

TRIBUNALE di SIRACUSA

SEZIONE FALLIMENTARE

RELAZIONE PERITALE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Procedimento: 16/2015 R.F.

Giudice Delegato: Dott.ssa Rusconi Nicoletta

Società in liquidazione:



Curatore fallimentare: Avv. Trapanese Domenico

Via Tagliamento n. 22, 96100, Siracusa (SR)



PROCEDIMENTO 16/2015 R.F.

PREMESSA

In data 18.04.2023 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. Trapanese Domenico, la nomina quale esperto stimatore nella procedura fallimentare 16/2015 R.F. ai danni [REDACTED], giusta autorizzazione del Giudice Delegato al fallimento del 15.04.2023 (vd. Allegato 01).

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Per adempiere all'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU procedeva nel seguente modo:

- In data 21.04.2023 venivano effettuate le opportune indagini catastali (vd. Allegato 03) e le ispezioni ipotecarie (vd. Allegato 04) presso lo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate;
- In data 28.04.2023 si provvedeva al deposito di un'istanza presso il competente Ufficio Urbanistica del Comune di Avola al fine di acquisire il certificato di destinazione urbanistica per il lotto di terreno in oggetto, provvedendo al successivo ritiro *brevi manu* in data 16.05.2023 (vd. Allegato 05);
- In data 24.04.2023 alle ore 10.00, giusto verbale all'Allegato 06, il CTU si recava presso l'immobile in oggetto. Il sopralluogo avveniva all'esclusiva presenza dello scrivente CTU. Il sopralluogo consisteva nella ricognizione generale dei luoghi unitamente alle opportune attività di rilievo fotografico.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Viene individuato il seguente lotto unico quale oggetto della presente relazione di stima:

- **LOTTO 01:** terreno ubicato in Avola (SR), C.da Pica-Avola Antica, identificato in Catasto Terreni al Fg. 17, p.IIa 1689.

