

1

TRIBUNALE DI SIRACUSA

2

3

4

Fallimento:

5

6

n.10/22

7

8

Giudice Delegato: *dott.ssa Nicoletta Rusconi*

9

Curatore : *Dott. Giuseppe Burgio*

10

11

12

13

14

PERIZIA TECNICA

15

16

17

18

19

20

21

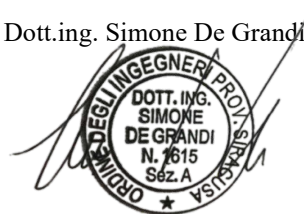
Tecnico incaricato

22

Dott.ing. Simone De Grandi

23

24



25

INDICE

26

27

1. PREMESSA.....

28

2. IDENTIFICAZIONE

29

3. DESCRIZIONE DEI BENI.....

30

UBICAZIONE

31

DESCRIZIONE

32

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

33

PROVENIENZA

34

SITUAZIONE IPOTECARIA

35

DISPONIBILITA'

36

CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

37

4.STIMA DEGLI IMMOBILI.....

38

CRITERI E PARAMETRI DI STIMA

39

DESCRIZIONE DEI METODI DI STIMA UTILIZZATI

40

STIMA DEI BENI

41

5. CONCLUSIONI.....

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51 **1. PREMESSA**

52 Il sottoscritto ing. Simone De Grandi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri del-
53 la Provincia di Siracusa col n.° 1615, avente studio in viale Teracati 158/b,
54 in data 08/06/2023 gli veniva conferito dal Giudice Delegato l'incarico di
55 determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili di proprie-
56 ta' della societa' [REDACTED]

57 [REDACTED]

58 Lo scrivente, a seguito di diversi sopralluoghi eseguiva rilievi fotogramme-
59 trico sugli immobili di seguito elencati, nonche' accertamenti tecnici-
60 urbanistici e catastali .

61 **2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

62 Nella massa fallimentare del fallimento in epigrafe sono presenti i seguenti
63 beni :

64 a) Lotto di terreno sito in Siracusa in via Italia n.116-118 censito al Ca-
65 stasto Terreni con foglio n. 32 part.lle n. 1466, 1763.

66 b) Locale (garage) piano cantinato sito in Siracusa in via Malfitano n.20
67 posto al piano terra con accesso dalla scivola a destra del portone se-
68 gnato con il n. civico 158/b del Viale Teracati ; censito al Catasto
69 Fabbricati del comune di Siracusa col foglio n. 34 p.lla 2006 sub.99 -
70 c/6 -rendita 108,46 euro , esteso 21 mq catastali, confinante con cor-
71 sia da due lati e con locale di proprietà [REDACTED] o aventi causa.

72 c) Locale a piano terra sito in Siracusa con ingresso dal Viale Teracati
73 n.ri 158/d e 158/e, della superficie di 312 mq catastali censito al Ca-
74 stasto Fabbricati del comune di Siracusa col foglio n. 34 p.lla 2006
75 sub.121 - c/1- classe 4 - rendita 6.252,02 euro confinante con pro-

76 prietà [REDACTED] o aventi causa, con area libera di [REDACTED] e [REDACTED]
77 [REDACTED] o loro aventi causa e con il Viale Teracati.

78 d) Locale a piano terra con ingresso dal Viale Teracati n.158/12-13, del-
79 la superficie di 135mq. catastali, censito al Catasto Fabbricati del
80 comune di Siracusa col foglio n. 34 p.la 2006 sub.123 c/2 rendita
81 655,38 euro confinante con area libera di proprietà [REDACTED] e
82 figli [REDACTED], con androne della scala C, con
83 proprietà [REDACTED] aventi causa, con cortile interno e con proprietà
84 [REDACTED] o aventi causa.

85 e) Locale di sgombero sito in Siracusa nella via Malfitano n. 20, posto al
86 piano sotto strada al quale si accede con scivola accanto al civico
87 158/b del Viale Teracati, esteso mq 94, censito al Catasto Fabbricati
88 del comune di Siracusa col foglio n. 34 p.la 2006 sub.197 - c/2 -
89 rendita 281,57 euro confinante con locale autoclave, con proprietà
90 [REDACTED], con corsia comune e con terrapieno.

