che l'**atto rep. n. 120654 racc. n. 29497 del 11.02.2016** era sottoposto alla condizione sospensiva del'ottenimento della riduzione dell'iscrizione ipotecaria accesa da Riscossione Sicilia. Tale condizione non si tuttavia mai verificata e pertanto il trasferimento non si è mai perfezionato. Al fine di garantire la continuità delle trascrizioni, occorre stipulare atto di accertamento del mancato avveramento della condizione apposta nell'atto di trasferimento sopra enunciato.

10. Descrizione del bene

L'immobile (vd. Rilievo riportato all'*Allegato 10.1*) è ubicato al primo piano di un fabbricato il cui accesso avviene su Viale Scala Greca al civico n. 207, int. 15. Si tratta di un immobile ad uso ufficio, articolato in tre vani, un ingresso ed un servizio igienico con antibagno. Fatta eccezione per il servizio igienico, cieco, tutti i vani sono dotati di ampie aperture che garantiscono un ottimo grado di illuminazione e aerazione naturali.

La pavimentazione dell'intero immobile consiste in mattoni di gres porcellanato di colore grigio e di ampio formato. Il bagno e l'antibagno hanno pavimenti e rivestimenti consistenti in mattonelle di gres porcellanato di piccolo formato e di vari colori, così da restituire un'impronta decorativa a questi ambienti. Il servizio igienico e l'antibagno sono completi di lavabo, vaso e bidet. Le porte interne sono del tipo tamburato, con finitura laminata e coprifilo effetto alluminio. Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico laccato bianco con vetrocamera e persiana esterna in alluminio laccato marrone. Le pareti interne sono intonacate a civile e tinteggiate con ducotone bianco. La struttura dell'intero fabbricato è in c.a. con tompagnature laterizie. La climatizzazione ambientale è garantita esclusivamente da split disposti in tutti i vani. Non sono presenti piastre radianti. La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene attraverso un piccolo scaldabagno elettrico posto nell'anti-bagno.



L'immobile si presenta regolarmente allacciato alle utenze idrica e fognaria comunale, da riattivare. Lo stato di conservazione complessivo dell'immobile e del fabbricato di cui esso fa parte è buono.



Ingresso



Ufficio 01



Ufficio 02



Ufficio 03





Antibagno



Servizio igienico

STIMA DELL'IMMOBILE

1. Consistenza commerciale

Di seguito si riporta la ripartizione degli ambienti componenti l'immobile e il relativo dimensionamento. In particolare, ai fini della determinazione della Superficie Commerciale dell'immobile, così come definita dalla Norma UNI EN 15733/2011, si considera la superficie lorda dei singoli ambienti, ovvero quella compresa nel filo esterno dei muri perimetrali e dei tramezzi interni. Tali superfici vengono moltiplicate per dei coefficienti correttivi attraverso i quali si tiene debitamente conto, oltre che della destinazione d'uso dell'ambiente, anche delle possibilità di sanatoria in caso di difformità rispetto ai documenti presenti in atti. In caso di insanabilità di un vano e della destinazione d'uso in esso rilevata, ci si rapporta pertanto alla destinazione d'uso originaria e quindi al suo coefficiente correttivo.

AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE CORRETTIVO SPAZI ACCESSORI (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Ingresso	9,52	35%	3,33
Ufficio 01	21,72	100%	21,72
Ufficio 02	24,00	100%	24,00
Ufficio 03	14,87	100%	14,87
Disimpegno	1,62	35%	0,57



Servizio igienico	3,56	35%	1,25
Antibagno	2,81	35%	0,98

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	Sc = 66,72 mq
-------------------------------	---------------

2. Valore di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si ritiene opportuno eseguire la valutazione immobiliare in base a due criteri di stima:

- **Stima sintetica in base al valore di libero mercato;**
- **Stima per capitalizzazione dei redditi.**

Stima sintetica in base al valore di libero mercato

Da indagini effettuate nel Comune di Siracusa, in particolare nella zona in cui ricade l'immobile, per le unità immobiliari ubicate nelle immediate vicinanze si attesta, confrontati i dati ottenuti dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Siracusa (OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare) e quelli delle agenzie immobiliari del posto, un valore di mercato a metro quadrato di superficie compreso tra € 800,00 ed € 1.150,00. Si riporta di seguito la scheda dell'OMI relativa al secondo semestre 2022, ovvero il periodo di interrogazione del sistema dell'Agenzia delle Entrate più prossimo alla data odierna:

agenzia entrate

Cittadini | Imprese | Professionisti | Intermediari | Enti e PA | L'Agenzia

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA
 Comune: SIRACUSA
 Fascia/zona: Periferica/V.LE S.GRECA-LENTINI-V.LE COMUNI-S.PANAGIA-P.ZA PROVINCE-VIE BELVEDERE-AVOLA-NOTO-EUROPA-VILLA ORTISI-BUTERA-S.FREUD-
 Codice di zona: D3
 Microzona catastale n.: 4
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	800	1150	L	4,9	7,2	L

OMI (osservatorio del mercato immobiliare) – zona D3



In particolare in base alle descrizioni esposte ai paragrafi precedenti si ritiene congruo un prezzo pari a € 1.100,00/mq.

$$V1 = € 1.100,00 \times 66,72 \text{ mq di } S_c = \mathbf{€ 73.392,00}$$

Stima per capitalizzazione dei redditi

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione (ad un opportuno saggio) dei redditi netti, ordinari detraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può quindi determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Si considerano pertanto le spese medie annue necessarie per il mantenimento del bene ed il reddito lordo annuo ricavabile.

Il più probabile valore si ottiene dalla seguente relazione $V_{cr} = (R - S)/T$, dove

R: reddito lordo medio annuo

S: spese medie annue

T: tasso di capitalizzazione applicato

In base ai dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Siracusa - e quelli delle agenzie immobiliari del posto, che individua tra 4,90 €/mq e 7,20 €/mq il valore locativo per uffici nella zona in cui ricade l'immobile, si considera per l'immobile in esame un canone mensile lordo pari a € 7,00 x 66,72 mq = 467,04 €. Pertanto, per le caratteristiche dell'immobile espresse finora, il canone d'affitto determina un reddito lordo medio annuo di € 5.604,48. Considerando che gli oneri imputabili al soggetto proprietario (spese di manutenzione, adeguamento impianti e tasse varie) si stimano pari al 15% del reddito lordo, il reddito annuo netto, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto a:

$$€ 5.604,48 - (15\% \text{ di } R) = € 4.763,81$$

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto della caratteristica dell'edificio e della zona, nonché dell'età ecc..., si può assumere pari al 4%

$$V2 = € 4.673,81 / 0.04 = \mathbf{€ 116.845,25}$$

La media dei tre valori così ottenuti sarà il più probabile valore di mercato del fabbricato:



$$V = (V1 + V2)/3 \text{ quindi } V = (\text{€ } 73.392,00 + \text{€ } 116.845,25)/2 = \text{€ } 95.118,62$$

CONCLUSIONI

In conclusione il valore di mercato del bene oggetto di procedimento, opportunamente arrotondato, è:

$$\underline{\underline{V = \text{€ } 95.000,00}}$$



LOTTO 02

ANALISI DEL BENE OGGETTO DI LIQUIDAZIONE

1. Individuazione del bene

L'immobile oggetto del procedimento è sito in **Siracusa (SR), 96100, Viale Scala Greca n. 207, int. 16**, con **coordinate GPS 37°05'24.3" di Latitudine Nord e 15°16'16.6" di Longitudine Est**. La zona in cui è ubicato il fabbricato è posta in prossimità dell'accesso nord della città e si presenta densamente edificata e ricca di attività commerciali di ogni tipo. Il fabbricato in oggetto, in particolare, è interamente destinato ad attività commerciali di vario stampo.



Stralcio vista satellitare – individuazione del bene

2. Titolarità del bene

L'immobile risulta oggi intestato alla **[REDACTED]**, giusto atto rep . 118978 racc. n. 28635 del 04.07.2014 (vd. [Allegato 05.1](#)). All'atto del sopralluogo peritale (vd. [Allegato 08](#)) l'immobile era nel possesso del sig. **[REDACTED]** per effetto dell'atto rep. n. 120654 racc. n. 29497 del 11.02.2016 (vd. [Allegato 05.2](#)). Si segnala il fatto che tale atto era sottoposto alla condizione sospensiva dell'ottenimento della riduzione dell'iscrizione ipotecaria accesa da Riscossione Sicilia. Tale condizione



tuttavia non si è mai verificata e pertanto il trasferimento non si è mai perfezionato. Al fine di garantire la continuità delle trascrizioni, **occorre stipulare atto di accertamento del mancato avveramento della condizione apposta nell'atto di trasferimento sopra enunciato.**

3. *Identificazione catastale*

L'immobile, intestato per 1/1 alla società XXXXXXXXXX, è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa come segue:

- **Fg. 29, p.lla 1165, sub. 21**

Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale mq 77, Rendita € 1.115,55

Si allegano l'estratto di mappa, la visura storica e la planimetria catastale (*vd. Allegato 03.2*).

L'immobile, da sopralluogo effettuato, **è conforme alla planimetria catastale** in atti.

4. *Ispezione ipotecaria*

Dall'indagine ipotecaria condotta nei vent'anni antecedenti alla data di trascrizione del fallimento (18.12.2020) si evince quanto sinteticamente di seguito indicato e riportato per esteso in originale all'*Allegato 04.2*:

- ANNOTAZIONE del 14.03.2012 – Registro Particolare 620 Registro Generale 5255
Pubblico Ufficiale BELLUCCI ANGELO Repertorio 116458/27596 del 07.02.2012
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI
- TRASCRIZIONE del 08.07.2014 – Registro Particolare 7766 Registro Generale 10915
Pubblico Ufficiale BELLUCCI ANGELO Repertorio 118978/28635 del 04.07.2014
ATTO TRA VIVI – IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- ISCRIZIONE del 15.07.2014 – Registro Particolare 1054 Registro Generale 11205
Pubblico Ufficiale RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. Repertorio 7220/2014 del 15.07.2014
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
- TRASCRIZIONE del 16.02.2016 – Registro Particolare 1807 Registro Generale 2419
Pubblico Ufficiale BELLUCCI ANGELO Repertorio 120654/29497 del 11.02.2016
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

5. *Stato di possesso*

L'immobile risulta attualmente nel possesso del Curatore fallimentare, Avv. Panigada Laura, con studio in Siracusa (SR), Via Basento n. 14, C.F. PNG LRA 66H51 I754C, pec avv.laurapanigada@pecsr.it.