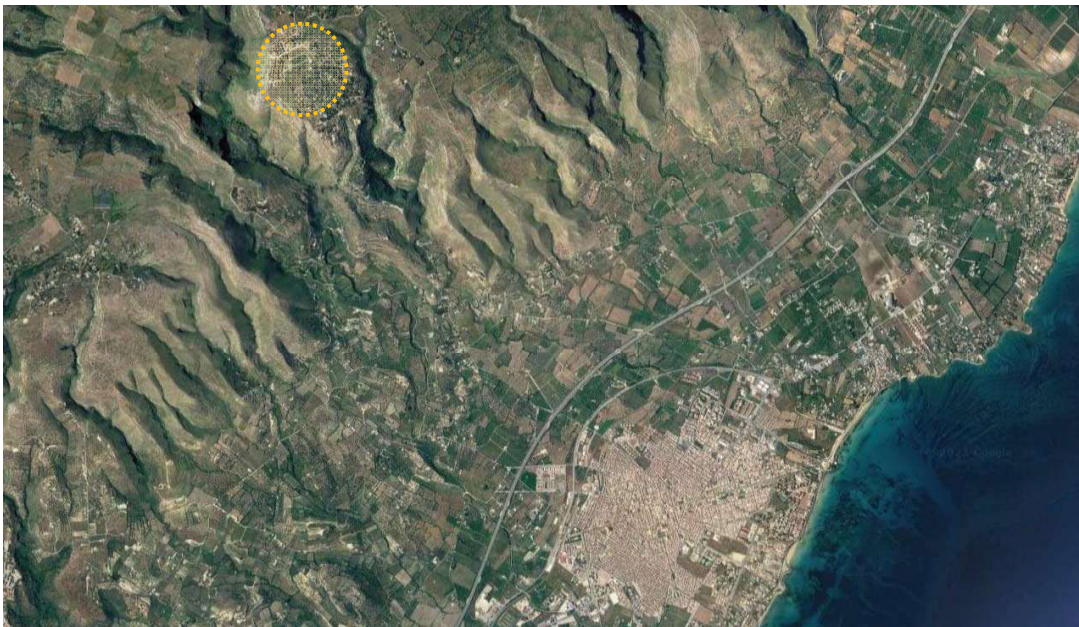


LOTTO 01

ANALISI DEL BENE OGGETTO DI LIQUIDAZIONE

1. Individuazione del bene

L'immobile oggetto del procedimento è ubicato in Avola (SR), 96012, C.da Pica-Avola Antica, con coordinate GPS 36°56'45.0" di Latitudine Nord e 15°06'01.4" di Longitudine Est. L'area in cui il terreno è ubicato, nota come Avola Antica, ha carattere prevalentemente residenziale stagionale. Poche risultano essere le attività commerciali presenti, per lo più destinate alla fruizione della Riserva di Cavagrande.



Stralcio vista satellitare – individuazione del bene



Stralcio vista satellitare – individuazione del bene



2. *Titolarità del bene*

La proprietà, giusto atto di trasferimento in luogo di pagamento rep. n. 125641 racc. n. 32131 del 16.10.2020 [REDACTED]

[REDACTED] autorizzato con provvedimento del Giudice delegato al Fallimento del 15.10.2020.

3. *Identificazione catastale e verifica di conformità*

L'immobile è iscritto al Catasto Terreni del Comune di Avola come segue:

- **Fg. 17, p.IIIa 1689**

Qualità SEMINATIVO, Classe 5, Superficie Catastale 00 ha 10 are 68 ca, Reddito dominicale € 1,38, Reddito agrario € 0,39

Si allegano l'estratto di mappa e la visura storica del terreno (*vd. Allegato 03*).

Si attesta la sostanziale conformità del terreno a quanto rappresentato sulla mappa catastale in atti.

4. *Ispezione ipotecaria*

Dall'indagine ipotecaria condotta nei vent'anni antecedenti alla data del trasferimento del bene (atto rep. n. 125641 racc. n. 32131 del 16.10.2020) si evince quanto sinteticamente di seguito indicato e riportato per esteso in originale all'*Allegato 04*:

- TRASCRIZIONE del 12.01.2002 – Registro Particolare 333 Registro Generale 403
Pubblico Ufficiale BELLUCCI ANGELO Repertorio 82903 del 09.01.2002
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 09.11.2004 – Registro Particolare 16958 Registro Generale 26803
Pubblico Ufficiale BELLUCCI ANGELO Repertorio 95304/21677 del 02.11.2004
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 19.09.2016 – Registro Particolare 11247 Registro Generale 14848
Pubblico Ufficiale BELLUCCI ANGELO Repertorio 121228/29809 del 30.08.2016
ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA
- TRASCRIZIONE del 09.11.2020 – Registro Particolare 12082 Registro Generale 16724
Pubblico Ufficiale BELLUCCI ANGELO Repertorio 125641/32131 del 16.10.2020
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA



5. Stato di possesso

Il lotto di terreno risulta attualmente nel possesso del Curatore fallimentare, Avv. Trapanese Domenico, con studio in Siracusa (SR), Via Tagliamento n. 22, C.F. TRP DNC 74C14 C351F, pec domenico.trapanese@pec.it.

6. Le adiacenze

- **A nord il terreno confina con il terreno identificato in Catasto Terreni al Fg. 17, p.Ila 1688, intestato** [REDACTED]
- **A est il terreno confina con la Strada Provinciale 4;**
- **A sud il terreno confina con il terreno identificato in Catasto Terreni al Fg. 17, p.Ila 724, intestato** [REDACTED];
- **A ovest il terreno confina con il terreno identificato in Catasto Terreni al Fg. 17, p.Ila 641, intestato** [REDACTED]. **Si fa rilevare che tale p.Ila catastale costituisce l'accesso al terreno in oggetto e che si tratta della strada interna alla lottizzazione già definita.**

