

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE FALLIMENTARE

Reg. Fallimentare n. 10/2022

G.D. Dott.ssa Nicoletta Rusconi

Procedura fallimentare a carico di:

Curatore Fallimentare: Dott. Giuseppe Burgio

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

(Lotto di vendita n.21 – Terreno edificabile sito in Fontane Bianche nella Via Vega)

Tecnico incaricato: Ing. SCARNATO FRANCESCO

INDICE

PREMESSA	1
1. Oggetto della stima – Lotto di vendita n. 21	1
2. Svolgimento dell’incarico	2
3. Stima dell’unità immobiliare sita in Fontane Bianche nella Via Vega	2
3.1 Descrizione del bene	3
3.2 Atto di provenienza	3
3.3 Regolarità urbanistica del bene	4
3.4 Regolarità dei beni sotto il profilo catastale	4
3.5 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	5
3.6 Stima dell’unità immobiliare	7
3.6.1 <i>Valore di mercato dell’unità immobiliare – metodo comparativo</i>	7
3.6.2 <i>Valore di mercato dell’unità immobiliare – metodo analitico</i>	8
3.6.3 <i>Conclusioni</i>	10

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE FALLIMENTARE

Reg. Fall. N. 10/2022

G.D. Dott.ssa Nicoletta Rusconi

Procedura fallimentare a carico di: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Curatore Fallimentare: Dott. Giuseppe Burgio

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

(Lotto di vendita n.21 – Terreno edificabile sito in Fontane Bianche nella Via Vega)

PREMESSA



L'Ill.mo Giudice Delegato per le procedure fallimentari del Tribunale di Siracusa, Dott.ssa Nicoletta Rusconi, giusto provvedimento del 24/02/2025, ha nominato il sottoscritto Ing. Scarnato Francesco, libero professionista con studio tecnico in Siracusa nel Viale Scala Greca n. 426/A, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1760/A, quale esperto stimatore nel procedimento a carico di [REDACTED] in Liquidazione e dei Soci [REDACTED] allegato 1).

1. Oggetto della stima – Lotto di vendita n. 21

Il compendio oggetto della presente stima è un terreno edificabile sito in Siracusa nella C.da Fontane Bianche, con accesso dalla Via Vega, censita al N.C.T. al foglio

di mappa n. 165, Particella n. 1642.

2. Svolgimento dell'incarico

Su mandato del curatore fallimentare, il CTU ha preso contatti con il Sig. 
 parte cui è opposta la procedura fallimentare, fissando l'inizio delle operazioni peritali in data 15/12/2025, procedendo al rilievo fotografico del cespite in questione e redigendo il verbale di sopralluogo (allegato 2).

3. Stima dell'unità immobiliare sita in Fontane Bianche nella Via Vega

Il bene ricadente nel presente lotto di vendita è rappresentato da uno stacco di terreno edificabile sito in Siracusa nella Via Vega, traversa del più noto Viale dei Lidi, viabilità situata nella zona balneare di c.da Fontane Bianche, posta a sud del centro urbano aretuseo.



Per maggiore esattezza si riportano le coordinate in WGS84 relative allo stacco in oggetto, verificabili con Google Earth.

LAT. 36,965775° - LON. 15,218473°

L'identificazione del bene è avvenuta tramite le ricerche catastali, nonché con la verifica in situ della rispondenza delle mappe catastali con l'effettiva ubicazione

dell'immobile in oggetto, desumibile dalle aerofotogrammetrie acquisite.

3.1 Descrizione del bene

Il lotto in oggetto è rappresentato da un terreno edificabile sito in Siracusa nella c.da Fontane Bianche, avente accesso dalla Via Vega.


Il terreno ha una superficie catastale di mq. 1150 ed è delimitato su tutti e quattro i lati da un muro di blocchetti di arenaria dell'altezza di circa 1,00 mt, che costituisce il confine con i lotti edificati adiacenti, sormontato da una recinzione in rete metallica a maglia esagonale sorretta da paletti in ferro.