All'atto del sopralluogo peritale (vd. *Allegato 08*) l'immobile era nel possesso della [REDACTED] denominata "[REDACTED]" ([REDACTED]), locataria dell'immobile del sig. [REDACTED] per effetto dell'atto rep. n. 120654 racc. n. 29497 del 11.02.2016 citato al *paragrafo 2* relativo alla *titolarità del bene*. La sig.ra [REDACTED], dipendente della suddetta società locataria, rendeva possibile l'accesso all'immobile e il corretto svolgimento dei rilievi metrici e fotografici da parte del perito incaricato.

6. *Le adiacenze*

L'immobile in oggetto confina a nord-est con il pianerottolo condominiale di accesso, a sud-est confina con una terrazza condominiale, a sud-ovest affaccia su area interna di pertinenza condominiale e a nord-ovest confina con l'immobile corrispondente al sub. 16, intestato al sig.

[REDACTED]

7. *Verifica urbanistica*

L'immobile in oggetto è ubicato all'interno di un fabbricato ad uso commerciale realizzato con C.E. 230/08 del 16.09.2008 (inizialmente intestata alla società [REDACTED] e successivamente volturata alla società [REDACTED] e successive varianti approvate con C.E. 314/2012 (intestata alla società [REDACTED] e C.E. 07/2015 del 27.01.2015 (intestata alla [REDACTED])). Il suddetto fabbricato è in possesso di regolare **certificato di agibilità 98/2012 del 19.04.2012 (vd. *Allegato 07.1*).**

La conformità urbanistica non è certificabile, tenuto conto della irreperibilità della C.E. 230/08 e della C.E. 314/2012 suddette negli archivi del Comune di Siracusa (vd. Attestazione di cui all'*Allegato 07.1*). Tenuto conto tuttavia della corrispondenza con gli atti presenti in Catasto, se ne deduce la conformità urbanistica dell'immobile.

8. *Certificazioni energetiche*

Dall'accertamento telematico dello scrivente presso l'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia **non si è riscontrata l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per l'immobile in oggetto (vd. *Allegato 09.2*).**

Quanto sopra accertato determina la **necessità da parte della Curatela di acquisire, prima della vendita dell'immobile, il relativo Attestato.**



Si **procede** pertanto in tale sede **alla redazione della suddetta certificazione**, con opportuno riferimento allo stato di fatto rilevato, **avendo preliminarmente provveduto all'accatastamento dell'impianto termico presente** all'interno dell'immobile (vd. *Allegato 11.2*).

9. Verifica delle formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene

Per la quantificazione di eventuali quote condominiali ordinarie, straordinarie e delle eventuali insolute si rimanda al Curatore del fallimento.

Sul bene grava il fallimento di cui alla trascrizione Registro generale n. 19404, Registro particolare n. 14188 del 18.12.2020

Si ribadisce quanto già illustrato al *paragrafo 2* relativo alla *titolarità del bene*, ovvero il fatto che l'**atto rep. n. 120654 racc. n. 29497 del 11.02.2016** era sottoposto alla condizione sospensiva del'ottenimento della riduzione dell'iscrizione ipotecaria accesa da Riscossione Sicilia. Tale condizione non si tuttavia mai verificata e pertanto il trasferimento non si è mai perfezionato. Al fine di garantire la continuità delle trascrizioni, occorre stipulare atto di accertamento del mancato avveramento della condizione apposta nell'atto di trasferimento sopra enunciato.

10. Descrizione del bene

L'immobile (vd. Rilievo riportato all'*Allegato 10.2*) è ubicato al primo piano di un fabbricato il cui accesso avviene su Viale Scala Greca al civico n. 207. Si tratta di un immobile ad uso ufficio, articolato in tre vani, un ingresso ed un servizio igienico con anti-bagno. Nello specifico esso è attualmente utilizzato come scuola di lingua inglese. Fatta eccezione per il servizio igienico, cieco, tutti i vani sono dotati di ampie aperture che garantiscono un ottimo grado di illuminazione e aerazione naturali.

La pavimentazione dell'intero immobile consiste in mattoni di gres porcellanato di colore grigio e di ampio formato. Il bagno e l'anti-bagno hanno pavimenti e rivestimenti consistenti in mattonelle di gres porcellanato di piccolo formato e di vari colori, così da restituire un'impronta decorativa a questi ambienti. Il bagno e l'antibagno sono completi di lavabo, vaso e bidet. Le porte interne sono del tipo tamburato, con finitura laminata e coprifilo effetto alluminio. Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico laccato bianco con vetrocamera e persiana esterna in alluminio laccato marrone. Le pareti interne sono intonacate a civile e tinteggiate con ducotone bianco. La struttura dell'intero fabbricato è in c.a. con tompagnature laterizie. La climatizzazione ambientale è garantita esclusivamente da split disposti in tutti i vani. Non sono presenti piastre radianti. Non è presente impianto per la produzione di acqua calda sanitaria. L'immobile si presenta regolarmente allacciato alle utenze idrica e fognaria



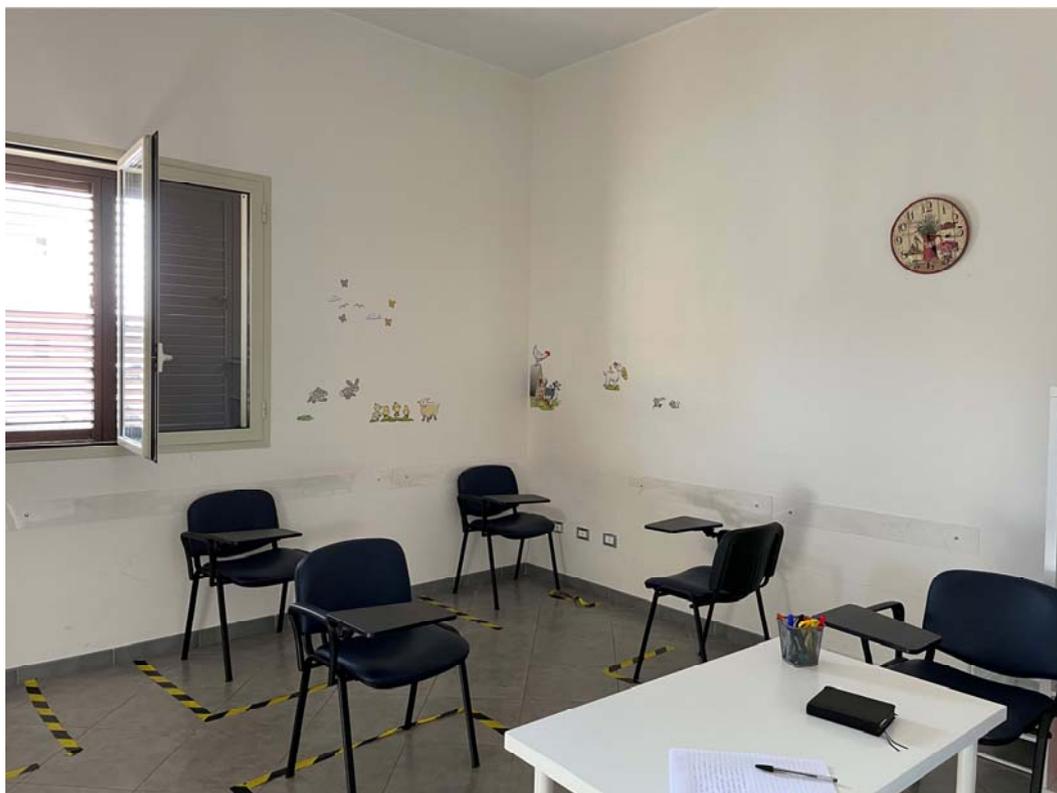
comunale, da riattivare. Lo stato di conservazione complessivo dell'immobile e del fabbricato di cui esso fa parte è buono.



Ingresso



Disimpegno



Ufficio 01





Ufficio 02



Ufficio 03





Antibagno



Servizio igienico

STIMA DELL'IMMOBILE

1. Consistenza commerciale

Di seguito si riporta la ripartizione degli ambienti componenti l'immobile e il relativo dimensionamento. In particolare, ai fini della determinazione della Superficie Commerciale dell'immobile, così come definita dalla Norma UNI EN 15733/2011, si considera la superficie lorda dei singoli ambienti, ovvero quella compresa nel filo esterno dei muri perimetrali e dei tramezzi interni. Tali superfici vengono moltiplicate per dei coefficienti correttivi attraverso i quali si tiene debitamente conto, oltre che della destinazione d'uso dell'ambiente, anche delle possibilità di sanatoria in caso di difformità rispetto ai documenti presenti in atti. In caso di insanabilità di un vano e della destinazione d'uso in esso rilevata, ci si rapporta pertanto alla destinazione d'uso originaria e quindi al suo coefficiente correttivo.

AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE CORRETTIVO SPAZI ACCESSORI (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Ingresso	9,52	35%	3,33
Ufficio 01	21,72	100%	21,72
Ufficio 02	24,00	100%	24,00
Ufficio 03	14,87	100%	14,87
Disimpegno	1,62	35%	0,57



Servizio igienico	3,56	35%	1,25
Antibagno	2,81	35%	0,98

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	Sc = 66,72 mq
-------------------------------	---------------

3. Valore di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si ritiene opportuno eseguire la valutazione immobiliare in base a due criteri di stima:

- **Stima sintetica in base al valore di libero mercato;**
- **Stima per capitalizzazione dei redditi.**

Stima sintetica in base al valore di libero mercato

Da indagini effettuate nel Comune di Siracusa, in particolare nella zona in cui ricade l'immobile, per le unità immobiliari ubicate nelle immediate vicinanze si attesta, confrontati i dati ottenuti dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Siracusa (OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare) e quelli delle agenzie immobiliari del posto, un valore di mercato a metro quadrato di superficie compreso tra € 800,00 ed € 1.150,00. Si riporta di seguito la scheda dell'OMI relativa al secondo semestre 2022, ovvero il periodo di interrogazione del sistema dell'Agenzia delle Entrate più prossimo alla data odierna:

agenzia entrate

Cittadini | Imprese | Professionisti | Intermediari | Enti e PA | L'Agenzia

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA
 Comune: SIRACUSA
 Fascia/zona: Periferica/V.LE S.GRECA-LENTINI-V.LE COMUNI-S.PANAGIA-P.ZA PROVINCE-VIE BELVEDERE-AVOLA-NOTO-EUROPA-VILLA ORTISI-BUTERA-S.FREUD-
 Codice di zona: D3
 Microzona catastale n.: 4
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	800	1150	L	4,9	7,2	L

OMI (osservatorio del mercato immobiliare) – zona D3



In particolare in base alle descrizioni esposte ai paragrafi precedenti si ritiene congruo un prezzo pari a € 1.100,00/mq.

$$V1 = € 1.100,00 \times 66,72 \text{ mq di } Sc = \mathbf{€ 73.392,00}$$

Stima per capitalizzazione dei redditi

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione (ad un opportuno saggio) dei redditi netti, ordinari detraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può quindi determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Si considerano pertanto le spese medie annue necessarie per il mantenimento del bene ed il reddito lordo annuo ricavabile.