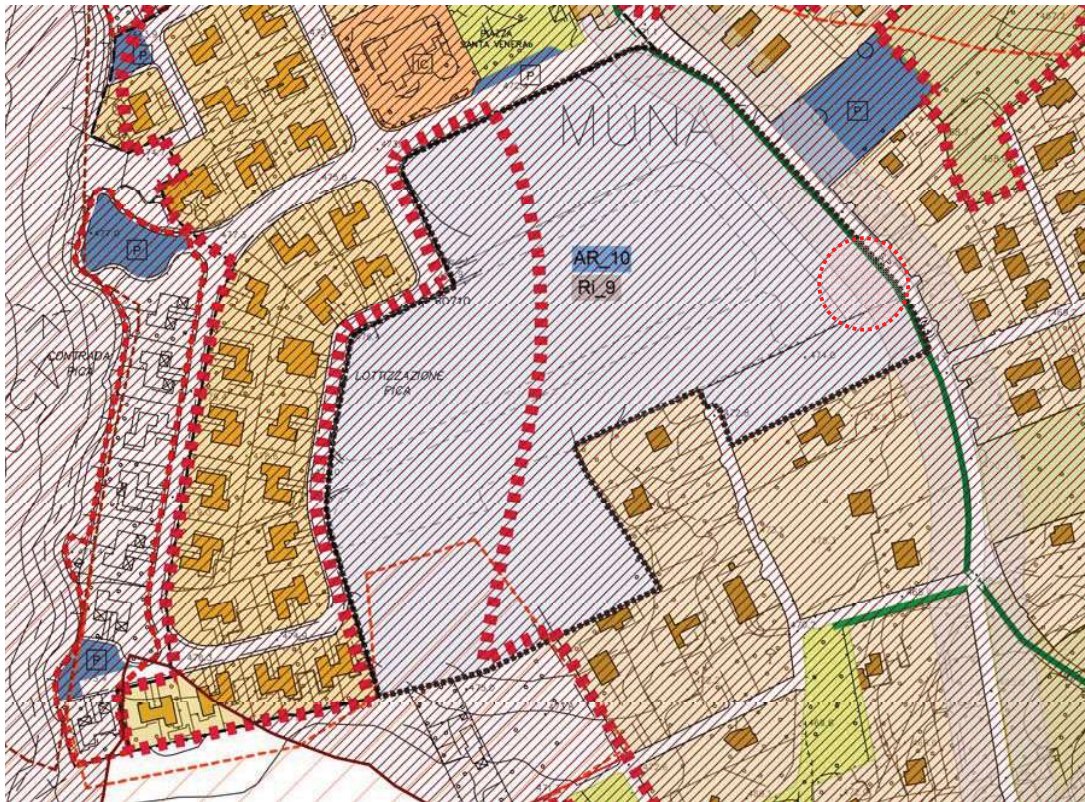
7. Verifica urbanistica

Il lotto in oggetto ricade, giusto certificato di destinazione urbanistica all'*Allegato 05*, in zona AR-10 "Edilizia residenziale stagionale" e in zona Ri-9 "Delocalizzazioni e ricollocazioni". **Si tratta di area caratterizzata da alta pericolosità geologica, geomorfologica ed idraulica. Il lotto risulta inoltre sottoposto a vincolo idrogeologico e ricade in area di protezione dal nastro stradale (strada provinciale). In tali aree il PRG riconosce suscettività urbanistica sfavorevole e prevede il divieto assoluto di edificazione all'interno dei confini di perimetrazione del vincolo. Eventuali volumetrie di zona consentite potranno essere realizzate nelle aree adiacenti nell'ambito della medesima ZTO al di fuori della perimetrazione del vincolo.**






