

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Sezione Fallimentare

Fallimento “--- OMISSIS ---”

iscritto al n. 52/2022 R.F.

GIUDICE DELEGATO
Dott.ssa Nicoletta Rusconi

CURATORE FALLIMENTARE
Avv. Marcello Randazzo

RELAZIONE DI STIMA

DEI BENI IMMOBILI

**COSTITUITI DA UN CAPANNONE INDUSTRIALE CON ANNESSO TERRENO DI
PERTINENZA SITO NEL COMUNE DI AUGUSTA IN CONTRADA SAN CUSUMANO E
CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 87 PARTICELLA 661**

Il Tecnico stimatore

(Ing. Santi Muscarà)

Firmato
digitalmente da
santi muscara'

CN = muscara' santi
O = Ordine degli
Ingegneri della
Provincia di Siracusa
C = IT

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento “--- OMISSIS ---”

iscritto al n. 52/2022 R.F.

Giudice Delegato: Dott.ssa Nicoletta Rusconi

Curatore: Avv. Marcello Randazzo

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

costituiti da un capannone industriale con annesso terreno di pertinenza sito nel comune di Augusta in contrada San Cusumano e censito al Catasto fabbricati al foglio 87 particella 661

1) PREMESSA

L'avv. Marcello Randazzo, in qualità di curatore del fallimento in epigrafe, con apposita istanza del 03.02.2023 ha chiesto al Giudice Delegato, di poter conferire al sottoscritto ing. Santi Muscarà il seguente incarico:

“Stima del complesso immobiliare in parola, sito in Augusta, Contrada San Cusumano, in catasto al foglio 87, p.lla 661, cat. D1, ove viene esercitata l'azienda della fallita, nonché dei singoli macchinari e dei beni mobili materiali, di proprietà della fallita, che la compongono, fornendo, in ogni caso, tutti gli elementi necessari per procedere alla vendita del complesso immobiliare medesimo.

Il Giudice Delegato in data 06.02.2023 provvedeva ad autorizzare la sopracitata richiesta.

A seguito della sopracitata nomina, il sottoscritto ha quindi proceduto ad effettuare appositi sopralluoghi e all'acquisizione di tutti quei dati, informazioni e documenti che si sono ritenuti necessari per l'espletamento dell'incarico.

2) ANDAMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 15.02.2023 sui luoghi oggetto del procedimento, e precisamente in territorio del comune di Augusta in contrada San Cusumano, e sono proseguite con ulteriori tre sopralluoghi in data 30.03.2023, 26.05.2023 e 28.03.2024, durante i quali il sottoscritto ha verificato lo stato dei beni da stimare.

Sono stati altresì effettuati degli accertamenti presso gli uffici competenti, per l'acquisizione della documentazione necessaria per l'assolvimento del presente incarico e la redazione della presente relazione relativa alla stima dei beni immobili acquisiti all'attivo fallimentare.

3) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

A. DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Il bene in esame è costituito da un capannone industriale con annesso terreno di pertinenza sito nel comune di Augusta in contrada San Cusumano.

B. DATI CATASTALI

Dalla documentazione acquisita (vedi allegato A) il bene risulta censito al catasto fabbricati del comune di Augusta con i seguenti dati censuari:

-foglio 87, p.lla 661, zona cens. 1, categoria D/1, rendita € 17.416,00.

e risulta intestato catastalmente alla Società “--- OMISSIS ---” con sede in Siracusa, cod. fisc. --- OMISSIS ---, proprietaria per 1/1, alla quale è pervenuto con atto di compravendita del 04.12.2001, rogato dal Dott. Giuseppe Minniti, Notaio in Priolo Gargallo, repertorio n.37699 e raccolta n. 6710.

C. DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Come precedentemente descritto, il bene è costituito da un capannone industriale con annesso terreno di pertinenza sito nel comune di Augusta in contrada San Cusumano, all'interno della lottizzazione industriale “Conia”.

Il lotto di terreno di pertinenza al fabbricato, avente superficie di circa 3.800 m², ha una forma trapezoidale e pianeggiante, con accesso dalla strada consortile limitrofa. Il lotto risulta interamente recintato ed asfaltato.

Il capannone è costituito da un corpo di fabbrica, di superficie commerciale di circa 2.280 mq. ed altezza di circa 6,30 m., realizzato con struttura portante in elevazione in c.a. del tipo prefabbricata (vedi foto nn. 1-2-3-4-5-6-9-10-11-12).

