

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Settore Procedure Concorsuali

**Ill.ma Signora Giudice Delegato al fallimento della [REDACTED], Dott.
Nicoletta Rusconi (N. 35/2020 R.F.)**

Fall. n.35/2020 R.F. - Dott.ssa **Nicoletta Rusconi**

Siracusa 16/09/2024

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Salvatore Brancato, nato a Siracusa (SR) il 18/04/1964 con studio tecnico in Siracusa (SR) Corso Gelone n. 83, iscritto al n. 1374 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Siracusa, è stato nominato dal Curatore fallimentare Avv. Elena Finocchiaro, autorizzato dalla S.V. III.ma al fine della valutazione dell'immobile di seguito meglio descritto facente parte dell'attivo del Fall. n.**35/2020 R.F**

In data 16/02/2024 gli veniva conferito il seguente mandato:

Valutazione della villa, rientrata nel patrimonio attivo del fallimento, sita in Siracusa Via Lentini n.2/A, in NCEU al foglio 30 P.lla 79 sub 3 che insiste su terreno in catasto al foglio 30 P.lla 79 di are 17 e centiare 40, previa verifica della regolarità urbanistica.

- Abitazione in villa NCEU di Siracusa (SR) Foglio 30, p.lla 79 sub3

Dal controllo della documentazione, si riporta di seguito l'elenco dei precedenti proprietari dell'unità immobiliare nell'ultimo ventennio, come da visure storiche e relazione notarile:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] risultanze catastali non emergono particolari anomalie o incongruenze che possano influire sulla procedura. Dal confronto delle planimetrie catastali dell'immobile (Allegato 7 ed Allegato 8) con la mappa del foglio 30 del NCEU di Siracusa (Allegato 9), e il rilievo dello stato dei luoghi (Allegato 10), sono emerse lievi difformità di cui se ne darà atto nei prossimi paragrafi.

Formazione dei lotti di vendita

Il compendio pignorato è costituito da un unico fabbricato ricadente nel territorio di Siracusa, nel dettaglio:

Situazione aggiornata al :
16/09/2024


Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **SIRACUSA** Codice: **1754**

Foglio: **30** Particella: **79**

Immobili individuati: **3**

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati 
30	79	1							Soppressa	
30	79	2							Soppressa	
30	79	3	VIA LENTINI n. 2A Piano T-1	001	A07	03	11 vani	R.Euro:1448,66		

In ragione della proprietà esclusiva, e data l'attuale unicità del bene, non sarà necessario ridefinire i confini così come realizzare frazionamenti di tipo urbanistico e catastale.


Si procede dunque alla formazione del singolo lotto di vendita:

Lotto	Unico				
Tipologia	Edificio per civile abitazione				
Ubicazione	Piano	Foglio mappa	Particella	Sub	Cat
Via Lentini, 2/A	T -1	30	79	3	A/7

