



## **Tribunale di Siracusa**

**Oggetto:** Consulenza tecnica di stima per il fallimento **R.G.Fall. n. 03/2025;**

\* \* \* \* \*

**Curatore fallimentare: avv. Giuseppina Rizza;**

\* \* \* \* \*

### **Premessa**

Il sottoscritto Ing. Giovanni SALAFIA iscritto al n. 605 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ragusa, nominato dal GD su proposta del curatore fallimentare nel procedimento fallimentare **n. 03/2025 del Tribunale di Siracusa** con il seguente mandato:

Stimare i beni ai fini della vendita da parte della curatela effettuando:

I. sopralluogo per la stima

II. esatta individuazione dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate

G.P.S. dei beni medesimi, una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

III. accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nelle visure con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

IV. acquisizione della documentazione ipotecaria e catastale (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla sentenza del 3/02/2025)

V. acquisizione di eventuali contratti di terzi (locazione, affitto o comodato), con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio

VI. indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche) e di vincoli che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

- domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;
- iscrizioni di ipoteche;
- trascrizioni di pignoramenti;
- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;

- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

VII. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa e in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria a norma di legge e gli eventuali costi della stessa. La verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
  - i criteri di stima utilizzati;
  - le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
  - il valore per metro quadro e il valore complessivo,
  - l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute
  - il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
  - nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

nel caso di nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato

X. - il valore locativo degli immobili, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso.

### ***Svolgimento delle operazioni peritali***

---

Il sottoscritto CTU ha effettuato due sopralluoghi presso i luoghi oggetto del procedimento fallimentare nel territorio del comune di Noto e del comune di Scicli. Alle operazioni peritali hanno preso parte, oltre allo scrivente CTU, anche il curatore fallimentare avv. Giuseppina Rizza nelle date del 22 aprile 2025 e del 07 giugno 2025. Nel corso delle operazioni peritali è stata data lettura del mandato conferito, sono state raccolti rilievi metrici e fotografici, informazioni e dati sugli immobili oggetto di stima e sui fabbricati oggetto del presente procedimento. Per i predetti sopralluoghi sono stati redatti appositi verbali sottoscritto da tutti gli intervenuti. Le operazioni peritali sono state svolte presso gli Uffici del Catasto, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate di Ragusa e presso l'Ufficio tecnico del Comune di Scicli e Noto. Gli immobili oggetto di procedura fallimentare vengo nella seguente tabella elencati con l'indicazione del lotto di assegnazione.

## LOTTO 2 BENE 1 di 1

**Immobile per civile abitazione. Immobile identificato in catasto al foglio 427 particella 6001 subalterno 3. Indirizzo: Via Giovanni Aurispa n. 206 Piano T-1 a Noto (Sr).**

### *Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso*

---

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: **Immobile per civile abitazione. Ubicazione: Via Giovanni Aurispa n. 206 Piano T-1 a Noto (Sr);**

### *Analisi del bene*

---

1. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato nel N.C.E.U. di **Noto (Sr)** al foglio **427** particella **6001** subalterno **3**.
2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà di:

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  |  |
|--|--|--|

3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:**
4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;
5. **Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'unità immobiliare è presente in catasto **fabbricati del comune di Noto al foglio 427 particella 6001 subalterno 3**. Si allegano le copie delle planimetrie catastali presenti nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.
6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono le seguenti: **(Cfr. Allegato Iscrizioni e Trascrizioni.)**

7. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** La destinazione urbanistica è coerente con la zona omogenea in cui ricade;
8. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** Immobile realizzato prima del 01 settembre 1967. L'immobile difforme alla rappresentazione in catasto. Necessita di pratica edilizia e catastale per allineare lo stato di fatto alla legittimità urbanistica.
9. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta occupato da persone e mobili.;
10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:**
  - a. **Dimensioni:** Il corpo di fabbrica ha dimensioni in pianta di 13 x 12 metri al piano terra e primo.;
  - b. **Confini:** Confina con proprietà
  - c. **Tipologia costruttiva:** Edificio in muratura;
  - d. **Composizione:** Immobile in muratura in aerea urbana non isolato;
  - e. **Impianti:** Presenta impianto elettrico, idrico e fognario;
  - f. **Finiture e infissi:** Presenza di infissi in metallo e in legno;
  - g. **Anomalie:** L'immobile difforme alla rappresentazione in catasto. Necessita di pratica edilizia e catastale per allineare lo stato di fatto alla legittimità urbanistica; (cfr. Allegato Fotografico);
  - h. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Noto (codice F943) – Catasto dei fabbricati (cfr. allegato documentazione catastale).

| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita  |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|----------|
| 427    | 6001       | 3   | A3        | 3      | 6           | € 325,37 |

11. **Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:** Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente,

non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

**Importo stimato:** *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

**Alla data della valutazione:** *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

**Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato:** *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

**Dopo un'adeguata promozione commerciale:** *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

**Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione:** *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a*

*partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

**Market Comparison Approach.** Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

**Consistenze superficiali:** Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

**Superficie Esterna Lorda (SEL):** La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

**La superficie principale (S1)** di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

**Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc),** ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

**Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S),** ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:

| Caratteristica               |          | Rapp. Mercantili |      |
|------------------------------|----------|------------------|------|
| Superficie principale        | S1 ed S2 | P1 e P2          | 1,00 |
| Superficie balconi e verande | Sub      | Pb               | 0,20 |
| Superficie garage/deposito   | Sug      | Pg               | 0,20 |
| Superficie esterna esclusiva | Se       | Pe               | 0,20 |

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 288503,81 con un prezzo di 1883,43 €/mq su una superficie di 153,18 mq calcolata secondo la formula  $Stot = P1 \times S1 + P2 \times S2 + Pb \times Sb + Pg \times Sg + Pe \times Se$ . Nel dettaglio:

|                 |               |               |               |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|
| S1 = 153,00 mq; | S2 = 0,00 mq; | Sg = 0,00 mq; | Se = 9,00 mq; |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|

L'osservatorio immobiliare riporta infatti un prezzo al mq pari a 960,00 €/mq per il secondo semestre 2024 ma il perito estimatore ritiene di stimare il prezzo al mq corretto pari a 1883,43 €/mq per la posizione e per lo stato di finitura e conservazione.

**12. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.

**13. Documentazione fotografica e planimetria catastale:** cfr. Allegato fotografico e catastale.

**14. Bene indiviso e presenza di comproprietari:** ;

**16. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è completa..

| VALORE DI STIMA LOTTO 2 BENE 1 di 1                                                                                                                                               |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Valore complessivo lotto 2 pari a € 288503,81                                                                                                                                     |  |
| Abbattimento del 15% = € 42225,57                                                                                                                                                 |  |
| Spese da sostenere per regolarizzazioni = € 7000,00;                                                                                                                              |  |
| Valore lotto al netto delle spese e dell'abbattimento = € 246278,24                                                                                                               |  |
| Quota relativa al fallimento = € 246278,24                                                                                                                                        |  |
| <p><u>Note: Necessita Certificazione Energetica Ape per la vendita</u></p>                                                                                                        |  |
| DESCRIZIONE LOTTO 2 BENE 1 di 1                                                                                                                                                   |  |
| <p>Immobile per civile abitazione. Immobile identificato in catasto al foglio 427 particella 6001 subalterno 3. Indirizzo: Via Giovanni Aurispa n. 206 Piano T-1 a Noto (Sr).</p> |  |

## LOTTO 3 BENE 1 di 1

**Locale commerciale adibito a pizzeria. Immobile identificato in catasto al foglio 427 particella 6152 subalterno 1. Indirizzo: Via Ducezio n. 43 Piano T a Noto (Sr).**

### *Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso*

---

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: **Locale commerciale adibito a pizzeria. Ubicazione: Via Ducezio n. 43 Piano T a Noto (Sr);**

### *Analisi del bene*

---

1. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato nel N.C.E.U. di **Noto (Sr)** al foglio 427 particella **6152 subalterno 1**.
2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà di:
3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** Atto amministrativo **DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA')** del 02/03/2010 Pubblico ufficiale **TRIBUNALE Sede SIRACUSA (SR) Repertorio n. 420 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI.** Trascrizione n. 4783.1/2010 Reparto PI di SIRACUSA in atti dal 24/03/2010
4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;
5. **Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'unità immobiliare è presente in catasto **fabbricati del comune di Noto al foglio 427 particella 6152 subalterno 1**. Si allegano le copie delle planimetrie catastali presenti nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.