Premesso quanto sopra, **occorre fare alcune considerazioni tecniche in base ad opportuna analisi delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG del Comune di Avola agli art. 45/80 e agli art. 81/82.** Si evince che **l'edificazione risulta essere generalmente inibita in conseguenza delle sovra esposte condizioni di vincolo, tuttavia qualunque nuova iniziativa edificatoria va basata su opportuna analisi geologica di dettaglio, la quale può determinare una variazione delle condizioni preliminari esposte dal PRG. Quanto detto determina pertanto la possibilità di un'eventuale edificazione,**



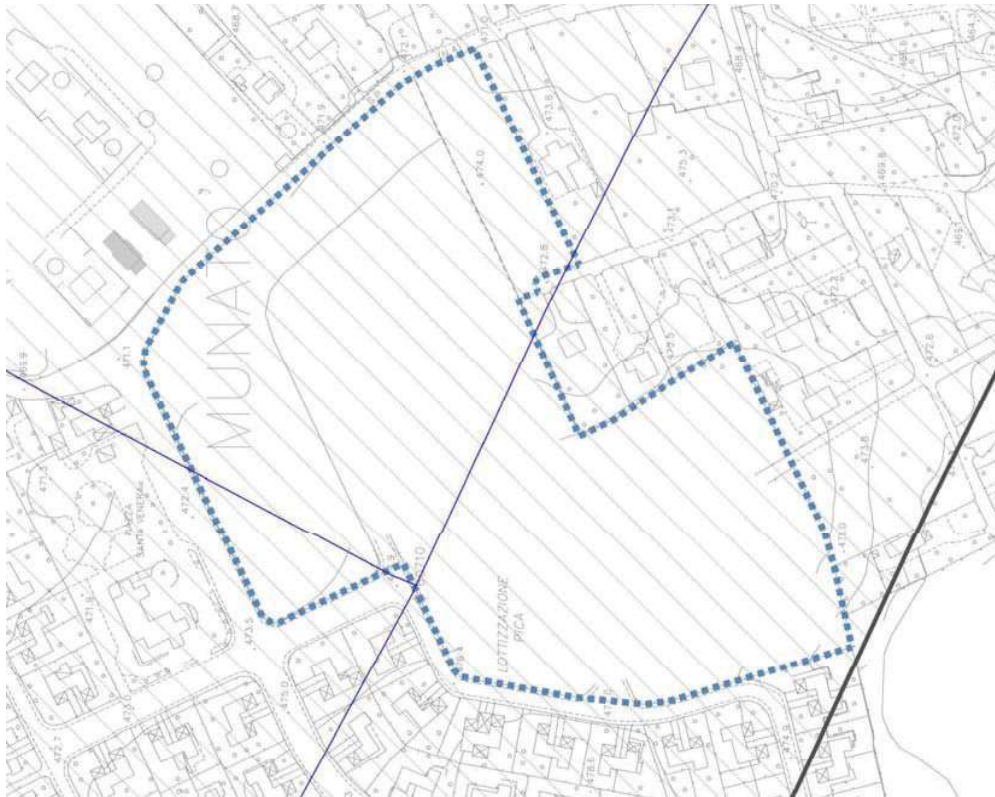
qualora gli studi geologici di dettaglio definiscano condizioni favorevoli rispetto a quanto stabilito dagli studi geologici propedeutici di PRG. In tal caso l'area in cui il lotto è ubicato rappresenta un comparto edificatorio soggetto alle normative degli ambiti di perequazione, ovvero è possibile edificare all'interno di tale area e spostare in essa, definita appunto "area di ricollocazione", volumetrie oggetto di demolizione all'interno delle cosiddette "aree di delocalizzazione". Ciò comporta che agli indici fondiari di zona si sommano le volumetrie provenienti da altre zone del Comune, secondo il concetto di "incentivo di delocalizzazione", ciò al fine di densificare nuovi ambiti urbani in favore di un alleggerimento del tessuto edificato presente in altre zone del Comune.