All'interno del capannone, nella parte a sud prospiciente l'accesso al lotto, sono presenti due strutture metalliche in ferro con tramezzi in alluminio e vetro, ove sono presenti i locali magazzino, uffici ed archivi, ubicati su due livelli (entrambi con altezza di circa 3,00 m. ciascuno) ed accessibili da due scale interne a due rampe (vedi foto

nn. 12-13-14-15-16-17-18).

All'interno del capannone è presente altresì un ulteriore manufatto minore ad una elevazione, di forma rettangolare, realizzato con struttura in alluminio prefabbricato, utilizzato come locale ufficio, posto nel lato a nord opposto alle sopraccitate due strutture metalliche utilizzate come locali magazzino, uffici ed archivi, (vedi foto n. 11).

Altresì, sempre in corrispondenza del prospetto nord posteriore all'ingresso del lotto, è presente una tettoia esterna con struttura metallica in ferro (vedi foto nn. 6-7).

Ad oggi il capannone è in un discreto stato igienico-sanitario con la necessità di alcuni interventi di manutenzione.

Le aperture esterne sono costituite da portoni in ferro disposti sui vari lati.

Il lotto confina da un lato con la strada consortile, e dai restanti tre lati con proprietà di terzi (vedi foto n. 1).

D. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Per quanto potuto accertare, a seguito di regolare richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Augusta, il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Siracusa e l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa (vedi allegati C-D-E), per la realizzazione del capannone industriale in questione risulta presente presso tali enti la seguente documentazione:

- Concessione edilizia n. 3 del 17.01.2000 rilasciata dal Comune

di Augusta in data 26.04.1976, e definitivamente volturata alla -

-- OMISSIS --- con provvedimento n. 32208/3453 in data

07.04.2003, che prevedeva la costruzione di un capannone con

annesso fabbricato uffici;

- Richiesta di Concessione edilizia in variante in corso d'opera a

nome della Società “--- OMISSIS ---”, assunta al pro- tocollo del

Comune di Augusta in data 19.07.2001 al n. 20954, ed esitata

favorevolmente dal 5° Settore Urbanistica dell'Ufficio tecnico

comunale con relazione istruttoria del 15.02.2022;

- Denuncia di inizio attività (D.I.A.) ai sensi degli artt. 22 e 23 del

D.P.R. 380/01 per “Modifiche interne per la realizzazione di lo-

cali destinati ad ufficio e magazzino a servizio del Capannone

Industriale sito in C.da San Cusumano, identificato in catasto al

foglio di mappa 87 p.lla 661”, assunta al protocollo del Comune

di Augusta in data 04.03.2016 al n. 13655;

- Dichiarazione ai sensi del comma 2 dell'art. 1 della L.R. 17/94

come modificato dal comma 2 dell'art. 1 della L.R. 14/14, di agi-

bilità ad uso industriale del Capannone, assunta al protocollo del

Comune di Augusta in data 14.03.2016 al n. 15399 con attesta-

zione di avvenuto deposito rilasciata dal Responsabile del V Set-

tore – Urbanistica del Comune di Augusta in data 21.04.2016

con protocollo n. 23006 e successiva in data 09.05.2016 con pro-

tollo n. 32294.

- Certificato di collaudo statico del capannone, con esplicita

esclusione del fabbricato uffici poiché a tale data ancora non

realizzato, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa in data 08.08.2001;

- Certificato di conformità del Capannone alle prescrizioni per le zone sismiche, rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Siracusa, ai sensi dell'art. 28 della L. 74/64, in data 10.10.2001 con nota prot. n. 19566;

- Attestazione di rispetto delle prescrizioni previste dalla normativa di prevenzioni incendi e della sussistenza dei requisiti di sicurezza antincendio, rilasciata dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Siracusa con verbale di visita tecnica prot. n. 7659 del 03.09.2012 a seguito di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.).