Il più probabile valore si ottiene dalla seguente relazione $V_{cr} = (R - S)/T$, dove

R: reddito lordo medio annuo

S: spese medie annue

T: tasso di capitalizzazione applicato

In base ai dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Siracusa - e quelli delle agenzie immobiliari del posto, che individua tra 4,90 €/mq e 7,20 €/mq il valore locativo per uffici nella zona in cui ricade l'immobile, si considera per l'immobile in esame un canone mensile lordo pari a € 7,00 x 66,72 mq = 467,04 €. Pertanto, per le caratteristiche dell'immobile espresse finora, il canone d'affitto determina un reddito lordo medio annuo di € 5.604,48. Considerando che gli oneri imputabili al soggetto proprietario (spese di manutenzione, adeguamento impianti e tasse varie) si stimano pari al 15% del reddito lordo, il reddito annuo netto, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto a:

$$€ 5.604,48 - (15\% \text{ di } R) = € 4.763,81$$

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto della caratteristica dell'edificio e della zona, nonché dell'età ecc..., si può assumere pari al 4%

$$V2 = € 4.673,81 / 0.04 = \mathbf{€ 116.845,25}$$

La media dei tre valori così ottenuti sarà il più probabile valore di mercato del fabbricato:



$$V = (V1 + V2)/3 \text{ quindi } V = (\text{€ } 73.392,00 + \text{€ } 116.845,25)/2 = \text{€ } 95.118,62$$

CONCLUSIONI

In conclusione il valore di mercato del bene oggetto di procedimento, opportunamente arrotondato, è:

$$\underline{V = \text{€ } 95.000,00}$$



LOTTO 03

ANALISI DEL BENE OGGETTO DI LIQUIDAZIONE

1. Individuazione del bene

L'immobile oggetto del procedimento è sito in **Siracusa (SR)**, 96100, **Viale Scala Greca n. 207, int. 8**, con **coordinate GPS 37°05'24.3" di Latitudine Nord e 15°16'16.6" di Longitudine Est**. La zona in cui è ubicato il fabbricato è posta in prossimità dell'accesso nord della città e si presenta densamente edificata e ricca di attività commerciali di ogni tipo. Il fabbricato in oggetto, in particolare, è interamente destinato ad attività commerciali di vario stampo.



Stralcio vista satellitare – individuazione del bene

2. Titolarità del bene

L'immobile risulta oggi intestato alla [REDACTED], giusto atto rep . 118978 racc. n. 28635 del 04.07.2014 (vd. Allegato 05.1).

3. Identificazione catastale

L'immobile, intestato per 1/1 alla società [REDACTED] è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa come segue:



- **Fg. 29, p.IIIa 1165, sub. 10 (piano terra)**
Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 179 mq, Superficie catastale mq 191, Rendita € 4.178,55
- **Fg. 29, p.IIIa 1165, sub. 4 (piano seminterrato)**
Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 179 mq, Superficie catastale mq 190, Rendita € 628,63

Si allegano l'estratto di mappa, la visura storica e la planimetria catastale (*vd. Allegato 03.3*).

L'immobile, da sopralluogo effettuato, **presenta una difformità rispetto alla planimetria catastale** in atti, consistente nella presenza della scala che collega il piano terra (sub. 10) con il piano cantinato (sub. 4). Tale scala viene invece rappresentata sugli elaborati di concessione edilizia, in cui pertanto la fusione tra i due livelli risulta materializzata. Premesso quanto sopra, **si rende necessario un aggiornamento della planimetria catastale**, consistente nella rappresentazione della scala interna, pur nel mantenimento dei due subalterni catastali distinti.

Per la pratica relativa all'aggiornamento catastale si stimano i seguenti costi:

- € 50,00 di oneri catastali.
- € 200,00 di competenze tecniche.

4. *Ispezione ipotecaria*

Dall'indagine ipotecaria condotta nei vent'anni antecedenti alla data di trascrizione del fallimento (18.12.2020) si evince quanto sinteticamente di seguito indicato e riportato per esteso in originale all'*Allegato 04.3*:

Fg. 29, p.IIIa 1165, sub. 10 (piano terra)

- ANNOTAZIONE del 14.03.2012 – Registro Particolare 620 Registro Generale 5255
Pubblico Ufficiale BELLUCCI ANGELO Repertorio 116458/27596 del 07.02.2012
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI
- TRASCRIZIONE del 08.07.2014 – Registro Particolare 7766 Registro Generale 10915
Pubblico Ufficiale BELLUCCI ANGELO Repertorio 118978/28635 del 04.07.2014
ATTO TRA VIVI – IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- ISCRIZIONE del 15.07.2014 – Registro Particolare 1054 Registro Generale 11205
Pubblico Ufficiale RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. Repertorio 7220/2014 del 15.07.2014
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
- TRASCRIZIONE del 27.06.2016 – Registro Particolare 8124 Registro Generale 10663
Pubblico Ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 255/2016 del 27.06.2016



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – PIGNORAMENTO ESATTORIALE

Documenti successivi correlati: annotazione n. 3148 del 10.12.2020 (CANCELLAZIONE)

Fig. 29, p.lla 1165, sub. 4 (piano seminterrato)

- ANNOTAZIONE del 14.03.2012 – Registro Particolare 620 Registro Generale 5255
Pubblico Ufficiale BELLUCCI ANGELO Repertorio 116458/27596 del 07.02.2012
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI
- TRASCRIZIONE del 08.07.2014 – Registro Particolare 7766 Registro Generale 10915
Pubblico Ufficiale BELLUCCI ANGELO Repertorio 118978/28635 del 04.07.2014
ATTO TRA VIVI – IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- ISCRIZIONE del 15.07.2014 – Registro Particolare 1054 Registro Generale 11205
Pubblico Ufficiale RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. Repertorio 7220/2014 del 15.07.2014
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
- TRASCRIZIONE del 27.06.2016 – Registro Particolare 8124 Registro Generale 10663
Pubblico Ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 255/2016 del 27.06.2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – PIGNORAMENTO ESATTORIALE
Documenti successivi correlati: annotazione n. 3148 del 10.12.2020 (CANCELLAZIONE)

5. Stato di possesso

L'immobile risulta attualmente **nel possesso della società** [REDACTED], società che si occupa di vendita di prodotti relativi a illuminazione, elettricità e climatizzazione, **giusto contratto di locazione del 01.12.2014** riportato all'*Allegato 06.1*. Tale contratto aveva durata di sei anni e prevedeva il tacito rinnovo di sei anni in sei anni, salvo disdetta da comunicare a mezzo raccomandata a.r.

All'atto del sopralluogo peritale (*vd. Allegato 08*) il sig. [REDACTED] amministratore della suddetta società, rendeva possibile l'accesso all'immobile e il corretto svolgimento dei rilievi metrici e fotografici da parte del perito incaricato.

6. Le adiacenze

L'immobile di piano terra (Fig. 29, p.lla 1165, sub. 10) **affaccia a nord-est su area condominiale dedicata all'accesso e alla sosta, a sud-est confina con l'immobile corrispondente al sub. 9**, intestato al sig. [REDACTED] **a sud-ovest affaccia su area interna di pertinenza condominiale e a nord-ovest confina con l'immobile corrispondente al sub. 11**, intestato al sig. [REDACTED]



L'immobile di piano seminterrato (Fig. 29, p.lla 1165, sub. 4) **confina a sud-est con l'immobile corrispondente al sub. 3**, intestato alla stessa società oggetto del presente fallimento, [REDACTED] [REDACTED] a sud-ovest affaccia su area interna di pertinenza condominiale e a nord-ovest confina con l'immobile corrispondente al sub. 5, intestato al sig. [REDACTED] [REDACTED]

7. Verifica urbanistica

L'immobile in oggetto è ubicato **all'interno di un fabbricato ad uso commerciale realizzato con C.E. 230/08** del 16.09.2008 (inizialmente intestata alla società [REDACTED] e successivamente volturata alla società [REDACTED] e successive varianti approvate con C.E. 314/2012 (intestata alla società [REDACTED] e C.E. 07/2015 del 27.01.2015 (intestata alla società [REDACTED] Il suddetto fabbricato è in possesso di regolare **certificato di agibilità 98/2012** del 19.04.2012 (vd. *Allegato 07.2*).

L'immobile, da sopralluogo effettuato, **è conforme alla planimetria** in atti.

8. Certificazioni energetiche

Dall'accertamento telematico dello scrivente presso l'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia **non si è riscontrata l'esistenza, per l'immobile corrispondente al sub. 10, dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) (vd. Allegato 09.3).** Per l'immobile corrispondente al sub. 4, trattandosi di magazzino con categoria catastale C/2, non è prevista attestazione energetica per legge.

Quanto sopra accertato determina la **necessità da parte della Curatela di acquisire**, prima della vendita degli immobili, **l'Attestato relativo al sub. 10.**

Si procede pertanto in tale sede **alla redazione della suddetta certificazione**, con opportuno riferimento allo stato di fatto rilevato. (vd. *Allegato 11.3*).

Si segnala il fatto che l'impianto di climatizzazione veniva installato dalla società locataria, pertanto non fa parte dell'immobile. Questo determina la condizione secondo cui nella redazione dell'APE non si è tenuto conto della presenza di alcun impianto termico.



9. *Verifica delle formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene*

Per la quantificazione di eventuali quote condominiali, ordinarie, straordinarie e delle eventuali insolute si rimanda al Curatore del fallimento.

Sul bene grava il fallimento di cui alla trascrizione Registro generale n. 19404, Registro particolare n. 14188 del 18.12.2020

Non vi sono vincoli conformativi o altri pesi e limitazioni d'uso del bene in esame.

10. *Descrizione del bene*

L'immobile in oggetto (vd. Rilievo riportato all'*Allegato 10.3*), è costituito da due subalterni catastali distinti con destinazione d'uso diversa, collegati da una scala interna. Il sub. 10, ubicato a piano terra, rappresenta un'attività commerciale destinata alla vendita di materiale relativo a illuminazione, elettricità e climatizzazione. Esso corrisponde al civico n. 207 di Viale Scala Greca, int. 8. Il sub. 4, ubicato al piano seminterrato, è un deposito ad uso esclusivo dell'attività commerciale di piano terra a cui è collegata. L'accesso all'immobile può avvenire sia su Viale Scala Greca, sia direttamente dal piano seminterrato, anche con mezzi pesanti, tramite accesso diretto attraverso rampa carrabile posta alle spalle del fabbricato.