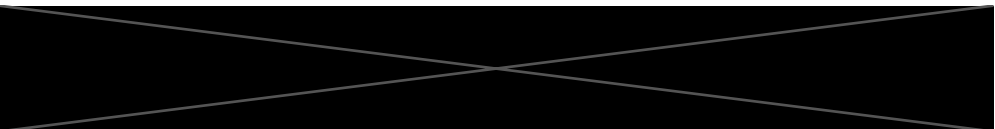
Sul fronte strada il muro di confine si interrompe presentando una rientranza, con relativo varco carrabile, per consentire l'accesso al lotto, oggi impedito dalla presenza della suddetta rete di recinzione.

Allo stato attuale il terreno si trova in uno stato di abbandono, essendo infestato da una fitta vegetazione spontanea.


Per maggiori dettagli si rimanda al dossier fotografico dell'allegato 3.

3.2 Atto di provenienza

In base alla documentazione reperita dallo scrivente, la proprietà del lotto è pervenuta al Sig.  per atto di compravendita del 16/12/1992, in Notaio Concetta Messina di Siracusa, rep. 17399 – racc. 6045, trascritto in Siracusa il 29/12/1992 ai nn. 21429/16998, da potere dei Sigg.


In relazione a quanto riportato nel titolo di provenienza acquisito (allegato 4), lo stacco di terreno confina con proprietà Corsale Armando, con proprietà Failla, con la Via

Vega e con proprietà di altri che separa dal Viale dei Lidi.

Alla parte venditrice il bene immobile era pervenuto per successione legittima in morte del padr  deceduto in Siracusa il 01/11/1985 (den. Succ. n. 392, vol. 312 Uff. Reg. Siracusa).

Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 4.


3.3 Regolarità urbanistica del bene

Dalla consultazione del PRG vigente del Comune di Siracusa si è rilevato che l'immobile ricade nella zona omogenea CR1c "Aree di riordino urbanistico di tipo c" di cui all'art. 42 delle N.T.A.

Al fine di verificare la regolarità urbanistica del bene, il CTU ha presentato richiesta del certificato di destinazione urbanistica, giusta istanza del 26/08/2025, prot. 0206027, che è stato rilasciato in data 05/09/2025 con protocollo n. 396/2025 con tutte le prescrizioni ad oggi vigenti nell'area omogenea di riferimento, ai quali integralmente si rimanda (allegato 5).

3.4 Regolarità dei beni sotto il profilo catastale

Dalle indagini compiute presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, l'immobile risulta così distinto al N.C.T. del Comune di Siracusa.

- Terreno ricadente al foglio di mappa n. 165, p.lla n. 1642, Qualità: Pascolo, Classe 1, Superficie 11 are e 50 centiarie (mq. 1150), Rendita dominicale €0,95, Reddito agrario €0,24, proprietà per l'intero (1/1) ricadente in capo al Sig 

Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 6.

3.5 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

La documentazione rilasciata dalla Conservatoria dei Registri immobiliari di Siracusa in data 02/01/2026, in riferimento alla continuità delle trascrizioni ed ipoteche relative al ventennio, risulta completa (allegato 7).

Trascrizioni

- Trascrizione RG n. 16951 – RP n. 13378 del 24/09/2019 nascente da ordinanza di sequestro preventivo per equivalente (ex art. 321 cpp) emessa dalla Guardia di Finanza in favore dell’Erario dello Stato contro [REDACTED] [REDACTED] per l’intera quota (1/1) in regime di separazione dei beni. Si rappresenta che in data 28/01/2025 è stata inserita alla suddetta trascrizione l’annotazione n. 221, con la quale il Tribunale di Siracusa procedeva al dissequestro dei beni.
- Trascrizione RG n. 7464 – RP n. 5959 del 17/04/2024 nascente da sentenza dichiarativa di fallimento del 14/03/2022, rep. 10/2022, emesso dal Tribunale di Siracusa in favore del fallimento della [REDACTED] e dei soci contro [REDACTED] per l’intera quota (1/1) in regime di separazione dei beni. Si rappresenta che in data 11/07/2025 è stata inserita alla suddetta trascrizione l’annotazione n. 1744 per restrizione di beni, mentre in data 04/12/2025 è stata inserita l’annotazione n. 2908 sempre per restrizione di beni.