ESAME DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Dall'esame della sopracitata documentazione, ed in particolare dalla Dichiarazione di agibilità ad uso industriale del Capannone, assunta al protocollo del Comune di Augusta in data 14.03.2016 al n. 15399, si evidenzia quanto di seguito:

- L'immobile viene dichiarato senza alcuna difformità alla Concessione Edilizia n. 03/2001 (unico titolo edilizio ivi citato), che però prevede ed autorizza la realizzazione di un manufatto composto da un Capannone e annesso fabbricato uffici, diverso dalla sua attuale consistenza. In particolare si evidenzia che il fabbricato uffici ivi autorizzato non risulta essere stato realizzato;

- Risultano ivi dichiarati per il capannone dei dati catastali errati (foglio 91, particella 3326 sub 1) poichè diversi da quelli della

planimetria catastale allegata;

- Non risulta allegato a tale dichiarazione di agibilità , e nemmeno ivi menzionato, il certificato di collaudo delle strutture del capannone realizzato (seppure risulta depositato in data precedente un certificato di collaudo statico per il capannone, con esplicita esclusione del fabbricato uffici, presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa) e nulla dice in merito alla regolarità strutturale del capannone;

- La planimetria catastale allegata a tale dichiarazione di agibilità è difforme sia dall'attuale stato di consistenza del capannone che da quello autorizzato con la sopracitata Concessione Edilizia n. 03/2001;

- Risulta allegata a tale dichiarazione di agibilità una autorizzazione allo scarico delle acque reflue rilasciata dal Dirigente dell'Area Tecnica del Consorzio ASI di Siracusa n. 40 del 30.08.2010, con validità di anni 4 dalla data di rilascio, e per la quale, ad oggi, non è stato accertato il suo avvenuto rinnovo;

- Risulta allegata a tale dichiarazione di agibilità una attestazione di rispetto delle prescrizioni previste dalla normativa di prevenzioni incendi e la sussistenza dei requisiti di sicurezza antincendio, rilasciata dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Siracusa con verbale di visita tecnica prot. n. 7659 del 03.09.2012 a seguito di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), con validità di anni 5, e per la quale è stato accertato il suo mancato avvenuto rinnovo, così come dichiarato dal

Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Siracusa con nota prot. n. 13080 del 06.10.2023;

- In data 04.03.2016 è stata depositata apposita Denuncia di inizio attività (D.I.A.) per “Modifiche interne per la realizzazione di locali destinati ad ufficio e magazzino a servizio del capannone Industriale sito in C.da San Cusumano, identificato in catasto al foglio di mappa 87 p.lla 661”. Con tale D.I.A. viene denunciata la realizzazione delle due strutture metalliche in ferro a due livelli per uso magazzino, uffici ed archivi (presenti sui luoghi), del manufatto minore con struttura in alluminio prefabbricato, (presente sui luoghi ma con dimensioni diverse), della tettoia esterna (presente sui luoghi ma con dimensioni e struttura diverse), e della fossa imhoff (non riscontrata sui luoghi);

- Tale deposito di Denuncia di inizio attività (D.I.A.) è stato effettuato in una data (04.03.2016) antecedente alla data di deposito della Dichiarazione di agibilità del Capannone (14.03.2016), ed in quest’ultima non si fa alcuna menzione di tale D.I.A. o delle modifiche ivi previste.

- La planimetria catastale è difforme anche alla planimetria dei luoghi allegata alla sopracitata Denuncia di inizio attività (D.I.A.) del 04.03.2016.

E. SANABILITÀ DI EVENTUALI IRREGOLARITÀ URBANISTICHE O EDILIZIE E CATASTALI

Per quanto esposto al precedente paragrafo, non si può affermare la regolarità urbanistica e catastale dell’immobile in questione,

poiché:

- non risulta un titolo edificatorio che legittimi la regolarità urbanistica dell'attuale stato dei luoghi, con particolare riferimento ai tre manufatti presenti all'interno del capannone (due strutture metalliche in ferro a due livelli per uso magazzino, uffici ed archivi, e ulteriore manufatto minore con struttura in alluminio prefabbricato) e alla tettoia esterna;
- La planimetria catastale attualmente depositata è difforme dall'attuale stato di consistenza del capannone (oltre che difforme anche da quello autorizzato con la sopracitata Concessione Edilizia n. 03/2001);

Tali difformità potrebbero essere sanabili da un punto di vista urbanistico ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., previa acquisizione della conformità di tali opere alla normativa antisismica vigente (verifica e acquisizione che necessita di accertamenti tecnici anche strutturali che esulano dalla tipologia dell'incarico in questione) atteso che non si è accertato il rilascio dell'autorizzazione per l'esecuzione delle relative opere strutturali da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Siracusa (vedi allegato E).