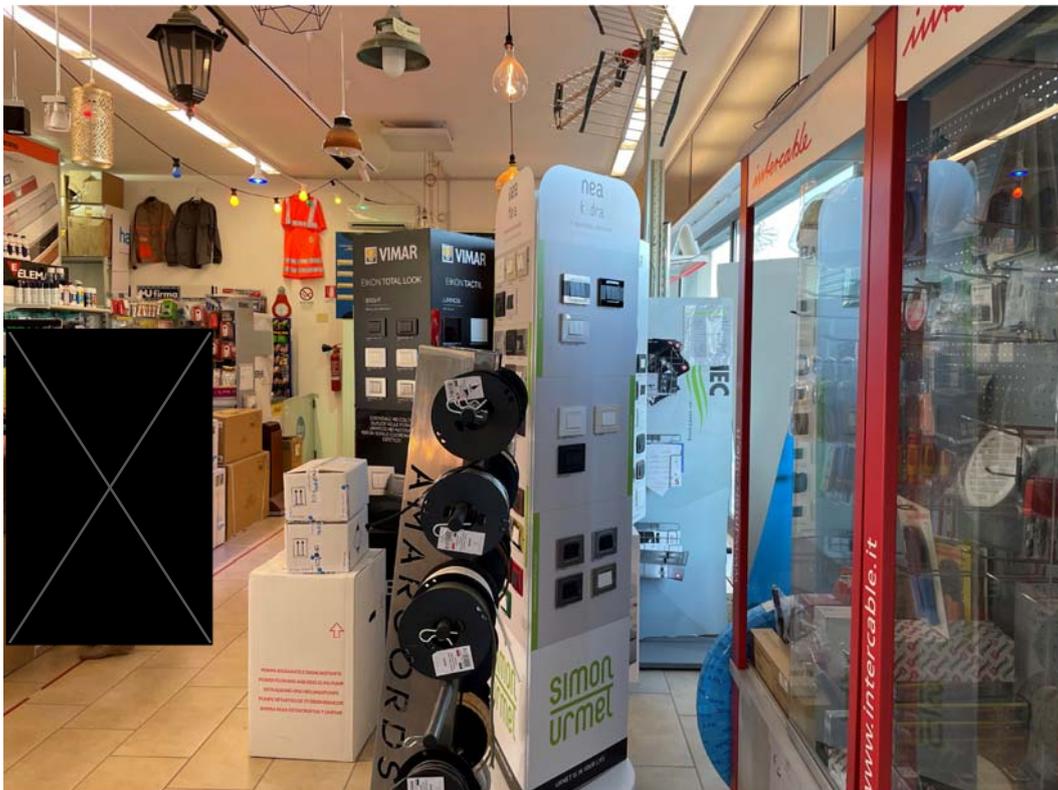
Al piano terra sono presenti un spazio dedicato alla vendita, uno spazio magazzino, due bagni con antibagno e due vani ripostiglio. Un piccolo ufficio è realizzato con pareti divisorie di tipo provvisorio. Al piano seminterrato è presente il deposito dell'attività commerciale soprastante. Due spazi ad uso ufficio sono realizzati con pareti divisorie di tipo provvisorio. Sia il piano terra che il piano seminterrato sono dotati di ampie aperture che garantiscono un buon grado di illuminazione e aerazione naturali. Anche i bagni sono in parte dotati di aperture verso l'esterno. La pavimentazione del piano terra è diversa da quella del piano seminterrato. In entrambi i casi si tratta di gres porcellanato, diverso nei colori e nei formati impiegati. I servizi igienici a piano terra sono a loro volta rivestiti con mattonelle di gres di colore bianco di piccolo formato sia per il pavimento che per le pareti. Il bagno e l'antibagno sono completi di lavabo e vaso e risultano idonei anche all'utilizzo da parte di disabili. Le porte interne sono del tipo tamburato, con finitura laminata effetto legno. In particolare la porta del bagno disabili è correttamente dotata di maniglione per una corretta accessibilità. Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico laccato marrone con vetrocamera. Le pareti interne sono intonacate a civile e tinteggiate con ducotone bianco. La struttura dell'intero fabbricato è in c.a. con tompagnature laterizie. La climatizzazione ambientale è garantita da split a parete, la cui installazione veniva effettuata dalla società locataria. Non sono presenti piastre radianti. Non è presente impianto per la produzione di



acqua calda sanitaria. L'immobile si presenta regolarmente allacciato alle utenze idrica e fognaria comunale. Lo stato di conservazione complessivo dell'immobile e del fabbricato di cui esso fa parte è buono.



Accesso su Viale Scala Greca



Spazio vendita a piano terra

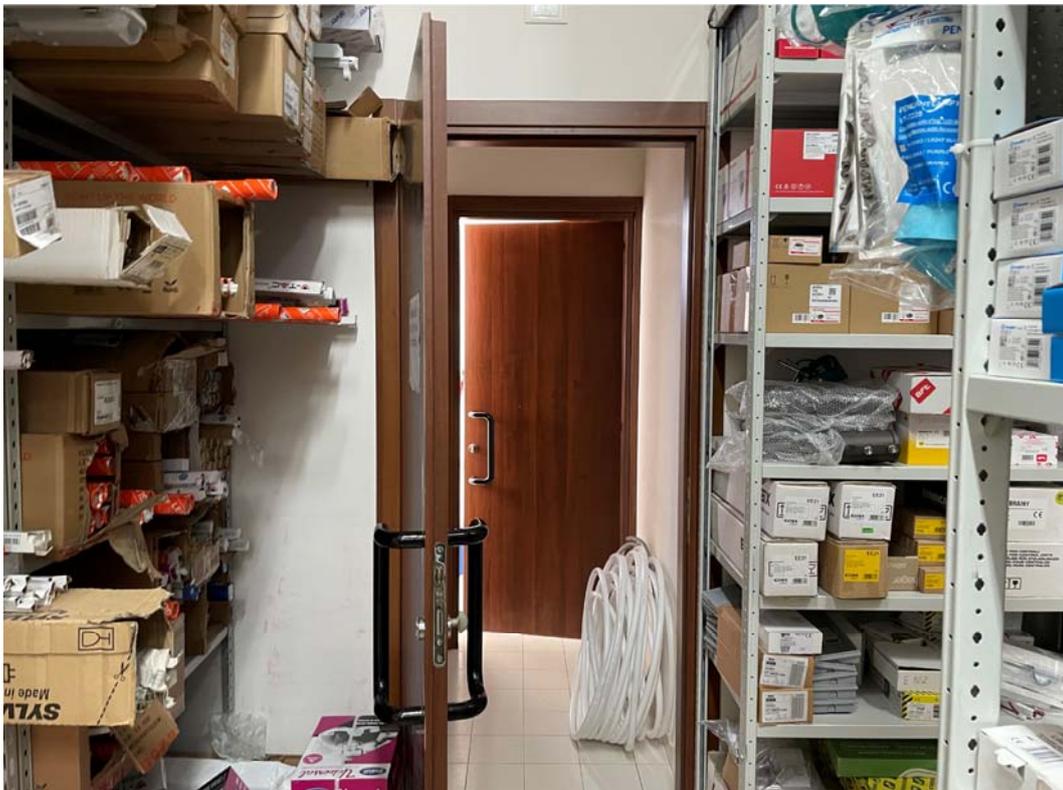




Spazio vendita a piano terra



Piccolo ufficio a piano terra



Antibagno a piano terra





Servizio igienico per disabili a piano terra



Servizio igienico per disabili a piano terra



Deposito a piano terra





Scala interna di collegamento fra piano terra e piano seminterrato



Scala interna di collegamento fra piano terra e piano seminterrato



Deposito a piano seminterrato





Deposito a piano seminterrato



Accesso carrabile diretto al deposito di piano seminterrato



Accesso carrabile diretto al deposito di piano seminterrato



STIMA DELL'IMMOBILE

1. Consistenza commerciale

Di seguito si riporta la ripartizione degli ambienti componenti l'immobile e il relativo dimensionamento. In particolare, ai fini della determinazione della Superficie Commerciale dell'immobile, così come definita dalla Norma UNI EN 15733/2011, si considera la superficie lorda dei singoli ambienti, ovvero quella compresa nel filo esterno dei muri perimetrali e dei tramezzi interni. Tali superfici vengono moltiplicate per dei coefficienti correttivi attraverso i quali si tiene debitamente conto, oltre che della destinazione d'uso dell'ambiente, anche delle possibilità di sanatoria in caso di difformità rispetto ai documenti presenti in atti. In caso di insanabilità di un vano e della destinazione d'uso in esso rilevata, ci si rapporta pertanto alla destinazione d'uso originaria e quindi al suo coefficiente correttivo.

Fig. 29, p.Ila 1165, sub. 10 (piano terra)

AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE CORRETTIVO SPAZI ACCESSORI (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Negozio	175,72	100%	175,72
Ripostiglio 1	3,06	35%	1,07
Ripostiglio 2	2,63	35%	0,92
Antibagno	1,63	35%	0,57
Wc 1	5,13	35%	1,79
Wc 2	2,79	35%	0,98

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	Sc = 181,05 mq
--------------------------------------	-----------------------

Fig. 29, p.Ila 1165, sub. 4 (piano seminterrato)

AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE CORRETTIVO SPAZI ACCESSORI (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Deposito	183,97	35%	64,39
Scala	6,99	35%	2,45

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	Sc = 66,84 mq
--------------------------------------	----------------------



2. Valore di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si ritiene opportuno eseguire la valutazione immobiliare in base a due criteri di stima:

- **Stima sintetica in base al valore di libero mercato;**
- **Stima per capitalizzazione dei redditi.**

Stima sintetica in base al valore di libero mercato

Da indagini effettuate nel Comune di Siracusa, in particolare nella zona in cui ricade l'immobile, per le unità immobiliari ubicate nelle immediate vicinanze si attesta, confrontati i dati ottenuti dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Siracusa (OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare) e quelli delle agenzie immobiliari del posto, un valore di mercato a metro quadrato di superficie compreso tra € 1.000,00 ed € 1.450,00 per negozi e tra € 460,00 ed € 680,00 per depositi e magazzini. Si riporta di seguito la scheda dell'OMI relativa al secondo semestre 2022, ovvero il periodo di interrogazione del sistema dell'Agenzia delle Entrate più prossimo alla data odierna:



Provincia: SIRACUSA
 Comune: SIRACUSA
 Fascia/zona: Periferica/V.LE S.GRECA-LENTINI-V.LE COMUNI-S.PANAGIA-P.ZA PROVINCE-VIE BELVEDERE-AVOLA-NOTO-EUROPA-VILLA ORTISI-BUTERA-S.FREUD-
 Codice di zona: D3
 Microzona catastale n.: 4
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	460	680	L	2,3	3,5	L
Negozi	NORMALE	1000	1450	L	6,4	9,5	L
Negozi	Ottimo	1300	1950	L	8,7	13,1	L

OMI (osservatorio del mercato immobiliare) – zona D3

In particolare in base alle descrizioni esposte ai paragrafi precedenti si ritiene congruo un prezzo pari a € 1.400,00/mq per il negozio ed € 600,00/mq per il deposito.