6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono le seguenti: (Cfr. Allegato Iscrizioni e Trascrizioni.)
7. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** La destinazione urbanistica è coerente con la zona omogenea in cui ricade;
8. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** Immobile realizzato prima del 01 settembre 1967. L'immobile difforme alla rappresentazione in catasto. Necessita di pratica edilizia e catastale per allineare lo stato di fatto alla legittimità urbanistica.
9. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta locato e quindi occupato da persone e attrezzature e arredi per la ristorazione.;
10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:**
- a. **Dimensioni:** Il corpo di fabbrica ha dimensioni in pianta di 7 x 12 metri al piano terra.;
  - b. **Confini:**.
  - c. **Tipologia costruttiva:** Edificio in muratura;
  - d. **Composizione:** Immobile in muratura in aerea urbana non isolato;
  - e. **Impianti:** Presenta impianto elettrico, idrico e fognario;
  - f. **Finiture e infissi:** Presenza di infissi in metallo e in legno;
  - g. **Anomalie:** L'immobile difforme alla rappresentazione in catasto. Necessita di pratica edilizia e catastale per allineare lo stato di fatto alla legittimità urbanistica; (cfr. Allegato Fotografico);
  - h. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Noto (codice F943) – Catasto dei fabbricati (cfr. allegato documentazione catastale).

| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita   |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|-----------|
| 427    | 6152       | 1   | C1        | 4      | 67          | € 1003,48 |

11. **Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:** Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in

fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

**Importo stimato:** *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

**Alla data della valutazione:** *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

**Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato:** *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

**Dopo un'adeguata promozione commerciale:** *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

**Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione:** *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

**Market Comparison Approach.** Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

**Consistenze superficiali:** Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

**Superficie Esterna Lorda (SEL):** La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

**La superficie principale (S1)** di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

**Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc),** ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

**Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S),** ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota

convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:

| Caratteristica               |          | Rapp. Mercantili |      |
|------------------------------|----------|------------------|------|
| Superficie principale        | S1 ed S2 | P1 e P2          | 1,00 |
| Superficie balconi e verande | Sub      | Pb               | 0,20 |
| Superficie garage/deposito   | Sug      | Pg               | 0,20 |
| Superficie esterna esclusiva | Se       | Pe               | 0,20 |

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di **€ 32560,00** con un prezzo di **370,00 €/mq** su una superficie di **88,00 mq** calcolata secondo la formula **Stot = P1 x S1+P2 x S2+Pb x Sb+Pg x Sg+Pe x Se**. Nel dettaglio:

|                       |                      |                      |                      |
|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>S1 = 88,00 mq;</b> | <b>S2 = 0,00 mq;</b> | <b>Sg = 0,00 mq;</b> | <b>Se = 0,00 mq;</b> |
|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|

L'osservatorio immobiliare riporta infatti un prezzo al mq pari a **370,00 €/mq per il secondo semestre 2024** ma il perito estimatore ritiene di stimare il prezzo al mq corretto pari a **370,00 €/mq per la posizione e per lo stato di finitura e conservazione**.

**12. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.

13. **Documentazione fotografica e planimetria catastale:** cfr. **Allegato fotografico e catastale.**
14. **Bene indiviso e presenza di comproprietari:** ;
15. **Bene soggetto a IVA:** La proprietà del bene è in capo a privati e per sua natura per natura e per destinazione rappresenta un bene non soggetto a IVA.;
16. **Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è completa..

| VALORE DI STIMA LOTTO 3 BENE 1 di 1                                                                                                                                          |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Valore complessivo lotto 3 pari a € 32560,00                                                                                                                                 |  |
| Abbattimento del 15% = € 4884,00                                                                                                                                             |  |
| Spese da sostenere per regolarizzazioni = € 0,00;                                                                                                                            |  |
| Valore lotto al netto delle spese e dell'abbattimento = € 27676,00                                                                                                           |  |
| Quota relativa al fallimento = € 32560,00                                                                                                                                    |  |
| <p><u>Note: Necessita Certificazione Energetica Ape per la vendita</u></p>                                                                                                   |  |
| DESCRIZIONE LOTTO 3 BENE 1 di 1                                                                                                                                              |  |
| <p>Locale commerciale adibito a pizzeria. Immobile identificato in catasto al foglio 427 particella 6152 subalterno 1. Indirizzo: Via Ducezio n. 43 Piano T a Noto (Sr).</p> |  |

## LOTTO 6 BENE 1 di 1

**Immobile per civile abitazione da ristrutturare. Immobile identificato in catasto al foglio 427 particella 7137 subalterno 2. Indirizzo: Via Giovanni Aurispa n. 98 Piano T - 1 a Noto (Sr).**

### *Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso*

---

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: **Immobile per civile abitazione da ristrutturare.**

