

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Sezione Prima Civile – Settore Procedure Concorsuali

FALLIMENTO ISCRITTO AL N. 74/1997 R. Fall.

DITTA FALLITA: (

CURATORE: DOTT. CARLO ASSENZA

GIUDICE DELEGATO: DOTT. FEDERICO MAIDA

RELAZIONE DI STIMA

IL TECNICO

ING. VINCENZO AMATO

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Vincenzo Amato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 2165 sez. A, con studio in Noto (SR) in Via Ducezio n. 148, con decreto di nomina del 26/11/2024, veniva incaricato dall'III.mo Giudice Delegato Dott. Federico Maida, di redigere la relazione di stima riguardante i beni acquisiti all'attivo fallimentare nell'ambito del Fallimento di ~~XXXXXXXXXX~~ iscritto al n. 74/1997 R.Fall.,

Il Giudice Delegato poneva al sottoscritto i seguenti quesiti:

1) PROVVEDERE:

- I. All'identificazione dei beni acquisiti all'attivo fallimentare, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- II. Alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

2) PREDISPORRE ~~in tre sezioni della relazione di stima, quanti sono~~ i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

- I. L'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, 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;
- II. Una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
- III. L'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di 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;
- IV. L'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);
- V. L'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
 1. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - a. domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;
 - b. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - c. altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;
 2. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento:
 - a. iscrizioni di ipoteche;
 - b. trascrizioni di pignoramenti;
 3. altre informazioni per l'acquirente concernenti:
 - a. l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il

diritto sul bene del fallimento sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- b. importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- c. eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
- d. eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- e. pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene;*

VI. La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

VII. In caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, 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; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili di pertinenza della massa fallimentare si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge n. 47/1985, ovvero dall'art. 46, comma V del DPR n. 380/2001, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

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 per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d. lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

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;*
- X. *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;*
- XI. *Nel caso di nuda proprietà o usufrutto o 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, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto.*

In data 10/12/2024, previ accordi informali con le parti, il sottoscritto, assistito dall'Arch. Ivan Minioto che ha concesso l'accesso ai luoghi, in qualità di attuale possessore del bene, effettuava un sopralluogo presso l'immobile in oggetto, eseguendo in tale sede un sopralluogo metrico e fotografico dello stesso (v. *Allegato 1*).

Acquisite pertanto in sede di sopralluogo tutte le informazioni necessarie alla valutazione del bene, il sottoscritto procedeva ad effettuare le necessarie indagini catastali ed inerenti la regolarità edilizia e urbanistica presso i competenti Uffici del territorio, ultimate le quali ha provveduto ad espletare l'incarico affidatogli.

QUESITO 1.I (Identificazione dei beni acquisiti all'attivo fallimentare)

Dalla documentazione in atti, risulta acquisito all'attivo fallimentare il seguente bene immobile:

- **1/1 di Garage sito in Siracusa (SR)**, Via Maria Politi Laudien n. 3, piano seminterrato, riportato in catasto al Fg. 46 p.lla 16 sub. 33, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita Euro 72,51, confinante a Nord con garage di proprietà Altra Ditta, ad Est con corsia di manovra condominiale, e sui rimanenti lati con muro perimetrale del fabbricato condominiale.

QUESITO 1.II (Formazione dei lotti di vendita)

Dal momento che il bene oggetto di procedura è costituito da un singolo garage, si è provveduto alla formazione di un unico lotto di vendita.

QUESITO 2.I (Individuazione dei beni componenti il lotto)

Il lotto di vendita individuato è costituito dal seguente immobile:

- **1/1 di Garage sito in Siracusa (SR)**, Via Maria Politi Laudien n. 3, piano seminterrato, riportato in catasto al Fg. 46 p.lla 16 sub. 33, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq,

superficie catastale 12 mq, rendita Euro 72,51, confinante a Nord con garage di proprietà Altra Ditta, ad Est con corsia di manovra condominiale, e sui rimanenti lati con muro perimetrale del fabbricato condominiale.

Trattasi in particolare di garage sito al piano seminterrato all'interno di un fabbricato condominiale su più livelli a prevalente destinazione d'uso residenziale.

Dalle tabelle millesimali fornite dall'amministratore di condominio p.t., non si evince la presenza del bene oggetto di procedura, non potendo conseguentemente valutare i relativi millesimi di parti comuni, nonché l'incidenza pro quota delle eventuali spese condominiali; si evidenzia inoltre come le stesse tabelle appaiano, a parere dello scrivente, verosimilmente oggetto di incongruenze, dal momento che la somma delle quote relative alla tabella A.3 "box e corsia di manovra" non risulta come consueto pari a 1000, bensì ad un valore inferiore ed esattamente pari a 690 (v. *Allegato 3*).

Le coordinate G.P.S. del compendio sono: E = 15,29476 ; N = 37,07739.