Iscrizioni

- Iscrizione RG n. 2221 – RP n. 195 del 07/02/2022 per un capitale di €553.394,41 oltre interessi e un montante di €860.000,00, nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ragusa in data 22/01/2022, rep. 113/2022, in favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] per l’intera quota (1/1) in regime di

separazione dei beni. Si precisa che in data 11/07/2025 è stata inserita alla suddetta iscrizione l'annotazione n. 1741 per restrizione di beni, mentre in data 04/12/2025 è stata inserita l'annotazione n. 2905 sempre per restrizione di beni.

- Iscrizione RG n. 21924 – RP n. 2380 del 30/11/2022 per un capitale di € 158.796,20 oltre interessi e un montante di € 200.000,00, nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 29/03/2022, rep. 378/2022 in favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la l'intera quota (1/1) in regime di separazione dei beni. Si precisa che in data 11/07/2025 è stata inserita alla suddetta iscrizione l'annotazione n. 1742 per restrizione di beni, mentre in data 04/12/2025 è stata inserita l'annotazione n. 2906 sempre per restrizione di beni.

Le tabelle seguenti riassumono i vincoli e gli oneri gravanti sul bene:

Tabella 1

<i>Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
domande giudiziali e altre trascrizioni	NO
atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	NO
convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge	NO
altri pesi o limitazioni d'uso	NO

Tabella 2

<i>Per i vincoli ed oneri giuridici che andranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli (solo relative al ventennio)	TRASCRIZIONE del 24/09/2019 RG 16951 – RP 13378 TRASCRIZIONE del 17/04/2024 RG 7464 – RP 5959 ISCRIZIONE del 07/02/2022 RG 2221 – RP 195 ISCRIZIONE del 30/11/2022 RG 21924 – RP 2380

Tabella 3

<i>Altre informazioni per l'acquirente</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elenco di ciascun atto di acquisto	[REDACTED] Atto di assegnazione di beni a seguito di sc og men o e a soc e à del 16/12/1992, in Notaio Concetta Messina di Siracusa, rep. 17399 – racc. 6045, trascritto in Siracusa il 29/12/1992 ai nn. 21429/16998, da potere di [REDACTED]

3.6 Stima dell'unità immobiliare

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione di due procedimenti estimativi:

A. Metodo "sintetico comparativo", basato sulla determinazione del valore ordinario del bene, desunto da compravendite di immobili presenti nella stessa microzona urbana di riferimento, e successivamente corretto con coefficienti dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso;

B. Metodo "analitico sul valore di trasformazione" basato sulla differenza tra il valore di mercato dell'edificio potenzialmente edificabile e il costo di costruzione dello stesso.

I procedimenti impiegati, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risultano essere i più idonei a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

3.6.1 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo

Il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato desunto mediante il metodo comparativo, che si basa sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

Si rappresenta che il valore delle aree fabbricabili non dipende dalla loro grandezza in senso assoluto, ma per la loro grandezza ai fini edificatori, ossia in relazione alla superficie e alla volumetria realizzabile.

Dalle ricerche ed osservazioni effettuate, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto, che risulta recintato, posto ad una vicinanza dal mare di circa 300 mt, nonché dell'indice di edificabilità di zona previsto dalle

Norme Tecniche di Attuazione vigenti per il Comune di Siracusa, pari a 0,09

mq/mq, come riportate nel certificato di destinazione urbanistica, il CTU ritiene

verosimile assegnare al lotto un valore di mercato unitario di circa €/mq 90,00.

Considerato che la superficie dello stacco di terreno è pari a mq. 1150,

moltiplicando la superficie dello stesso per il costo unitario rilevato si ottiene

l'ammontare di €**103.500,00**, come di seguito riportato.

$$90,00 \text{ €/mq} \times 1150 \text{ mq} = \text{€}103.500,00$$

3.6.2 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo analitico

Il metodo analitico per valore di trasformazione consiste nell'individuare il valore

di mercato di un'area edificabile come differenza tra il valore del bene oggetto di

trasformazione (ossia dell'edificio realizzato) e il prevedibile costo di

trasformazione dovuto all'edificazione dello stesso fabbricato.