Stralcio zonizzazione di PRG

-  Ambiti di perequazione (AP)
-  Fascia di rispetto strade extraurbane e ferrovia (C.d.S. 30/04/1992) (D.P.R. 753/80)
-  Margine di Crescita Urbana
-  Ambiti di delocalizzazione di edifici ricadenti in aree a rischio
-  Percorsi pedonali





Stralcio di PRG – scheda norma area di perequazione AR 10

AREA DI PEREQUAZIONE AR 10 Chiesa Cavalli

PARAMETRI PEREQUATIVI				
Superficie Territoriale		ST	mq	77.510,91
Superficie Pubblica esistente		SP	mq	0,00
Superficie Territoriale Netta	ST - SP	STN	mq	77.510,91
Plafond perequativo		PLA	mc/mq	0,30
Volume Utile	STN x PLA	VU	mc	23.253,3
Quota Residenziale		QR	%	70,0
Volume Utile Residenziale	VU x QR	VUR	mc	16.277,29
Volume Utile altre Destinazioni	VU x (1-QR)	VUD	mc	6.975,98
Rapporto minimo Di Cessione		RDC	%	55,00
Popolazione Insegiabile da plafond	VUR/100 mc	PI	ab	162,8
INCENTIVI VOLUMETRICI				
Volume in R4 da delocalizzare		VDEL	mc	15.331,9
Incentivo Delocalizzazioni		IDEL	%	100,0
Volume da delocalizzazioni	IDEL x VDEL	VDC	mc	30.663,9
Popolazione Insegiabile Aggiuntiva	[VDC x QR/100]	PIA	ab	214,6
VOLUMI E POPOLAZIONE COMPLESSIVI				
Volume Totale	VU + VI	VT	mc	53.917,16
Volume Totale Residenziale	VT x QR	VTR	mc	37.742,01
Volume Totale altre Destinazioni	VT x (1-QR)	VTD	mc	16.175,15
Popolazione Insegiabile Totale	PI + PIA	PIT	ab	377,4

Legenda di scheda norma



L'area in oggetto, nello specifico, oltre che essere soggetta a condizioni di vincolo geologico, geomorfologico, idraulico e idrogeologico, è inoltre per buona parte ricadente all'interno della fascia di rispetto dalla Strada Provinciale 4. Tenuto conto inoltre dell'arretramento dai confini interni ai fini della nuova edificazione, si determina un'area edificabile di modesta entità rispetto alle dimensioni del lotto, tuttavia coerente con le potenzialità edificatorie del lotto stesso. Nel caso si verificano le condizioni di "incentivo di delocalizzazione" sovra esposto, si può inoltre ulteriormente incrementare le capacità edificatorie del lotto.

Per il lotto in oggetto si definiscono:

- **Volume edificabile** = 1.068,00 mq (superficie terreno) x 0,3 mc/mq (plafond perequativo) = **320,40 mc**
- **Incentivo delocalizzazioni** = **100%**, pertanto il volume edificabile si può estendere a **640,80 mc** (se proveniente da un immobile legittimo, ubicato in area di delocalizzazione)
- **H max** = **7,50 m** (2 piani fuori terra)

E' opportuno infine segnalare il fatto che, trattandosi di ambito di perequazione, i proprietari dei lotti ricadenti al suo interno devono riunirsi in un consorzio, al quale spetta l'obbligo di redigere un piano urbanistico attuativo all'interno del quale rientra il progetto dei singoli immobili di nuova edificazione.

Tale piano attuativo, nello specifico, risulta già approvato con Piani di Lottizzazione di cui alla C.E. n. 81/1980 e successiva C.E. n. 26/82 (*entrambe intestate alla ditta Cassarisi Luigi*) e le aree destinate ai servizi pubblici risultano già definite, anche catastalmente, ma ancora non cedute al Comune. La viabilità interna alla lottizzazione risulta già realizzata, così come i marciapiedi, le condotte idrico-fognarie e quelle destinate al passaggio delle utenze elettriche, ovvero tutto ciò che ricade nell'ambito delle cosiddette opere di urbanizzazione primaria.