QUESITO 2.II (Descrizione dei beni)

Il bene è costituito da un garage ubicato a piano seminterrato all'interno di un edificio condominiale ad uso prevalentemente residenziale sito in Siracusa (SR), Via Maria Politi Laudien n. 3; esso è censito in catasto al Fg. 16 p.la 46 sub. 33 in testa alla Ditta Fallita

per la proprietà di 1/1.

L'immobile si estende per circa 9 mq, risulta allo stato impiegato quale deposito, e presenta una porta metallica d'ingresso che consente il solo accesso pedonale; l'accesso alla corsia di manovra condominiale, che permette di raggiungere l'unità immobiliare in oggetto, avviene a partire da Via Maria Politi Laudien a mezzo di cancello metallico del tipo automatico.

Internamente l'immobile si presenta in buono stato di conservazione, con finiture di tipo tradizionale non oggetto di particolari forme di degrado; si rileva impianto elettrico funzionante (v. *Allegato 2*).

QUESITO 2.III (Stato di possesso degli immobili e titolo di provenienza)

In sede di sopralluogo si è potuto rilevare come l'immobile in oggetto risulti in possesso dell'Arch. ~~Dott. Minicop~~; in ordine alla legittimità di tale possesso, si rileva agli atti specifica istanza di locazione trasmessa da quest'ultimo al curatore fallimentare (v. *Allegato 12*).

Alla Società Fallita il bene oggetto di procedura è pervenuto in virtù dell'atto di compravendita del Notaio Dott.ssa Maria Fausta Costanza del 04/10/1984, n. 23373 del Repertorio, n. 6665 di Raccolta, registrato a Siracusa il 23/10/1984 al n. 5169, e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 20/10/1984 ai nn. 16491/13633 (v. *Allegato 10*).

Si precisa, da ultimo, che con atto di donazione del 10/10/2017 del Notaio Dott. Sergio Marciano, registrato a Noto il 11/10/2017 al n. 10783, e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 11/10/2017 ai nn. 15457/11575, veniva erroneamente donato il diritto di nuda proprietà del bene oggetto di procedura alla

tale erroneo passaggio di proprietà risulta successivamente rettificato giusto atto di rettifica del 24/07/2024 del Notaio Dott.ssa Alessia Di Trapani, n. 12899 del Repertorio, n. 7676 di Raccolta, registrato a Noto il 26/07/2024 al n. 9385 serie 1T (v. *Allegato 11*).

QUESITO 2.IV (Esistenza di formalità a carico dell'acquirente)

Dalla documentazione in atti non si evince l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente.

QUESITO 2.V (Esistenza di formalità che saranno cancellate o non opponibili all'acquirente)

Dalle specifiche ispezioni ipotecarie condotte sul bene oggetto di procedura, non si evince l'esistenza di formalità gravanti sullo stesso, ad eccezione del predetto atto di donazione del 11/10/2017 del Notaio Dott. Sergio Marciano, registrato a Noto il 11/10/2017 al n. 10783, e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 11/10/2017 ai nn. 15457/11575 (v. *Allegato 9*).

QUESITO 2.VI – 2.VII (Verifica della regolarità edilizia e urbanistica)

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, a seguito di specifica istanza di accesso agli atti del 07/12/2024, si evince che il fabbricato condominiale, cui l'immobile in oggetto fa parte, è stato realizzato giusta Concessione Edilizia n. 476 del 07/09/1981 con modifica del 29/07/1982, e successiva Concessione Edilizia in variante n. 634 del 19/12/1983 (v. *Allegati 13-14*). Dalle ricerche effettuate si evince inoltre l'Autorizzazione di Abitabilità prot. n. 8298/Ig del 29/11/1984 (v. *Allegato 15*).

Dal certificato di destinazione urbanistica n. 38/2025 rilasciato dal Comune di Siracusa in data 31/01/2025, si evince che l'area in cui sorge il fabbricato condominiale, cui l'immobile oggetto di procedura fa parte, viene classificata come **Zona "B4b" di P.R.G. – Tessuto edificato a media densità di tipo b, e marginalmente in "Viabilità di PRG"** (v. *Allegato 16*).

Dal confronto tra gli elaborati progettuali autorizzati, e lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo, si rileva la realizzazione non autorizzata di una parete divisoria, tramite la quale si è avuta la divisione tra l'immobile oggetto di procedura e l'adiacente box confinante a Nord; in conseguenza di ciò si riscontra altresì la realizzazione di un secondo accesso per consentire l'ingresso al bene.

Le difformità sopra rilevate si ritiene possano essere regolarizzate a mezzo di pratica edilizia ex art. 37 del D.P.R. 380/2001, così come recepito dalla L.R. 16/2016.

I costi complessivi stimati per la regolarizzazione ammontano ad € **2.000,00**.

QUESITO 2.VIII (Attestato di prestazione energetica)

L'immobile in oggetto non è provvisto di Attestato di prestazione energetica; per esso, ai sensi dell'art. 3 co. III e seguenti del d. lgs. 192/2005, non è richiesta la redazione di tale documento.

QUESITO 2.IX (Valutazione dei beni)

La valutazione del bene oggetto di procedura viene effettuata mediante due differenti criteri di stima:

- a) Metodo sintetico comparativo;
- b) Metodo per capitalizzazione dei redditi.