Il valore del bene trasformato è quello che avrà il fabbricato finito nel momento in

cui risulterà vendibile per gli usi ai quali è destinato, mentre il costo di

trasformazione sarà quello necessario a produrre il fabbricato e comprenderà tutte

le componenti del costo di produzione, di seguito elencate:

- Costo di costruzione (Cc);
- Oneri concessori e costi di urbanizzazione (Oc);
- Spese tecniche per progettazione, DL e collaudi (St);
- Profitto dell'appaltatore (P).

Ne discerne che il Valore di mercato dell'area edificabile è ottenuto

dall'applicazione della seguente formula matematica.

$$\mathbf{V_t = V_m - (C_c + O_c + S_t + P)} \quad (1)$$

Dove V_t è il valore del terreno e V_m è il valore a nuovo del bene edificato.

Il costo unitario di costruzione, pari mediamente a € 1.400,00 per metro quadrato realizzato, è commisurato alla superficie edificabile del lotto.

Tenuto conto che per la zona R1c di PRG, nella quale ricade il lotto in questione, sono previsti i seguenti indici edilizi:

- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,09 mq/mq,
- Rapporto di copertura 0,20,
- Altezza max 7,50 mt,

ne discerne che per la superficie del terreno in oggetto è possibile realizzare fino a 103,50 mq di SLA, ossia superficie lorda ammissibile, alla quale deve essere aggiunta la superficie delle verande, pari a 41,40 mq, calcolata nella misura del 40% della SLA.

$$\text{Stot} = \text{SLA} + \text{Ver} = 144,90 \quad (2)$$

Il rapporto tra la Stot e la superficie del lotto determina il rapporto di copertura, pari a 0,126.

$$(\text{SLA} + \text{Ver}) / \text{Slotto} = 0,126 < 0,20 \quad (3)$$

Il costo di costruzione è pertanto ottenuto dal prodotto tra la superficie (Stot) realizzabile e il costo unitario determinato ed è pari ad €202.860,00.

$$\text{Cc} = 1400,00 \times 144,90 = 202.860,00 \quad (4)$$

Il prezzo di vendita del fabbricato (Vm) è invece ottenuto dal prodotto della superficie commerciale, determinata come di seguito, per il valore di mercato unitario di zona, che nel caso di nuove costruzioni con finiture medio/alte è stimabile in €/mq 2.500,00.

$$\text{Vm} = 2.500,00 \times (\text{SLA} + 0,40 \text{ V} + 0,05 \times \text{Terreno}) = 2500 \times 197,23 = 487.887,50 \quad (5)$$

Dove:

- SLA è la superficie assentita;

- V è la superficie delle verande valutata secondo la UNI 10750/2005;

- T è la superficie del terreno pertinenziale non edificato e valutato come superficie accessoria secondo la UNI 10750/2005.

Gli oneri concessori sono mediamente stimabili in €25.000,00.

Le spese tecniche legate alla progettazione dell'opera, alla direzione dei lavori e al collaudo sono stimabili in circa €51.000,00, oneri inclusi.

Il profitto del costruttore è mediamente assimilabile al 20% su prezzo di mercato del bene (Vm), ossi pari ad €97.577,50.

$$P = 0,20 \times Vm = 0,20 \times 487.887,50 = 97.577,50$$

Dalle precisazioni sopra indicate, sostituendo alla (1) i rispettivi valori desunti, si ottiene che il valore di mercato del terreno, al netto dei costi di trasformazione, è pari ad €110.972,25, come di seguito riportato.

$$Vt = €487.887,50 - €202.860,00 - €25.000,00 - €51.477,75 - €97.577,50 = €110.972,25$$

3.6.3 Conclusioni

Il valore di mercato del bene è ottenuto come media dei valori dedotti dai procedimenti utilizzati, che arrotondato per difetto è stimabile in €107.000,00, come riportato in tabella 4.

Tabella 4

<i>Procedimento sintetico</i>	€103.500,00
<i>Procedimento analitico</i>	€110.972,25
VALORE MEDIO DI MERCATO DEL BENE STIMATO	€107.236,13

Lo scrivente ringrazia il Giudice Delegato per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