Premesso quanto sopra, si tratta di presentare un progetto di nuova edificazione all'interno dell'ambito edificatorio così definito.

Si segnala infine il fatto che è possibile, inoltre, "spostare" la capacità edificatoria del lotto in oggetto presso altri lotti appartenenti a zone di PRG con caratteristiche affini, la qual cosa annulla di fatto le capacità edificatorie del lotto in oggetto. Tale "spostamento" va formalmente registrato tramite opportuno atto notarile.



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

Sul bene grava il fallimento di cui alla procedura in oggetto, giusto atto di trasferimento in luogo di pagamento rep. n. 125641 racc. n. 32131 del 16.10.2020.

Il bene, come meglio descritto al [paragrafo 7](#) relativo alla [verifica urbanistica](#), rientra all'interno di un comparto edificatorio di cui alla normativa degli ambiti di perequazione. Per ogni dettaglio si rimanda al paragrafo suddetto.

Non si segnalano ulteriori formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene in oggetto.

9. Descrizione del bene

Il lotto di terreno in oggetto ([vd. Allegato 07](#)) è allo stato incolto. Esso fa parte di un comparto edificatorio già provvisto delle opere di urbanizzazione necessarie. Tale lotto risulta già perimetrato ed il comparto servito da apposita viabilità interna. L'accesso non avviene lungo la Strada Provinciale 4, bensì dal lato interno, attraverso dei varchi molto ampi, già definiti lungo il muro di recinzione e ai quali ci si immette attraverso la suddetta viabilità interna. La zona risulta già servita dalla rete idrico-fognaria e da quella elettrica comunali. I confini dei lotti costituenti il comparto risultano inoltre già serviti da marciapiedi per il transito dei pedoni. Di seguito un rilievo fotografico di dettaglio:



Vista esterna del lotto dalla Strada Provinciale 4





Strada Provinciale 4 confinante col lotto



Strada Provinciale 4 confinante col lotto



Vista interna del lotto





Vista interna del lotto



Vista interna del lotto





Opere di urbanizzazione interne al comparto edificatorio in cui il lotto ricade



Opere di urbanizzazione interne al comparto edificatorio in cui il lotto ricade





Opere di urbanizzazione interne al comparto edificatorio in cui il lotto ricade



Opere di urbanizzazione interne al comparto edificatorio in cui il lotto ricade e accessi ai lotti



STIMA DELL'IMMOBILE

Stima sintetica in base al valore di libero mercato

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del lotto in oggetto è opportuno tenere conto delle sue potenzialità edificatorie. Occorre inoltre valutare il fatto di essere ubicato all'interno di area già lottizzata, edificata e provvista di tutte le opere di urbanizzazione necessarie all'ulteriore nuova edificazione. Premesso quanto sopra, confrontati i dati delle agenzie immobiliari del posto, per il lotto in oggetto si stima un valore corrispondente a € 30,00/mq, ovvero:

$$V = € 30,00 \times 1.068,00 \text{ mq di Sc} = \mathbf{€ 32.040,00}$$

CONCLUSIONI

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

$$\mathbf{\underline{V = € 32.000,00}}$$



La perizia oggetto della presente relazione è stata condotta dal sottoscritto CTU nella piena imparzialità. Con essa il sottoscritto CTU Arch. Alberto Reale ritiene di avere soddisfatto il compito affidato dalla S.V.III.ma e rimane a completa disposizione per eventuali chiarimenti.

ELENCO ALLEGATI A MARGINE DELLA PRESENTE RELAZIONE

- *Allegato 01*: Nomina CTU
- *Allegato 02*: Titolo di proprietà
- *Allegato 03*: Indagine catastale
- *Allegato 04*: Ispezione ipotecaria
- *Allegato 06*: Verifica urbanistica
- *Allegato 07*: Planimetria del lotto e definizione dell'area edificabile

Siracusa, 23 giugno 2023

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