91 f) Piccolo locale di sgombero sito in Siracusa nella Via Malfitano n. 20,
92 posto al piano sotto strada al quale si accede dalla scivola accanto al
93 civico 158/b del Viale Teracati, esteso mq 19, censito al Catasto
94 Fabbricati del comune di Siracusa col foglio n. 34 p.la 2006 sub.202
95 c/2 rendita 48,08 euro confinante con proprietà [REDACTED],
96 con corsia comune e con terrapieno.

97 3. DESCRIZIONE DEI BENI

98 **A) LOTTO DI TERRENO IN VIA ITALIA NN.116-118** **LOTTO 10**

99 Dall'esame della documentazione in atti e dai sopralluoghi effettuati, risulta
100 che l'immobile oggetto di valutazione è un lotto di terreno di mq.1000 circa

101 sito in Siracusa in via Italia nn.116-118;

102 Trattasi di area asfaltata adibita a parcheggio ed e' sprovvista di recinzione.

103 La zona ove giace tale area è caratterizzata dalla presenza prevalentemente
104 di edifici residenziali di tipo in linea e di piccoli edifici residenziali indipen-
105 denti.

106 Catastralmente è identificato nel Catasto Terreni del comune di Siracusa col
107 foglio n.32 particella n.1466 e 1763.

108 **Provenienza**

109 Atto di compravendita con Repertorio n.48068 e Raccolta n.14256 stipu-
110 lato in data 06.12.1994 e registrato in data 20.12.94 al n. 3123 presso stu-
111 dio notarile della dott. Angelo Bellucci

112 **Disponibilita'**

113 L'immobile di cui trattasi è libero.

114 **Conformita' urbanistica ed edilizia**

115 L'area di cui trattasi ricade in buona parte nella zonizzazione B3.2 (tessuto
116 edificato denso) del vigente PRG del comune di Siracusa in parte nel PRU
117 (Aree sottoposte al Programma di Recupero Urbano) ed in viabilita' di
118 PRG.

119 Pertanto, è un area edificabile con le prescrizioni dell' art. 21 delle Norme

120 Tecniche di Attuazione:

121 Indice di Utilizzazione Fondiaria : 0,76mq./mq.

122 Altezza massima : 16,80 m.

123 La nuova costruzione obbliga alla monetizzazione per l'acquisizione delle
124 aree a servizi nella misura di 9 euro/mq. per ogni 30 mq. di SLA realizzata.
125 (si allega art.21).

126 **PREMESSE**

127 Gli immobili di seguito descritti fanno parte di un edificio condominiale co-
128 stituito da diverse scale e condomini, ed è ubicato in una zona caratterizzata
129 dalla presenza di condomini della stessa tipologia ed epoca di costruzione,
130 di attività commerciali e terziari.

131 **B) GARAGE IN VIA MALFITANO N.20** **LOTTO 11**

132 Trattasi di immobile posto al piano cantinato in via Malfitano n.20.

133 Esso confina a nord ed a sud con strade condominiali , mentre ad est ed
134 ovest con altra ditta.

135 Catastalmente è identificato nel Catasto Urbano del comune di Siracusa col
136 *foglio n.34 particella n.1006 sub. 99, categoria c/6 rendita 108,46 euro.*

137 **Accesso :** L'accesso avviene dalla via Malfitano n.20 tramite scivola.

138 **Dati metrici :** L'immobile presenta una superficie di circa 21 mq.

139 **Struttura:** la struttura portante dell'edificio principale è in cemento armato
140 con solai latero cementizi ; la copertura è di tipo a terrazza.

141 **Finiture interne e ambienti:**

142 Locale con saracinesca avente forma rettangolare con annesso piccolo ba-
143 gno; le pareti sono intonacate al civile ed il pavimento è in ceramica.

144 **Impianti:** non esistenti

145 **Stato di manutenzione e conservazione:**

146 mediocre

147 **Provenienza**

148 Atto di compravendita stipulato presso lo studio notarile del dott. Angelo

149 Bellucci rubricato ai nn. 43662 di Repertorio e 13513 di Raccolta.

150 **Disponibilità**

151 L'immobile di cui trattasi è locato.

152 **Conformita' urbanistica ed edilizia**

153 Progetto approvato con licenza edilizia n. 1379 del 31.08.68 ed agibile con
154 autorizzazione rilasciata in data 29.10.77 e protocollo 12475 /Ig.