- **Fg. 29, p.Ila 1165, sub. 10 (piano terra)**
€ 1.400,00/mq x 181,05 mq di Sc = € 253.470,00
- **Fg. 29, p.Ila 1165, sub. 4 (piano seminterrato)**
€ 600,00/mq x 66,84 mq di Sc = € 40.104,00

$$V1 = € 267.344,00 + € 109.626,00 = € 293.574,00$$

Stima per capitalizzazione dei redditi

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione (ad un opportuno saggio) dei redditi netti, ordinari detraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può quindi determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Si considerano pertanto le spese medie annue necessarie per il mantenimento del bene ed il reddito lordo annuo ricavabile.

Il più probabile valore si ottiene dalla seguente relazione $Vcr = (R - S)/T$, dove

R: reddito lordo medio annuo

S: spese medie annue

T: tasso di capitalizzazione applicato

In base ai dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Siracusa - e quelli delle agenzie immobiliari del posto, che individua tra 6,40 €/mq e 9,50 €/mq il valore locativo per negozi e tra 2,30 €/mq e 3,50 €/mq il valore locativo per magazzini nella zona in cui ricade l'immobile, si considera per l'immobile un canone mensile lordo pari a € 9,00 x 181,05 mq = 1.629,45 € per il negozio ed € 3,30 x 66,84 mq = 220,57 € per il deposito. Pertanto, per le caratteristiche dell'immobile espresse finora, il canone d'affitto determina un reddito lordo medio annuo di € 22.200,24. Considerando che gli oneri imputabili al soggetto proprietario (spese di manutenzione, adeguamento impianti e tasse varie) si stimano pari al 15% del reddito lordo, il reddito annuo netto, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto a:

$$€ 22.200,24 - (15\% \text{ di } R) = € 18.870,20$$

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto della caratteristica dell'edificio e della zona, nonché dell'età ecc..., si può assumere pari al 4%



$$V2 = € 18.870,20 / 0.04 = € 471.755,00$$

La media dei tre valori così ottenuti sarà il più probabile valore di mercato del fabbricato:

$$V = (V1 + V2)/3 \text{ quindi } V = (€ 293.574,00 + € 471.755,00)/2 = € 382.664,50$$

Dall'importo sopra definito va detratto il costo relativo alla regolarizzazione catastale descritta.

CONCLUSIONI

In conclusione il valore di mercato del bene oggetto di procedimento, opportunamente arrotondato, è:

$$\underline{\underline{V = € 382.000,00}}$$



LOTTO 04

ANALISI DEL BENE OGGETTO DI LIQUIDAZIONE

1. Individuazione del bene

L'immobile oggetto del procedimento è sito in **Siracusa (SR)**, 96100, **Viale Scala Greca n. 207**, con **coordinate GPS 37°05'24.3" di Latitudine Nord e 15°16'16.6" di Longitudine Est**. La zona in cui è ubicato il fabbricato è posta in prossimità dell'accesso nord della città e si presenta densamente edificata e ricca di attività commerciali di ogni tipo. Il fabbricato in oggetto, in particolare, è interamente destinato ad attività commerciali di vario stampo.



Stralcio vista satellitare – individuazione del bene

2. Titolarità del bene

L'immobile risulta oggi intestato alla **[REDACTED]** giusto atto rep . 118978 racc. n. 28635 del 04.07.2014 (vd. Allegato 05.1).

3. Identificazione catastale

L'immobile, intestato per 1/1 alla società **[REDACTED]** è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa come segue:



- **Fg. 29, p.Ila 1165, sub. 3**

Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 179 mq, Superficie catastale mq 193, Rendita € 628,63

Si allegano l'estratto di mappa, la visura storica e la planimetria catastale (*vd. Allegato 03.4*).

L'immobile, da sopralluogo effettuato, **presenta una difformità rispetto alla planimetria catastale** in atti, consistente nella presenza della scala che avrebbe dovuto collegare il sub. 3 in oggetto con il sub. 9 a livello superiore. Di fatto tale fusione non è mai stata realizzata, come ulteriormente rappresentato in C.E., tuttavia la scala è presente e non risulta riportata sulla planimetria catastale. Premesso quanto sopra, **si rende necessario un aggiornamento della planimetria catastale**, consistente nella rappresentazione del vano scala esistente, ad uso ripostiglio.

Per la pratica relativa all'aggiornamento catastale si stimano i seguenti costi:

- € 50,00 di oneri catastali.
- € 200,00 di competenze tecniche.

4. *Ispezione ipotecaria*

Dall'indagine ipotecaria condotta nei vent'anni antecedenti alla data di trascrizione del fallimento (18.12.2020) si evince quanto sinteticamente di seguito indicato e riportato per esteso in originale all'*Allegato 04.4*:

Fg. 29, p.Ila 1165, sub. 3

- ANNOTAZIONE del 14.03.2012 – Registro Particolare 620 Registro Generale 5255
Pubblico Ufficiale BELLUCCI ANGELO Repertorio 116458/27596 del 07.02.2012
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI
- TRASCRIZIONE del 08.07.2014 – Registro Particolare 7766 Registro Generale 10915
Pubblico Ufficiale BELLUCCI ANGELO Repertorio 118978/28635 del 04.07.2014
ATTO TRA VIVI – IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- ISCRIZIONE del 15.07.2014 – Registro Particolare 1054 Registro Generale 11205
Pubblico Ufficiale RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. Repertorio 7220/2014 del 15.07.2014
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
- TRASCRIZIONE del 27.06.2016 – Registro Particolare 8124 Registro Generale 10663
Pubblico Ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 255/2016 del 27.06.2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – PIGNORAMENTO ESATTORIALE
Documenti successivi correlati: annotazione n. 3148 del 10.12.2020 (CANCELLAZIONE)



5. Stato di possesso

L'immobile risulta attualmente nel possesso della società [REDACTED], società che si occupa di vendita di prodotti relativi a illuminazione, elettricità e climatizzazione, **giusto contratto di locazione del 01.12.2014** riportato all'*Allegato 06.1*. Tale contratto aveva durata di sei anni e prevedeva il tacito rinnovo di sei anni in sei anni, salvo disdetta da comunicare a mezzo raccomandata a.r.

All'atto del sopralluogo peritale (*vd. Allegato 08*) il sig. [REDACTED] amministratore della suddetta società, rendeva possibile l'accesso all'immobile e il corretto svolgimento dei rilievi metrici e fotografici da parte del perito incaricato.

6. Le adiacenze

L'immobile affaccia a sud-ovest su area interna di pertinenza condominiale e a nord-ovest confina con l'immobile corrispondente al sub. 4, intestato alla stessa società oggetto del presente fallimento,

[REDACTED]

7. Verifica urbanistica

L'immobile in oggetto è ubicato all'interno di un fabbricato ad uso commerciale realizzato con C.E. 230/08 del 16.09.2008 (*inizialmente intestata alla società* [REDACTED] *e successivamente volturata alla società* [REDACTED] *e successive varianti approvate con C.E. 314/2012 (intestata alla società* [REDACTED] *e C.E. 07/2015 del 27.01.2015 (intestata alla* [REDACTED] *. Il suddetto fabbricato è in possesso di regolare certificato di agibilità 98/2012 del 19.04.2012 (vd. Allegato 07.2/)).*

L'immobile, da sopralluogo effettuato, è conforme alla planimetria in atti.

8. Certificazioni energetiche

La normativa in vigore non prevede Attestazione di Prestazione energetica per l'immobile in oggetto, trattandosi di magazzino con categoria catastale C/2.

9. Verifica delle formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene

Per la quantificazione di eventuali quote condominiali ordinarie, straordinarie e delle eventuali insolute si rimanda al Curatore del fallimento.

Sul bene grava il fallimento di cui alla trascrizione Registro generale n. 19404, Registro particolare n. 14188 del 18.12.2020



Non vi sono vincoli conformativi o altri pesi e limitazioni d'uso del bene in esame.

10. Descrizione del bene

L'immobile (vd. Rilievo riportato all'*Allegato 09.4*) è ubicato al piano seminterrato del fabbricato commerciale ed attualmente è utilizzato come deposito a servizio dell'attività commerciale ubicata al piano terra e al piano seminterrato ad esso attiguo. L'accesso avviene esclusivamente dall'esterno attraverso le aperture del tipo a saracinesca poste in corrispondenza dello spazio condominiale di accesso interno. L'accessibilità di questo spazio, in particolare, è garantita da una rampa carrabile, idonea anche al passaggio di mezzi pesanti, come in questo caso. Il deposito si presenta come uno spazio privo di partiture interne, fatta eccezione per un piccolo vano ripostiglio corrispondente ad una vecchia scala di collegamento con il livello superiore, tuttavia poi eliminata con regolare concessione edilizia. Le grandi aperture di accesso garantiscono un buon livello di illuminazione e aerazione naturali dello spazio interno. La pavimentazione consiste in mattonelle di gres porcellanato di piccolo formato di colore grigio e disposte a tappeto per tutta l'estensione del magazzino. Non vi sono servizi igienici. L'unica porta presente, in corrispondenza del piccolo vano ripostiglio, è del tipo tamburato con finitura laminata effetto legno. Le pareti interne sono intonacate a civile e tinteggiate con ducotone bianco. La struttura dell'intero fabbricato è in c.a. con tompagnature laterizie. Non è presente alcun impianto di climatizzazione ambientale, né di riscaldamento. Non è presente impianto per la produzione di acqua calda sanitaria. L'immobile, privo di servizi igienici, non è allacciato alle utenze idrica e fognaria comunale. Lo stato di conservazione complessivo dell'immobile e del fabbricato di cui esso fa parte è buono.