**Ubicazione: Via Giovanni Aurispa n. 98 Piano T - 1 a Noto (Sr);**

### *Analisi del bene*

---

1. **Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato nel N.C.E.U. di **Noto (Sr)** al foglio 427 particella 7137 subalterno 2.
2. **Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** Il bene risulta essere di proprietà di:
3. **Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:**
4. **Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;
5. **Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'unità immobiliare è presente in catasto **fabbricati del comune di Noto al foglio 427 particella 7137 subalterno 2**. Si allegano le copie delle planimetrie catastali presenti nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.
6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono le seguenti: **(Cfr. Allegato Iscrizioni e Trascrizioni.)**

7. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** La destinazione urbanistica è coerente con la zona omogenea in cui ricade;
8. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** Immobile realizzato prima del 01 settembre 1967. L'immobile difforme alla rappresentazione in catasto. Necessita di pratica edilizia e catastale per allineare lo stato di fatto alla legittimità urbanistica.
9. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta occupato da persone e mobili.;
10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:**
- a. **Dimensioni:** Il corpo di fabbrica ha dimensioni in pianta di 10 x 4,5 metri al piano terra.;
  - b. **Confini:**.
  - c. **Tipologia costruttiva:** Edificio in muratura;
  - d. **Composizione:** Immobile in muratura in area urbana non isolato;
  - e. **Impianti:** Presenta impianto elettrico, idrico e fognario;
  - f. **Finiture e infissi:** Presenza di infissi in metallo e in legno;
  - g. **Anomalie:** L'immobile difforme alla rappresentazione in catasto. Necessita di pratica edilizia e catastale per allineare lo stato di fatto alla legittimità urbanistica; (cfr. Allegato Fotografico);
  - h. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Noto (codice F943) – Catasto dei fabbricati (cfr. allegato documentazione catastale).

| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|---------|
| 427    | 7137       | 2   | A5        | 2      | 3           | € 79,02 |

11. **Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:** Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna

costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

**Importo stimato:** *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

**Alla data della valutazione:** *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

**Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato:** *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;*

**Dopo un'adeguata promozione commerciale:** *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

**Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione:** *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

**Market Comparison Approach.** Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

**Consistenze superficiali:** Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

**Superficie Esterna Lorda (SEL):** La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

**La superficie principale (S1)** di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

**Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc),** ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

**Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S),** ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la **SEL** include:

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*

- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:

| Caratteristica               |          | Rapp. Mercantili |      |
|------------------------------|----------|------------------|------|
| Superficie principale        | S1 ed S2 | P1 e P2          | 1,00 |
| Superficie balconi e verande | Sub      | Pb               | 0,20 |
| Superficie garage/deposito   | Sug      | Pg               | 0,20 |
| Superficie esterna esclusiva | Se       | Pe               | 0,20 |

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 28200,00 con un prezzo di 600,00 €/mq su una superficie di 47,00 mq calcolata secondo la formula  $Stot = P1 \times S1 + P2 \times S2 + Pb \times Sb + Pg \times Sg + Pe \times Se$ . Nel dettaglio:

|                |               |               |               |
|----------------|---------------|---------------|---------------|
| S1 = 47,00 mq; | S2 = 0,00 mq; | Sg = 0,00 mq; | Se = 0,00 mq; |
|----------------|---------------|---------------|---------------|

L'osservatorio immobiliare riporta infatti un prezzo al mq pari a 600,00 €/mq per il secondo semestre 2024 ma il perito estimatore ritiene di stimare il prezzo al mq corretto pari a 600,00 €/mq per la posizione e per lo stato di finitura e conservazione.

**12. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.

**13. Documentazione fotografica e planimetria catastale:** cfr. Allegato fotografico e catastale.

**14. Bene indiviso e presenza di comproprietari:** ;

**15. Bene soggetto a IVA:** La proprietà del bene è in capo a privati e per sua natura per natura e per destinazione rappresenta un bene non soggetto a IVA.;

**16. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è completa..

| VALORE DI STIMA LOTTO 6 BENE 1 di 1                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valore complessivo lotto 6 pari a € 28200,00                                                                                                                                                             |
| Abbattimento del 15% = € 4230,00<br>Spese da sostenere per regolarizzazioni = € 0,00;<br>Valore lotto al netto delle spese e dell'abbattimento = € 23970,00<br>Quota relativa al fallimento = € 28200,00 |
| <u>Note: Necessita Certificazione Energetica Ape per la vendita</u>                                                                                                                                      |
| DESCRIZIONE LOTTO 6 BENE 1 di 1                                                                                                                                                                          |
| Immobile per civile abitazione da ristrutturare. Immobile identificato in catasto al foglio 427 particella 7137 subalterno 2. Indirizzo: Via Giovanni Aurispa n. 98 Piano T - 1 a Noto (Sr).             |