155 **C) NEGOZIO COMMERCIALE IN VIALE TERACATI 158/D E 158/E**

LOTTO 12

156 Trattasi di basso commerciale posto al piano terra , con due vetrine prospici-
157 cienti il viale Teracati, e due vetrine nel cortile interno.

158 All'ingresso, è presente un soppalco dove sono ubicati gli uffici.

159 Esso, come da catastale in allegato, confina , a nord ,con altra ditta, a sud,
160 con altra ditta, dove, il muro di separazione è stato demolito al fine di unire
161 gli ambienti e dare vita all'attivita' commerciale attuale.

162 Catastalmente è identificato nel Catasto Urbano del comune di Siracusa col
163 foglio n.34 particella n.1006 sub.121 zona classe 4 categoria c/1 rendita
164 6.252,02 euro.

165 **Accesso :** L'accesso principale avviene dal viale Teracati n. 158/d e 158/e.

166 **Dati metrici :** L'immobile presenta una superficie di mq 311,5 circa.

167 **Struttura:** la struttura portante dell'edificio principale cui fa parte è in ce-
168 mento armato con solai latero cementizi ; la copertura dello stesso edificio è
169 di tipo a terrazza.

170 **Finiture interne e ambienti:**

171 pavimento di colore chiaro, parete intonacata e tinteggiata di colore chiaro;
172 controsoffitto in cartongesso con illuminazione, aria condizionata e sistema
173 antincendio.

174 **Impianti:** esistenti ma facente parte dell'impianto del complesso commer-
175 ciale.

176 **Stato di manutenzione e conservazione:**

177 discreto

178 **Provenienza**

179 Atto di compravendita stipulato presso lo studio notarile del dott. Angelo

180 Bellucci rubricato ai nn. 38957 di Repertorio e 12846 di Raccolta.

181 **Disponibilita'**

182 **L'immobile di cui trattasi è in locazione.**

183 **Conformita' urbanistica ed edilizia**

184 L' immobile non è conforme alla variante del 01.10.1979 del progetto ap-

185 provato con licenza edilizia n. 1379 del 31.08.68 con agibilita' autorizzata

186 rilasciata in data 29.10.77 e protocollo 12475 /Ig, in quanto è stato demolito

187 il muro di confine con altra ditta ed il bagno con antibagno.

188 Attualmente , lo scrivente non riscontra alcun atto amministrativo che giu-

189 stifichi la regolarita' di tale soppalco.

190 **D) MAGAZZINO IN VIALE TERACATI 158 int.12**

LOTTO 13

191 Immobile posto al piano terra in viale Teracati n.158 int. 12 .

192 Catastalmente è identificato nel Catasto Urbano del comune di Siracusa col

193 foglio n.34 particella n.1006 sub. 123 zona censuaria 1, categoria c/2 classe

194 4 consistenza 135 mq. rendita 655,38 euro.

195 **Accesso :** L'accesso avviene dal viale Teracati 158.

196 **Dati metrici :** L'immobile è costituito internamente da un unico spazio

197 con annesso un piccolo bagno ed ha una superficie di mq. 135 circa.

198 **Struttura:** la struttura portante dell'edificio principale cui fa parte è in ce-

199 mento armato con solai latero cementizi ; la copertura è di tipo a terrazza.

200 **Finiture interne e ambienti:**

201 Pareti intonacate al civile e pavimento in ceramica; presenta due aperture

202 con saracinesche.

203 **Impianti:** mediocre

204 **Stato di manutenzione e conservazione:**

205 mediocre.

206 **Provenienza**

207 Atto di compravendita stipulato presso lo studio notarile della dott.ssa Anna

208 Luisa Fragna rubricato ai nn. 15925 di Repertorio e di 7883 Raccolta, regi-

209 strato in Siracusa il 09.11.1994 al n.2778.

210 **Disponibilita'**

211 L'immobile di cui trattasi è libero.

212 **Conformita' urbanistica ed edilizia**

213 Da un analisi tecnica , lo scrivente ha riscontrato rispetto al progetto appro-

214 vato con licenza edilizia n. 1379 del 31.08.68, la chiusura di una apertura –

215 ingresso (saracinesca) prospiciente la strada interna condominiale. (vedesi

216 foto n...).