Accesso carrabile diretto al deposito



Accesso carrabile diretto al deposito





Magazzino



Magazzino





Magazzino



Magazzino





Ripostiglio sottoscala



Scala non utilizzata

STIMA DELL'IMMOBILE

1. Consistenza commerciale

Di seguito si riporta la ripartizione degli ambienti componenti l'immobile e il relativo dimensionamento. In particolare, ai fini della determinazione della Superficie Commerciale dell'immobile, così come definita dalla Norma UNI EN 15733/2011, si considera la superficie lorda dei singoli ambienti, ovvero quella compresa nel filo esterno dei muri perimetrali e dei tramezzi interni. Tali superfici vengono moltiplicate per dei coefficienti correttivi attraverso i quali si tiene debitamente conto, oltre che della destinazione d'uso dell'ambiente, anche delle possibilità di sanatoria in caso di difformità rispetto ai documenti presenti in atti. In caso di insanabilità di un vano e della destinazione d'uso in esso rilevata, ci si rapporta pertanto alla destinazione d'uso originaria e quindi al suo coefficiente correttivo.

AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE CORRETTIVO SPAZI ACCESSORI (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Deposito	183,97	35%	64,39
Ripostiglio sottoscala	6,99	35%	2,45

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	Sc = 66,84 mq
--------------------------------------	----------------------



2. Valore di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si ritiene opportuno eseguire la valutazione immobiliare in base a due criteri di stima:

- **Stima sintetica in base al valore di libero mercato;**
- **Stima per capitalizzazione dei redditi.**

Stima sintetica in base al valore di libero mercato

Da indagini effettuate nel Comune di Siracusa, in particolare nella zona in cui ricade l'immobile, per le unità immobiliari ubicate nelle immediate vicinanze si attesta, confrontati i dati ottenuti dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Siracusa (OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare) e quelli delle agenzie immobiliari del posto, un valore di mercato a metro quadrato di superficie compreso tra € 460,00 ed € 680,00 per depositi e magazzini. Si riporta di seguito la scheda dell'OMI relativa al secondo semestre 2022, ovvero il periodo di interrogazione del sistema dell'Agenzia delle Entrate più prossimo alla data odierna:



Provincia: SIRACUSA
Comune: SIRACUSA
Fascia/zona: Periferica/V.LE S.GRECA-LENTINI-V.LE COMUNI-S.PANAGIA-P.ZA PROVINCE-VIE BELVEDERE-AVOLA-NOTO-EUROPA-VILLA ORTISI-BUTERA-S.FREUD-
Codice di zona: D3
Microzona catastale n.: 4
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	460	680	L	2,3	3,5	L
Negozi	NORMALE	1000	1450	L	6,4	9,5	L
Negozi	Ottimo	1300	1950	L	8,7	13,1	L

OMI (osservatorio del mercato immobiliare) – zona D3

In particolare in base alle descrizioni esposte ai paragrafi precedenti si ritiene congruo un prezzo pari a € 600,00/mq.

$$V1 = € 600,00 \times 66,84 \text{ mq di Sc} = € 40.104,00$$



Stima per capitalizzazione dei redditi

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione (ad un opportuno saggio) dei redditi netti, ordinari detraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può quindi determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Si considerano pertanto le spese medie annue necessarie per il mantenimento del bene ed il reddito lordo annuo ricavabile.

Il più probabile valore si ottiene dalla seguente relazione $V_{cr} = (R - S)/T$, dove

R: reddito lordo medio annuo

S: spese medie annue

T: tasso di capitalizzazione applicato

In base ai dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Siracusa - e quelli delle agenzie immobiliari del posto, che individua tra 2,30 €/mq e 3,50 €/mq il valore locativo per magazzini nella zona in cui ricade l'immobile, si considera per l'immobile un canone mensile lordo pari a € 3,30 x 66,84 mq = 220,57 €. Pertanto, per le caratteristiche dell'immobile espresse finora, il canone d'affitto determina un reddito lordo medio annuo di € 2.646,84. Considerando che gli oneri imputabili al soggetto proprietario (spese di manutenzione, adeguamento impianti e tasse varie) si stimano pari al 15% del reddito lordo, il reddito annuo netto, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto a:

$$€ 2.646,84 - (15\% \text{ di } R) = € 2.249,81$$

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto della caratteristica dell'edificio e della zona, nonché dell'età ecc..., si può assumere pari al 4%

$$V_2 = € 2.249,81 / 0.04 = € 56.245,25$$

La media dei tre valori così ottenuti sarà il più probabile valore di mercato del fabbricato:

$$V = (V_1 + V_2)/2 \text{ quindi } V = (€ 40.104,00 + € 56.245,25)/2 = € 48.174,62$$

Dall'importo sopra definito va detratto il costo relativo alla regolarizzazione catastale descritta.



CONCLUSIONI

In conclusione il valore di mercato del bene oggetto di procedimento, opportunamente arrotondato, è:

V=€ 48.000,00



LOTTO 05**ANALISI DEL BENE OGGETTO DI LIQUIDAZIONE***1. Individuazione del bene*

L'immobile oggetto del procedimento è sito in **Cassibile, fraz. di Siracusa (SR)**, 96100, **Piazza Caduti del Conte Rosso n. 4, int. 9**, con **coordinate GPS 36°58'25.3" di Latitudine Nord e 15°11'56.3" di Longitudine Est**. La zona in cui è ubicato il fabbricato rappresenta un nucleo di nuova espansione in adiacenza della strada di collegamento con la località balneare denominata Fontane Bianche. La zona si presenta già ampiamente edificata e ricca di attività commerciali, con diversi lotti ancora edificabili.



Stralcio vista satellitare – individuazione del bene

2. Titolarità del bene

L'immobile risulta ancora oggi intestato alla [REDACTED] per quanto attiene la proprietà superficiaria e al Comune di Siracusa per l'area concedente, come riportato sulla visura catastale all'[Allegato 03.5](#).

3. Identificazione catastale

L'immobile, intestato per 1000/1000 alla società [REDACTED] (proprietà superficiaria per il fabbricato) e al *Comune di Siracusa* per l'area concedente, è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa come segue:



- **Fg. 165, p.IIa 3351, sub. 17**

Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale mq 144 (totale escluse aree scoperte mq 131), Rendita € 503,55

- **Fg. 165, p.IIa 3351, sub. 18**

Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 18 mq, Superficie catastale mq 23, Rendita € 67,86

Si allegano l'estratto di mappa, la visura storica e la planimetria catastale (vd. [Allegato 03.5](#)).

L'immobile, da sopralluogo effettuato, è conforme alla planimetria catastale in atti.

4. *Ispezione ipotecaria*

Dall'indagine ipotecaria condotta nei vent'anni antecedenti alla data di trascrizione del fallimento (18.12.2020) si evince per entrambi i subalterni catastali costituenti il lotto unico di vendita (sub. 17 e 18) quanto sinteticamente di seguito indicato e riportato per esteso in originale all'[Allegato 04.5](#):

- ANNOTAZIONE del 31.07.2007 – Registro Particolare 2532 Registro Generale 19357
Pubblico Ufficiale BELLUCCI ANGELO Repertorio 109050/24377 del 23.07.2007
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA
- ANNOTAZIONE del 31.07.2007 – Registro Particolare 2534 Registro Generale 19359
Pubblico Ufficiale BELLUCCI ANGELO Repertorio 109051/24378 del 23.07.2007
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA
- ANNOTAZIONE del 31.07.2007 – Registro Particolare 2536 Registro Generale 19361
Pubblico Ufficiale BELLUCCI ANGELO Repertorio 109052/24379 del 23.07.2007
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA
- ISCRIZIONE del 08.01.2015 – Registro Particolare 18 Registro Generale 128
Pubblico Ufficiale RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. Repertorio 7467/2014 del 05.01.2015
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73

5. *Stato di possesso*

L'immobile risulta attualmente nel possesso del Curatore fallimentare, Avv. Panigada Laura, con studio in Siracusa (SR), Via Basento n. 14, C.F. PNG LRA 66H51 I754C, pec avv.laurapanigada@pecsr.it.

All'atto del sopralluogo peritale (vd. [Allegato 08](#)) l'immobile era nel possesso del sig. [REDACTED] e della sig.ra [REDACTED] coniugati, giusto certificato di stato di famiglia all'[Allegato 06.2](#). I



suddetti coniugi rendevano possibile l'accesso all'immobile e il corretto svolgimento dei rilievi metrici e fotografici da parte dello scrivente perito.

6. *Le adiacenze*

L'immobile in oggetto è inserito all'interno di un complesso di ville a schiera. Esso in particolare **affaccia a sud-ovest sul piazzale pertinenziale di accesso del complesso di ville, a nord-ovest confina con l'immobile corrispondente al sub. 19**, intestato al sig. [REDACTED] e alla sig.ra [REDACTED] per la proprietà superficaria del fabbricato e al Comune di Siracusa per l'area concedente, **a nord-est confina con il terreno corrispondente al Fg. 165, p.lla 3133**, intestato al Comune di Siracusa, **a sud-est confina con l'immobile corrispondente al sub. 15**, intestato alla sig.ra [REDACTED] per la proprietà superficaria del fabbricato e al Comune di Siracusa per l'area concedente.

7. *Verifica urbanistica*

L'immobile in oggetto è ubicato **all'interno di un complesso di ville a schiera realizzato con C.E. 22/1997** del 24.12.1997 (*intestata alla ditta [REDACTED]*) e successiva **Aut. Edil. 5782/2006** del 16.10.2006 (*intestata alla società [REDACTED]*). Il suddetto fabbricato è in possesso di regolare **certificato di agibilità 109/2008** del 18.06.2008 (*vd. Allegato 07.3*).

Si attesta l'irreperibilità negli archivi del Comune di Siracusa dell'Aut. Edil. del 2006, necessaria a definire la conformità urbanistica del bene. Il Comune, premesso che tale pratica risulta schedata negli archivi informatici, non ha pertanto inteso rilasciare alcuna attestazione in merito, non potendo attraverso essa affermare di non reperire il faldone cartaceo.

Premesso quanto sopra, **data la conformità con la planimetria catastale in atti dal 2005, se ne deduce la sostanziale conformità urbanistica del bene.**

8. *Certificazioni energetiche*

Dall'accertamento telematico dello scrivente presso l'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia **non si è riscontrata l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per l'immobile corrispondente al sub. 17** (*vd. Allegato 09.4*). Per il sub. 18, trattandosi di garage con categoria C/6 non è prevista, secondo la normativa vigente, alcuna attestazione di prestazione enrgetica.



Quanto sopra accertato determina la **necessità da parte della Curatela di acquisire**, prima della vendita dell'immobile, **il relativo Attestato**.

Si procede pertanto in tale sede **alla redazione della suddetta certificazione**, con opportuno riferimento allo stato di fatto rilevato, **avendo preliminarmente provveduto all'accatastamento dell'impianto termico presente** all'interno dell'immobile (vd. *Allegato 11.4*).