Le irregolarità catastali possono essere sanate mediante aggiornamento della planimetria catastale presso l'ente preposto (Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Siracusa) che potrà essere effettuata dopo la sopracitata regolarizzazione urbanistica.

Dalla documentazione acquisita si evidenzia altresì che ad oggi risulta scaduta la S.C.I.A. presentata presso il Comando dei Vigili

del Fuoco di Siracusa, nonché l'autorizzazione allo scarico rilasciata dal Consorzio A.S.I. di Siracusa, e che si dovrà provvedere al loro rinnovo o nuova acquisizione secondo le normative vigenti in materia.

Pertanto, l'immobile risulta ad oggi privo di certificato di agibilità in corso di validità.

F. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dagli atti visionati, per l'immobile risulta il rilascio in data 17.10.2023 di attestazione di prestazione energetica (APE) con codice identificativo 20231017-089001-62383, a firma dell'Ing. Giuseppe Anastasi iscritto al n. B505 dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri di Catania.

4) STIMA DEL BENE

Il sottoscritto, attesa la tipologia del bene in esame (Capannone industriale con annesso terreno di pertinenza), ha ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima del "*metodo sintetico comparativo*", basato sulla ricerca del più probabile valore di mercato che l'immobile avrebbe in una libera contrattazione di vendita, come base della valutazione.

Tale metodo determina il valore del bene, in base ad indagini di mercato per beni aventi le medesime caratteristiche ed ubicate in aree omogenee simili, servite da opere di urbanizzazione similari, nonché in relazione al grado di vetustà, delle finiture e delle condizioni del bene così come esposte nei paragrafi precedenti.

Dall'acquisizione di informazioni e indagini di mercato assunte

presso operatori del settore, per immobili simili a quello in esame (Capannone industriale con annesso terreno di pertinenza), nonché delle valutazioni della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, e di quanto sin qui precedentemente accertato ed evidenziato, si ritiene di poter applicare per la presente stima il valore unitario di mercato di 150,00 €/mq.

Tale valore unitario tiene conto anche dell'attuale crisi che ha colpito il mercato immobiliare, particolarmente presente e gravosa soprattutto per immobili simili a quello in esame.

Di conseguenza, per il bene in esame, si avrà un valore V_1 pari ad € 310.000,00 così determinato:

2.280,00 mq x 150,00 €/mq = € 342.000,00

Spese di regolarizzazione difformità accertate: - € 35.000,00

Sommano € 307.000,00

che si può arrotondare al valore finale V_1 di € **310.000,00** (euro trecentodiecimila/00).

Qualora le sopracitate difformità riscontrate non risultassero sanabili, si dovrà procedere alla determinazione della stima del bene detraendo la relativa superficie commerciale dei sopracitati manufatti, che fanno ridurre la superficie commerciale complessiva a circa 2.080,00 mq, con la previsione dei costi di adeguamento e demolizione dei manufatti al netto dell'eventuale riutilizzo di parte del materiale rimosso.

Di conseguenza, per il bene in esame, nel caso di insanabilità delle difformità accertate, si avrà un valore V_1 così determinato:

2.080,00 mq x 150,00 €/mq = € 312.000,00

Spese di demolizione: - € 25.000,00

Sommano € 287.000,00

che si può arrotondare al valore finale **V₁** di € **290.000,00** (euro duecentonovantamila/00).

5) CONCLUSIONI

Con le determinazioni esposte ai precedenti capitoli il sottoscritto stimatore ritiene di avere asseverato a quanto richiesto dal curatore fallimentare.

Pertanto, a conclusione, si rassegna la presente relazione preliminare di stima, allegando in calce la seguente documentazione:

A) Estratto di mappa, planimetria e visura storica catastale del bene;

B) Documentazione fotografica;

C) Documentazione acquisita presso il Comune di Augusta.

D) Documentazione acquisita presso il Comando dei Vigili del Fuoco di Siracusa;

E) Documentazione acquisita presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa;

F) Attestazione di prestazione energetica (APE);

G) Asseverazione verifica funzionalità impianti;

H) Planimetria dei luoghi con coordinate del bene.

Siracusa, 02.05.2024

Dott. Ing. Santi Muscarà

Firmato digitalmente da

santi muscara'

CN = muscara' santi
O = Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Siracusa
C = IT