217 Tale difformita' comporta un atto amministrativo in sanatoria con progetto

218 tecnico dopo l'approvazione di relativo verbale di assemblea.

219 ***E) DEPOSITO IN VIA MALFITANO N.20*** **LOTTO 14**

220 Trattasi di immobile posto al piano interrato ed in via Malfitano n.20.

221 Esso confina a Nord con locale autoclave e corsia condominiale , ad est con

222 terrapieno, ad ovest con altra ditta.

223 Catastalmente è identificato nel Catasto Urbano del comune di Siracusa col

224 foglio n.34 particella n.1006 sub.197 zona censuaria 1, categoria c/2 classe 2

225 consistenza 94 mq. rendita 281,57 euro piano s/1.

226 **Accesso** : L'accesso avviene dalla via Malfitano accanto al civico 158 di

227 viale Teracati e si trova sotto la scivola.

228 **Dati metrici** : Superficie lorda di circa 94mq.

229 **Struttura**: la struttura portante dell'edificio principale cui fa parte è in ce-

230 mento armato con solai latero cementizi ; la copertura è di tipo a terrazza.

231 **Finiture interne e ambienti**:

232 non definibile per difficoltà di accesso.

233 **Impianti**: non definibile per difficoltà di accesso

234 **Stato di manutenzione e conservazione**:

235 non definibile per difficoltà di accesso

236 **Provenienza**

237 Atto di compravendita stipulato presso lo studio notarile della dott.ssa Fra-

238 gna rubricato ai nn. 16023 di Repertorio e 7944 di Raccolta e registrato a Si-

239 racusa il 23.02.95 al n.567.

240 **Disponibilità**

241 L'immobile di cui trattasi è libero.

242 **Conformità urbanistica ed edilizia**

243 Progetto approvato con licenza edilizia n. 1379 del 31.08.68 ed agibile con

244 autorizzazione rilasciata in data 29.10.77 e protocollo 12475 /Ig.

245 **F) LOCALE SGOMBERO IN VIA MALFITANO N.30** **LOTTO 15**

246 Trattasi di immobile facente parte dello stesso edificio condominiale sito in

247 Siracusa in via Malfitano n.20, piano interrato, scendendo dalla scivola a si-

248 nistra.

249 Catastralmente è identificato nel Catasto Urbano del comune di Siracusa col

250 foglio n.34 particella n.1006 sub. 202 zona censuaria 1, categoria c/2 rendita

251 cl.3 rendita 48,08 euro.

252 Esso confina a nord con area condominiale , ad est terrapieno (scivola) ad

253 ovest con corsia condominiale, a sud con altra ditta.

254 **Accesso :** L'accesso avviene dalla via Malfitano n.20.

255 **Dati metrici :** dimensioni interne di circa 19 mq. con ingresso laterale.

256 **Struttura:** la struttura portante dell'edificio principale è in cemento armato

257 con solai latero cementizi ; la copertura è di tipo a terrazza.

258 **Finiture interne e ambienti:**

259 inesistenti

260 **Impianti:** inesistenti

261 **Stato di manutenzione e conservazione:**

262 pessimo.

263 **Provenienza**

264 Atto di compravendita stipulato presso lo studio notarile della dott.ssa Fra-

265 gna rubricato ai nn. 16023 di Repertorio e 7944 di Raccolta e registrato a Si-

266 racusa il 23.02.95 al n.567.

267 **Disponibilita'**

268 L'immobile di cui trattasi è libero.

269 **Conformita' urbanistica ed edilizia**

270 Da analisi tecnica non si riscontra alcun locale sgombero nel progetto ap-

271 provato con licenza edilizia n. 1379 del 31.08.68 e succ. modifiche pertanto

272 non sara' oggetto di stima.

273 **4. STIMA DEI BENI (criteri adottati)**

274 **Stima per comparazione e per capitalizzazione dei redditi**

275 **Stima per comparazione**

276 La stima ha come scopo di valutare il più probabile valore di mercato o il
277 probabile prezzo di vendita , nella ipotesi in cui venisse posto in vendita e
278 realizzasse una determinata somma in denaro , in condizioni di libera com-
279pravendita e quindi di libero mercato.