9. *Verifica delle formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene*

Per la quantificazione di eventuali quote condominiali ordinarie, straordinarie e delle eventuali insolute si rimanda al Curatore del fallimento.

Sul bene grava il fallimento di cui alla trascrizione Registro generale n. 19404, Registro particolare n. 14188 del 18.12.2020

Si ribadisce quanto già illustrato al *paragrafo 2* relativo alla *titolarità del bene*, ovvero che **l'immobile risulta ancora oggi di proprietà del Comune di Siracusa per l'area concedente e della   società in liquidazione, per l'area superficiaria. Non vi sono ulteriori vincoli conformativi o altri pesi e limitazioni d'uso del bene in esame.**

10. *Descrizione del bene*

L'immobile (vd. Rilevato riportato all'*Allegato 09.5*) è ubicato all'interno di un complesso residenziale recintato di ville a schiera. L'accesso avviene su Piazza Caduti del Conte Rosso al civico n. 4. La realizzazione di tale complesso è piuttosto recente e, con esso, anche la viabilità urbana di pertinenza, che consente una facile accessibilità. All'interno dello spazio recintato, oltre alla presenza di zone a verde, si trova un'ampia area di accesso in cui è consentita la sosta degli autoveicoli. Le ville sono tutte dotate di spazi di pertinenza privati, sia nelle porzioni antistanti dei lotti che in quelle interne. In questi spazi trovano spazio zone a verde alternate con zone pavimentate. Ogni villa è dotata sia di un accesso pedonale che carrabile, pertanto attraverso le singole rampe carrabili è possibile accedere comodamente ai garage, posti a livello seminterrato.

L'immobile è disposto su due livelli, rispettivamente dedicati alla zona giorno (piano terra) e alla zona notte (piano primo). Al piano terra si trovano ingresso, salotto, cucina, servizio igienico opportunamente disimpegnato e accesso al vano scala. Attraverso la scala interna, in particolare, è possibile accedere al primo piano. Al piano di sopra si trovano tre camere da letto, un servizio igienico ed un disimpegno atto a dare corretto accesso ai vani suddetti. Tutti i vani sono dotati di aperture che



garantiscono un ottimo grado di illuminazione e aerazione naturali. La pavimentazione dei due livelli consiste in mattoni di gres porcellanato di colore beige con finitura lucida, disposti in tutta l'estensione della casa. Solo i servizi igienici presentano pavimentazioni diverse, oltre ai rivestimenti a parete, consistenti in mattonelle smaltate di colori vari e caratterizzate da elementi di decoro. La scala interna presenta un rivestimento in marmo botticino lucido, sia per le alzate che per le pedate dei gradini e dei pianerottoli. I servizi igienici sono completi di lavabo, vaso, bidet, doccia e vasca. Le porte interne sono in legno di noce. Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico laccato bianco con vetrocamera e persiana esterna in alluminio laccato marrone. Le pareti interne sono intonacate a civile e tinteggiate con ducotone a tinte miste. La struttura portante è in c.a. con compagnature laterizie. La climatizzazione ambientale è garantita da split disposti in entrambi i livelli. Sono presenti piastre radianti in tutti i vani componenti la casa. La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene attraverso la caldaia a gas metano posta all'esterno. L'immobile si presenta regolarmente allacciato alle utenze idrica e fognaria comunale, da riattivare. Lo stato di conservazione complessivo dell'immobile e del fabbricato di cui esso fa parte è buono.



Prospetto frontale dell'immobile





Zona di accesso all'immobile



Rampa carrabile di accesso al garage



Zona esterna retrostante l'immobile



Zona esterna retrostante l'immobile





Terreno su cui si affaccia il prospetto retrostante dell'immobile



Ingresso-Salotto





Salotto



Vano scala



Vano scala





Servizio igienico piano terra



Disimpegno piano primo



Letto 03



Servizio igienico piano primo

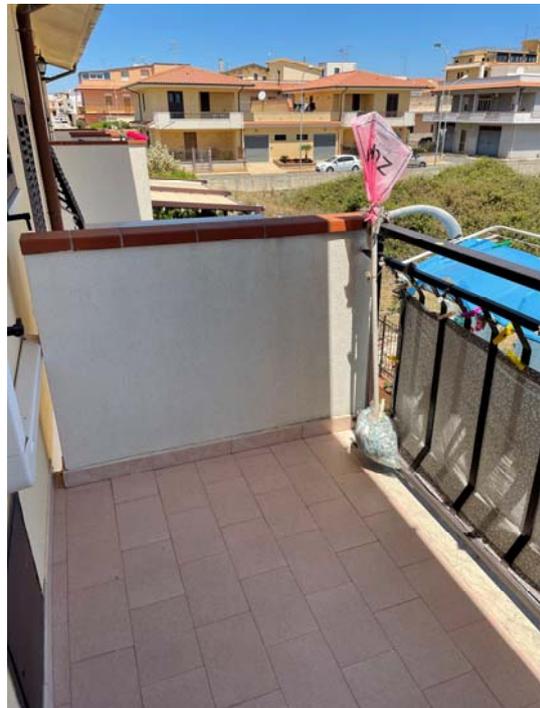




Letto 01



Balcone su prospetto principale



Balcone su prospetto secondario



STIMA DELL'IMMOBILE

1. Consistenza commerciale

Di seguito si riporta la ripartizione degli ambienti componenti l'immobile e il relativo dimensionamento. In particolare, ai fini della determinazione della Superficie Commerciale dell'immobile, così come definita dalla Norma UNI EN 15733/2011, si considera la superficie lorda dei singoli ambienti, ovvero quella compresa nel filo esterno dei muri perimetrali e dei tramezzi interni. Tali superfici vengono moltiplicate per dei coefficienti correttivi attraverso i quali si tiene debitamente conto, oltre che della destinazione d'uso dell'ambiente, anche delle possibilità di sanatoria in caso di difformità rispetto ai documenti presenti in atti. In caso di insanabilità di un vano e della destinazione d'uso in esso rilevata, ci si rapporta pertanto alla destinazione d'uso originaria e quindi al suo coefficiente correttivo.

Fig. 165, p.IIIa 3351, sub. 17 (abitazione)

AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE CORRETTIVO SPAZI ACCESSORI (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Ingresso	4,81	100%	4,81
Salotto	33,66	100%	33,66
Cucina	9,24	100%	9,24
Wc piano terra	8,01	35%	2,80
Vano scala	10,42	35%	3,65
Disimpegno	5,88	35%	2,06
Letto 01	16,69	100%	16,69
Letto 02	13,96	100%	13,96
Letto 03	14,75	100%	14,75
Wc piano primo	7,24	35%	2,53
Balcone 01	6,79	25%	1,70
Balcone 02	3,85	25%	0,96
Giardino esterno	40,17	10%	4,01
Giardino interno	35,59	10%	3,56
Rampa carrabile	26,18	10%	2,62



TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE	Sc = 117,00 mq
--	----------------

Fg. 165, p.IIa 3351, sub. 18 (garage)

AMBIENTE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE CORRETTIVO SPAZI ACCESSORI (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Garage	23,40	50%	11,70

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE GARAGE	Sc = 11,70 mq
--------------------------------------	---------------

2. Valore di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si ritiene opportuno eseguire la valutazione immobiliare in base a due criteri di stima:

- **Stima sintetica in base al valore di libero mercato;**
- **Stima per capitalizzazione dei redditi.**

Stima sintetica in base al valore di libero mercato

Da indagini effettuate nel Comune di Siracusa, in particolare nella zona in cui ricade l'immobile, per le unità immobiliari ubicate nelle immediate vicinanze si attesta, confrontati i dati ottenuti dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Siracusa (OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare) e quelli delle agenzie immobiliari del posto, un valore di mercato a metro quadrato di superficie compreso tra € 480,00 ed € 720,00 per abitazioni di tipo economico e tra € 320,00 ed € 470,00 per garage. Si riporta di seguito la scheda dell'OMI relativa al secondo semestre 2022, ovvero il periodo di interrogazione del sistema dell'Agenzia delle Entrate più prossimo alla data odierna:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA

Comune: SIRACUSA

Fascia/zona: Suburbana/CASSIBILE-

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 10

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	660	970	L	2,9	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	480	720	L	1,9	2,8	L
Box	NORMALE	320	470	L	1,4	2,1	L

OMI (osservatorio del mercato immobiliare) – zona E1

In particolare in base alle descrizioni esposte ai paragrafi precedenti si ritiene congruo un prezzo pari a € 720,00/mq per l'abitazione ed € 480,00/mq per il garage.

- **Fg. 165, p.Ila 3351, sub. 17 (abitazione)**
€ 720,00/mq x 117,00 mq di Sc = € 84.240,00
- **Fg. 165, p.Ila 3351, sub. 18 (garage)**
€ 480,00/mq x 11,70 mq di Sc = € 5.616,00

$$V1 = € 84.240,00 + € 5.616,00 = € 89.856,00$$

Stima per capitalizzazione dei redditi

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione (ad un opportuno saggio) dei redditi netti, ordinari detraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può quindi determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Si considerano pertanto le spese medie annue necessarie per il mantenimento del bene ed il reddito lordo annuo ricavabile.

Il più probabile valore si ottiene dalla seguente relazione $V_{cr} = (R - S)/T$, dove



R: reddito lordo medio annuo

S: spese medie annue

T: tasso di capitalizzazione applicato

In base ai dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Siracusa - e quelli delle agenzie immobiliari del posto, che individua tra 1,90 €/mq e 2,80 €/mq il valore locativo per abitazioni e tra 1,40 €/mq e 2,10 €/mq il valore locativo per garage nella zona in cui ricade l'immobile, si considera per l'immobile un canone mensile lordo pari a € 2,80 x 117,00 mq = 327,60 € per l'abitazione ed € 2,10 x 11,70 mq = 24,57 € per il garage. Pertanto, per le caratteristiche dell'immobile espresse finora, il canone d'affitto determina un reddito lordo medio annuo di € 4.226,04. Considerando che gli oneri imputabili al soggetto proprietario (spese di manutenzione, adeguamento impianti e tasse varie) si stimano pari al 15% del reddito lordo, il reddito annuo netto, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto a:

$$€ 4.226,04 - (15\% \text{ di } R) = € 3.592,13$$

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto della caratteristica dell'edificio e della zona, nonché dell'età ecc..., si può assumere pari al 4%

$$V2 = € 3.592,13 / 0.04 = € 89.803,25$$

La media dei tre valori così ottenuti sarà il più probabile valore di mercato del fabbricato:

$$V = (V1 + V2) / 3 \text{ quindi } V = (€ 89.856,00 + € 89.803,15) / 2 = € 89.829,625$$

CONCLUSIONI

In conclusione il valore di mercato del bene oggetto di procedimento, opportunamente arrotondato, è:

$$\underline{\underline{V = € 89.000,00}}$$



LOTTO 06**ANALISI DEL BENE OGGETTO DI LIQUIDAZIONE***1. Individuazione del bene*

Il lotto di terreno oggetto del procedimento è sito in **Siracusa (SR)**, 96100, **Strada Tremmilia s.n.c.**, con **coordinate GPS 37°04'45.5" di Latitudine Nord e 15°13'50.8" di Longitudine Est**. La zona, di tipo extraurbano, rappresenta la periferia urbana di nuova espansione, ricca di terreni oggetto di nuova costruzione, di ville già realizzate e di terreni ad uso ancora oggi agricolo. Non si riscontra una presenza ingente di attività commerciali.