Entrambi i metodi di stima prevedono il preventivo calcolo della superficie commerciale del bene: essa è determinata come la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, e della quota parte delle eventuali superfici di pertinenza quali ad esempio balconi o terrazzi.

Si riporta nel seguito la tabella riepilogativa con il calcolo della superficie commerciale:

	Vano	Superficie utile [mq]	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale [mq]
Piano terra	Deposito	9,39	100%	9,39
	Muri interni e perimetrali	3,91	100%	3,91
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE:				13,30

Stima del bene con metodo sintetico comparativo

Il metodo di stima sintetico comparativo prevede la ricerca e il successivo confronto dei valori riportati sui principali volumi di quotazione immobiliare; di regola si ricorre alla comparazione di più quotazioni immobiliari al fine di ottenere, tramite la loro media aritmetica, il valore più probabile o maggiormente riscontrabile nell'ambito delle contrattazioni che possano caratterizzare il bene in oggetto. Una volta determinata la quotazione al mq. di riferimento, il valore del bene è ottenuto moltiplicando quest'ultima per la superficie commerciale.

Si precisa che i dati riportati nel seguito sono stati reperiti consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed effettuando un'apposita indagine di mercato condotta in due distinte agenzie immobiliari operanti sul luogo, prendendo come riferimento immobili aventi caratteristiche e condizioni manutentive paragonabili al bene in oggetto.

- | | |
|---|-------------|
| 1. Valore desunto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate Anno 2024, 1° Semestre: 620,00 - 920,00 €/mq
Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché dello stato di conservazione dei beni, si assume il seguente valore di mercato: | 700,00 €/mq |
| 2. Valore Agenzia Immobiliare n. 1: | 750,00 €/mq |
| 3. Valore Agenzia Immobiliare n. 2: | 650,00 €/mq |

Da cui si ricava:

Valore medio a metro quadrato: 700,00 €/mq

Valore complessivo del bene: 700,00 €/mq x 13,30 mq = € 9.310,00

Stima del bene con metodo per capitalizzazione dei redditi

Il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi prevede la valutazione di un immobile sulla base della sua capacità reddituale.

Il valore di mercato dell'immobile, V_m , è fornito dalla seguente espressione:

$$V_m = R_n / r$$

Essendo:

- R_n il reddito netto annuo ricavato dalla locazione dell'immobile, ottenuto a partire dal reddito lordo R_l sottraendo le spese a carico della proprietà (nel caso in esame assunte pari al 35% del canone annuo di locazione);
- r il tasso di capitalizzazione.

Consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Anno 2024, 1° Semestre), si ricavano i seguenti valori di locazione (€/mq x mese): min. = 3,00 ; max. = 4,20.

In relazione alle caratteristiche del bene, nonché alla sua capacità reddituale, si assume un valore di locazione pari a: **3,30 €/mq x mese**.

Utilizzando il valore scelto si ricava:

- Reddito lordo annuo: $R_l = 3,30 \text{ €/mq} \times 13,30 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 526,68$
- Spese medie annue: $\text{€ } 526,68 \times 35\% = \text{€ } 184,34$
- Reddito netto annuo: $R_n = \text{€ } 526,68 - \text{€ } 184,34 = \text{€ } 342,34$

Impiegando un tasso di capitalizzazione pari al 3%, si ricava il seguente valore di mercato:

Valore complessivo del bene: € 342,34 / 0,03 = € 11.411,33.

Conclusioni

Le valutazioni precedentemente effettuate hanno condotto ai seguenti risultati:

Valore di mercato con metodo sintetico comparativo:	€ 9.310,00
Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi:	€ 11.411,33

Dalle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato è pari alla media aritmetica dei valori ottenuti con i due differenti metodi di stima:

$$(\text{€ } 9.310,00 + \text{€ } 11.411,33) / 2 = \text{€ } 10.360,66$$

A cui vanno sottratti i costi di regolarizzazione stimati in precedenza, pari a complessivi € 2.000,00:

$$\text{€ } 10.360,66 - \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } 8.360,66$$

Che arrotondato conduce al **valore finale del bene:**

€ 8.000,00

Noto, 08/02/2025

IL TECNICO

ING. VINCENZO AMATO

Allegati

1. Verbale di sopralluogo
2. Documentazione fotografica
3. Tabelle millesimali
4. Planimetria del bene
5. Planimetria catastale del bene
6. Estratto di mappa catastale
7. Visura catastale del bene
8. Visura catastale storica del bene
9. Ispezioni ipotecarie del bene
10. Atto di compravendita del 04/10/1984
11. Atto di rettifica del 24/07/2024
12. Istanza di locazione
13. Concessione Edilizia n. 476 del 07/09/1981
14. Concessione Edilizia n. 634 del 19/12/1983
15. Autorizzazione di Abitabilità prot. n. 8298/Ig del 29/11/1984
16. Certificato di destinazione urbanistica n. 38/2025 del 31/01/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