280 Lo scrivente procederà con metodo sintetico-comparativo, attraverso inda-
281gini di mercato condotte presso agenzie immobiliari e operatori di mercato.

282 Dette indagini sono state condotte per confronto con altri beni immobili
283 “simili” aventi cioè le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche
284 (fisiche, manutentive, di destinazione etc.), con la conoscenza del valore
285 unitario del mercato, al metro quadro, al periodo attuale.

286 Alla luce delle proprie indagini di mercato il sottoscritto CTU è pervenuto
287 alla determinazione dei seguenti valori medi unitari (per mq.) per “range” di
288 oscillazione che interessano le unità immobiliari in oggetto; detti prezzi me-
289 di unitari sono riferiti, ovviamente, all’attualità.

290 **Stima per capitalizzazione di redditi**

291 Per stabilire il canone locativo dell’immobile finito si effettuerà una ricerca
292 di mercato utilizzando le Tabelle riportate dalle riviste specializzate del set-
293 tore e più precisamente Agenzia del Territorio (€/mq. mese) e si calcola il
294 tasso di fruttuosità del bene assumendo il valore unitario del canone mensile
295 per mq. e per mese, e si ottiene un reddito lordo annuo di € /mq.

296 Detraendo le tasse ed imposte varie (30% circa del reddito annuo lordo) e le
297 spese di manutenzione (2% circa del reddito lordo annuo) si ottiene un red-
298 dito netto annuo.

299 **Stima n.1 LOTTO 10**

300 ***LOTTO DI TERRENO IN VIA ITALIA NN.116-118***

301 **Metodo del Valore di Trasformazione (altro metodo)**

302 Per la stima di questo lotto si adotterà' il metodo del valore di trasforma-
303 zione che è dato dalla differenza tra il valore del fabbricato , allo stato fina-
304 le, meno il costo per la realizzazione dello stesso.

305 *Valore dell'area $V_a = \text{Valore del fabbricato} - \text{Costo della trasformazione}$*

306 **Valore del fabbricato:**

307 Volumetria realizzabile = 900 mq x 3 mc/mq = 2.700 mc. L'edificio sarà
308 rialzato cm 50 dal piano di campagna, costituito da 3 piani fuori terra con
309 sei appartamenti, due per piano, con un'altezza media del piano di m. 3,10
310 (comprensivo del solaio), una copertura a terrazza ed avra' un altezza mas-
311 sima di m.10 circa.

312 Superficie lorda ammissibile : 684 mq.

313 Pertanto si potrebbero ricavare 6 unita' immobiliari di 114 mq. ciascuna ol-
314 tre vano scala e 6 pertinenze (garages).

315 Valori al mq. degli appartamenti intesi come nuova costruzione pari al nuo-
316 vo cioe' 1.300 euro /mq.

317 Valore al mq. per garage 1.000,00 euro/mq.

318 $V_{tot.} = 1300e/mq \times 114mq \times 6 + 1000e/mq. \times 30 \times 6 = 889.200 + 180.000 =$
319 1.069.200 euro

320 **Costo della trasformazione:**

321 Il costo della trasformazione comprende le spese per materiali, manodopera,
322 il profitto ordinario dell'impresa, oneri di progettazione-direzione lavori, co-
323 sto della concessione edilizia con i relativi oneri di urbanizzazione. Tenuto
324 conto che nella zona l'attività costruttiva è abbastanza intensa, attraverso
325 un'indagine di mercato fra le imprese operanti nel settore abbiamo potuto

326 appurare che il costo medio di costruzione per edifici simili a quello oggetto

327 di stima risulta di € 850 al metro quadro commerciale.

328 $Kt = 684 \text{ mq} \times 1.050 \text{ €/mq} = 684.000 \text{ €}$

329 Pertanto:

330 $Va = 1.069.200 - 718.200 = 351.000 \text{ euro (valore venale dell'area)}$

331 *che per arrotondamento è 350.000,00 euro*

332 **Stima n.2 LOTTO 11**

333 **LOCALE PIANO CANTINATO (GARAGE) F.34 P.LLA 1006 SUB.**

334 **99**

335 *Stima per comparazione (criterio adottato) :*

336 $21 \text{ mq. (sup. lorda) } \times 750 \text{ euro/mq.} = 15.750,00 \text{ euro (valore venale)}$

337 **Stima n.3 LOTTO 12**

338 **NEGOZIO COMMERCIALE F. 34 P.LLA 1006 SUB.121**

339 *Stima per comparazione :*

340 Si procede col calcolo della superficie commerciale dell'immobile adottan-

341 do il criterio indicato nel DPR 138/98.