Stralcio vista satellitare – individuazione del bene

2. Titolarità del bene

I terreni facenti parte del lotto unico di vendita risultano oggi intestati alla XXXXXXXXXX, giusto atto rep . 103556 racc. n. 22925 del 13.03.2006 (vd. *Allegato 05.3*).

Il lotto risulta allo stato intercluso, tuttavia della proprietà fanno parte anche i 2/10 indivisi delle stradelle di accesso che hanno inizio dalla Strada Provinciale Siracusa-Belvedere di accesso.



3. Identificazione catastale

Il lotto di terreno è così composto:

- Catasto terreni **Fg. 53, p.IIa 74**, intestato per 1/1 alla società [REDACTED]
Qualità AGRUMETO, Classe 2, Superficie Catastale 00 ha 82 are 80 ca, Reddito dominicale € 367,76, Reddito agrario € 132,56
- Catasto terreni **Fg. 53, p.IIa 161**, intestato per 1/1 alla società [REDACTED]
Porz AA, Qualità SEMINATIVO, Classe 3, Superficie Catastale 01 ha 23 are 60 ca, Reddito dominicale € 51,07, Reddito agrario € 10,85
Porz AB, Qualità AGRUMETO, Classe 2, Superficie Catastale 00 ha 00 are 17 ca, Reddito dominicale € 0,84, Reddito agrario € 0,27
- Catasto terreni **Fg. 53, p.IIa 162**, intestato per 2/4 alla società [REDACTED]
Qualità AGRUMETO, Classe 3, Superficie Catastale 00 ha 00 are 25 ca, Reddito dominicale € 0,66, Reddito agrario € 0,37

Si allegano l'estratto di mappa, la visura storica e la planimetria catastale (vd. [Allegato 03.6](#)).

4. Ispezione ipotecaria

Dall'indagine ipotecaria condotta nei vent'anni antecedenti alla data di trascrizione del fallimento (18.12.2020) si evince per le p.IIe catastali costituenti il lotto unico di vendita (p.IIe 74, 161 e 162) quanto sinteticamente di seguito indicato e riportato per esteso in originale all'[Allegato 04.6](#):

- TRASCRIZIONE del 31.07.2004 – Registro Particolare 11466 Registro Generale 17536
Pubblico Ufficiale BELLUCCI ANGELO Repertorio 93777 del 08.07.2004
ATTO TRA VIVI – CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1653 del 06.05.2006 (INEFFICACIA TOTALE)
- TRASCRIZIONE del 24.03.2006 – Registro Particolare 4317 Registro Generale 8769
Pubblico Ufficiale BELLUCCI ANGELO Repertorio 103556/22925 del 13.03.2006
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 20.01.2012 – Registro Particolare 112 Registro Generale 1660
Pubblico Ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 24082/2011 del 12.01.2012
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1274 del 27.05.2014 (PRECISAZIONE QUOTE)
 2. Annotazione n. 2165 del 15.07.2014 (RESTRIZIONE DI BENI)



5. Stato di possesso

Il lotto risulta attualmente nel possesso del Curatore fallimentare, Avv. Panigada Laura, con studio in Siracusa (SR), Via Basento n. 14, C.F. PNG LRA 66H51 I754C, pec avv.laurapanigada@pecsr.it.

6. Le adiacenze

Il lotto in oggetto confina a nord con l'immobile corrispondente al Fg. 53, p.IIa 287 e il lotto corrispondente al Fg. 53, p.IIa 351, intestati al sig. [REDACTED]
[REDACTED] e con il lotto corrispondente al Fg. 53, p.IIa 350, intestato al sig. [REDACTED]

Ad est il lotto confina con il lotto corrispondente al Fg. 53, p.IIa 15, intestato al sig. [REDACTED]
[REDACTED]

A sud il lotto confina in parte con la suddetta p.IIa 15 e in parte con il lotto corrispondente al Fg. 53, p.IIa 163, intestato al sig. [REDACTED]
[REDACTED] e alla sig.ra [REDACTED]
[REDACTED]

Ad ovest il lotto confina con la stradella interpodereale corrispondente al lotto identificato al Fg. 53, p.IIa 225, intestato alla sig.ra [REDACTED]
[REDACTED], alla società [REDACTED]
[REDACTED] al sig. [REDACTED]
[REDACTED] e al sig. [REDACTED]

7. Verifica urbanistica

Il lotto di terreno in oggetto, come attestato dal certificato di destinazione urbanistica (CDU) di cui all'*Allegato 07.4*, **risulta edificabile secondo il PRG vigente di Siracusa**, con particolare riferimento alla realizzazione di edilizia sovvenzionata ai sensi della L.R. n. 1/86. **Esso, come** anticipato dal suddetto CDU e ulteriormente **attestato dalla Soprintendenza** con pec trasmessa in data 29.09.2021 a seguito di istanza dello scrivente del 26.07.2021, **rientra integralmente nella zona C del Parco Archeologico di Siracusa**, istituito con D.A. n. 18/GAB dell'11 Aprile 2019 e pubblicato sulla GURS n. 28 del 14.06.2019, il cui ambito è individuato con D.A. n. 936 del 03.04.2014. **Per ciò che concerne l'edificabilità si fa riferimento al Regolamento del Parco**, approvato con decreto del 03.08.2021 e pubblicato sulla GURS n. 37 del 27.08.2021, supplemento ordinario n. 2, secondo cui **è consentita "la realizzazione di nuove costruzioni, che dovranno essere a bassa densità, di dimensioni tali da non**



incidere e alterare il contesto generale del paesaggio agro-pastorale e i caratteri specifici del sito e tali da mantenere i caratteri dell'insediamento sparso agricolo e della tipologia edilizia tradizionale. A tal fine si applicheranno a tale zona le modalità d'intervento relative alle zone omogenee del verde agricolo, con densità non superiore a 0,01 mc/mq”.

8. *Verifica delle formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene*

Sul bene grava il fallimento di cui alla trascrizione Registro generale n. 19404, Registro particolare n. 14188 del 18.12.2020

Il bene, come già detto al [paragrafo 7](#) relativo alla *verifica urbanistica*, presenta un vincolo conformativo in quanto rientra nella zona C del Parco Archeologico di Siracusa, ovvero è soggetto a condizioni di edificabilità difformi dalle caratteristiche di PRG, con parametro fondiario atto a garantire bassa densità nella nuova costruzione.

9. *Descrizione del bene*

Il lotto di terreno (*vd.* Estratto di planimetria all'[Allegato 10.6](#)) è del tipo intercluso, tuttavia della proprietà fa parte, come già segnalato al [paragrafo 2](#) relativo alla *titolarità del bene*, una quota indivisa delle stradelle di accesso che hanno inizio dalla Strada Provinciale Siracusa-Belvedere, da cui trova accesso diretto.



Lotto di terreno visto dalla strada





Lotto di terreno visto dalla strada



Accesso su strada della stradella interpodereale di accesso al lotto



STIMA DELL'IMMOBILE

1. Valore di stima

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del lotto si è ritenuto indispensabile fare riferimento ai dati forniti dalle agenzie immobiliari del luogo in quanto i dati proposti dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) tengono conto esclusivamente del valore agricolo medio di un fondo, non dell'eventuale potenzialità edificatoria che lo contraddistingue.

Premesso quanto sopra, il valore del fondo edificabile, opportunamente ribassato per tenere conto della esigua potenzialità edificatoria prescritta, si attesta sui 4,00 €/mq, pertanto:

- **Fg. 53, p.IIa 74** (agrumeto – proprietà 1/1) = 8.280,00 mq
8.280,00 mq x 4,00 €/mq = 33.120,00 €
- **Fg. 53, p.IIa 161** (Porz AA – seminativo – proprietà 1/1) = 12.360,00 mq
12.360,00 x 4,00 €/mq = 49.440,00 €
- **Fg. 53, p.IIa 161** (Porz AB – agrumeto – proprietà 1/1) = 17,00 mq
17 mq x 4,00 €/mq = 68,00 €
- **Fg. 53, p.IIa 162** (agrumeto – proprietà 2/4) = 25,00 mq/2 = 12,50 mq
12,50 mq x 4,00 €/mq = 50,00 €

$$V = € 33.120,00 + € 49.440,00 + € 68,00 + € 50,00 = € 82.678,00$$

CONCLUSIONI

In conclusione il valore di mercato del bene oggetto di procedimento, opportunamente arrotondato, è:

$$\underline{V = € 82.000,00}$$



La perizia oggetto della presente relazione è stata condotta dal sottoscritto esperto stimatore nella piena imparzialità. Con essa si ritiene di avere soddisfatto il compito affidato e rimane a completa disposizione per eventuali chiarimenti.

ELENCO ALLEGATI A MARGINE DELLA PRESENTE RELAZIONE

- *Allegato 01*: Nomina Esperto Stimatore
- *Allegato 02*: Individuazione dei beni facenti parte della massa fallimentare
- *Allegato 03.1/03.2/03.3/03.4/03.5/03.6*: Indagine catastale
- *Allegato 04.1/04.2/04.3/04.4/04.5/04.6*: Ispezione Ipotecaria
- *Allegato 05.1/05.2/05.3*: Atti di proprietà
- *Allegato 06.1/06.2*: Stato di possesso degli immobili
- *Allegato 07.1/07.2/07.3/07.4/07.5/07.6/07.7*: Indagine Urbanistica
- *Allegato 08*: Verbale di sopralluogo
- *Allegato 09.1/09.2/09.3/09.4*: Visure APE nell'Archivio Elettronico Catasto Fabbricati
- *Allegato 10.1/10.2/10.3/10.4/10.5/10.6*: Rilievo dello stato di fatto degli immobili
- *Allegato 11.1/11.2/11.3/11.4*: Libretti d'impianto e nuove Certificazioni Energetiche (APE)

Siracusa, 19 giugno 2023

L'esperto stimatore

Arch. Alberto Reale