342 Pertanto :

343 $311,5 \text{ mq.} \times 1.100,00 \text{ euro / mq.} = 342.650,00 \text{ euro (valore venale)}$

344 A detrarre le opere di ripristino del muro di separazione e bagno che am-

345 monta a euro circa 20.000,00 euro.

346 *Stima per capitalizzazione di reddito*

347 $311,5 \text{ mq.} \times 9 \text{ euro/mq.} \times \text{mese} = 2.803,5 \text{ euro /mese .}$

348 $\text{Pertanto, } 2803,5 \text{ euro} \times 12 \text{ mesi} = 26.166,00 \text{ (reddito annuo lordo)}$

349 $\text{€ } 26.166 \times (1 - 0.35) = \text{€ } 17.007,9 \text{ (redditività netta annui)}$

350 che capitalizzato al saggio del 5,5% dà un valore dell'immobile pari a €

351 309.234,54 euro , valore simile a quello ottenuto con l'altro metodo di sti-
352 ma.

353 Pertanto il valore venale è :

354 $(322.650,00 + 309.234,54) / 2 = 315.942,27$ euro

355 **Per arrotondamento 315.000,00 euro.**

356 **Stima n.4 LOTTO 13**

357 **MAGAZZINO F.34 P.LLA 1006 SUB. 123**

358 *Stima per comparazione :*

359 a) $135 \text{ mq.} \times 600,00 \text{ euro / mq.} = 81.000,00$ euro (valore venale)

360 *Stima per capitalizzazione di reddito*

361 $135 \text{ mq.} \times 3,0 \text{ euro/mq.} \times \text{mese} = 405$ euro /mese .

362 Pertanto, $405 \text{ euro} \times 12 \text{ mesi} = 4.860,00$ (reddito annuo lordo)

363 $\text{€} 4860 \times (1 - 0.20) = \text{€} 3.888,00$ (redditività' netta annui)

364 che capitalizzato al saggio del 5% dà un valore dell'immobile pari a €

365 77.760,00 euro , valore simile a quello ottenuto con l'altro metodo di stima.

366 Pertanto il valore venale è:

367 $(81.000 + 77.760,00) / 2 = 79.380,00$ euro

368 **Per arrotondamento 80.000,00 euro.**

369 **Stima n.5 LOTTO 14**

370 **MAGAZZINO F.34 P.LLA 1006 SUB. 197**

371 *Stima per comparazione :*

372 a) $94 \text{ mq.} \times 250,00 \text{ euro / mq.} = 23.500,00$ euro (valore venale)

373 *Stima per capitalizzazione di reddito*

374 $94 \text{ mq.} \times 3,0 \text{ euro/mq.} \times \text{mese} = 282$ euro /mese .

375 Pertanto, $282 \text{ euro} \times 12 \text{ mesi} = 3.384,00$ (reddito annuo lordo)

376 € 3384 x (1 - 0.20) = € 2.797,20 (redditività netta annui)

377 che capitalizzato al saggio del 7% dà un valore dell'immobile pari a €

378 **39.960,00 euro** , valore simile a quello ottenuto con l'altro metodo di stima.

379 Pertanto il valore venale è:

380 $(23.500+39.960)/2 = 31.730,00$ euro

381 per arrotondamento **30.000,00 euro.**

382 **Stima n.6** **LOTTO 15**

383 **MAGAZZINO F.34 P.LLA 1006 SUB. 202**

384 Tale stima non è stata eseguita in quanto opera abusiva.

385 5.CONCLUSIONI

386 Pertanto, alla luce di quanto computato, il valore complessivo ammonta a

387 euro 790.750,00 EURO.

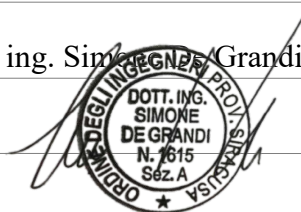
388 **li Siracusa**

Tecnico incaricato

389 07/09/23

ing. Simone Degrandi

390



391