REDAZIONE SEZIONI DI STIMA

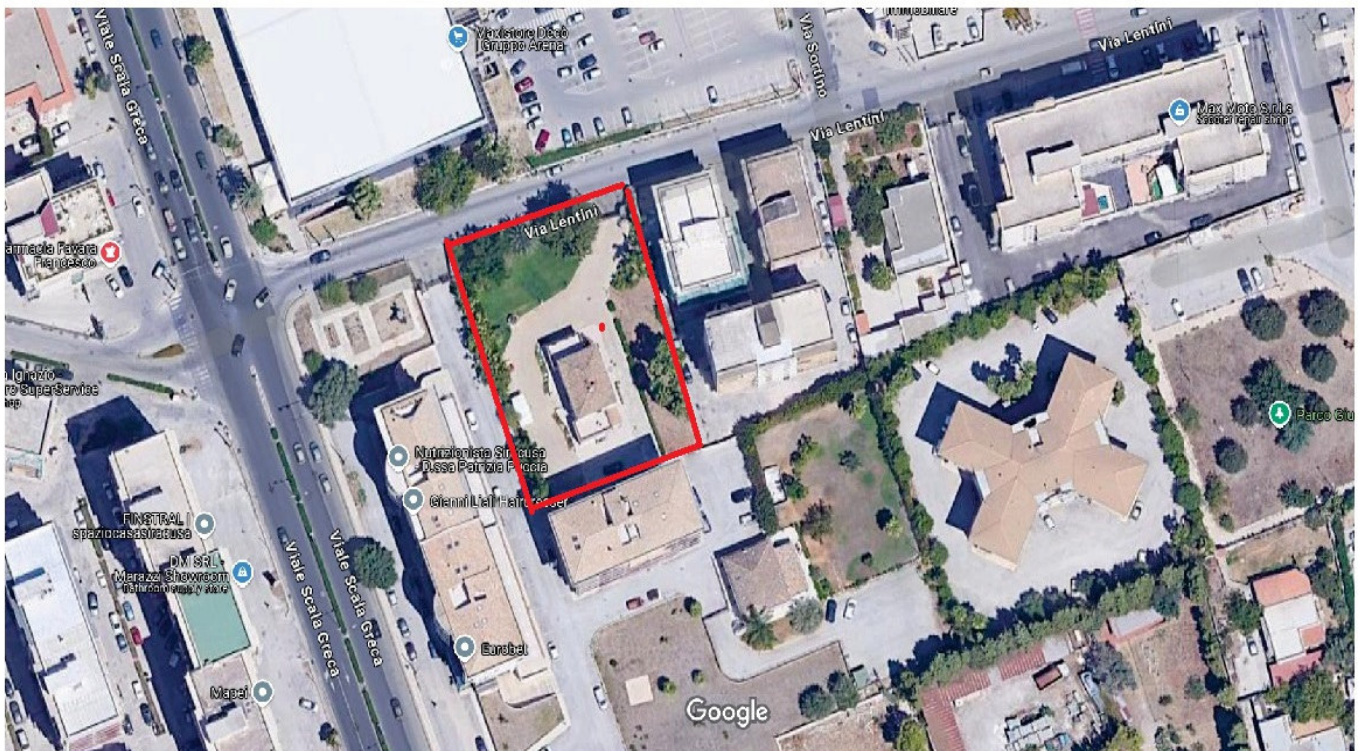
Individuazione dei beni

Oggetto della presente relazione è un immobile per abitazione civile di tipologia "villino", che si sviluppa su due piani fuori terra con relative pertinenze, ubicato in:

Regione	Sicilia			
Comune:	Siracusa	Provincia	Siracusa	
Via	Via Lentini,			
Numero civico	2/A	CAP	96100	
Zona	NORD			
Latitudine	37.098748 N	Longitudine	15.268169 E	

Nel complesso, detto immobile ricade nella zona edificata a nord della città chiamata Scala Greca, nel Comune di Siracusa (Immagine 1), e precisamente nel rettangolo definito tra la via Lentini e Scala Greca (Immagine 1).

Immagine 1



Lo stesso ricade nella zona territoriale omogenea del vigente P.R.G., contrassegnata con il simbolo CE "PDL" 16, come meglio indicato nell'immagine 2.

IMMAGINE 2



Descrizione complessiva e sintetica dei beni

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in una zona residenziale della città di Siracusa (SR), precisamente detta "Scala Greca", tra il confine nord della stessa e la zona archeologica delle mure dionigiane. Nell'ultimo ventennio la zona è stata oggetto di un forte incremento del patrimonio edilizio, dovuto soprattutto alla crescita del tessuto urbanistico, considerando pure la vicinanza con la zona industriale e la viabilità che consente facilmente di raggiungere l'arteria autostradale. Alla data odierna nella zona risultano presenti anche i servizi più essenziali come trasporti, negozi, attività e scuole sia primarie che secondarie.

Raggiungere l'immobile dal centro del comune di Siracusa risulta abbastanza comodo. Nel dettaglio le superfici utili (al netto delle murature) sono:

Denominazione	Sup. effettiva [m ²]	Sup. coperta [m ²]	Sup. scoperta [m ²]	Sup. pertinenze [m ²]
Piano terra				
cucina	16,66		-	-
soggiorno	38,82			
wc	5,44			
letto matrimoniale	12,25			
ingresso	11,53			
c. letto	14,85			
bagno	8,62			-
disimpegno	5,52			
camera	8,86		-	-
Loc. tecnico	3,96			
	2,70	-		-
Piano Primo				
dis	5,13			
c. letto	28,83			
c. letto	15,47			
c. letto	9,42	-	-	
bagno	6,57		-	-
Lavanderia	2,34			
Terrazzo nord	25,80			
Terrazzo sud	25,10	-		-
sup tot	241,06	301,00		-

La superficie commerciale è stata determinata avendo avuto riguardo del DPR n. 138 del 23/03/1998 – “Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96”.

Totale m ² superficie commerciale 301,00 (sup utile 241,06 mq)		
Totale m ² comm. coperta (sup lorda 250,10 mq)	Totale m ² comm. Scoperta terrazzi 50,90 (sup lorda 50,90 mq)	Totale m ² comm. Pertinenze area a verde e piazzali 1605,00 (sup lorda 0,00 mq)

Regolarità edilizia ed urbanistica

A seguito dell'accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del comune di Siracusa, non è stato possibile risalire ad alcuna autorizzazione edilizia inerente la fusione catastale che riguarda le vecchie unità sub 1 e sub 2, che hanno generato l'attuale unità identificata con il sub 3 particella 79 del foglio 30, come risulta dagli atti catastali del 26/09/2017. Dalle aereofotogrammetrie del comune di Siracusa il fabbricato in oggetto è risultato costruito in data antecedente il 1 settembre 1967, come dichiarato negli atti di compravendita.

Irregolarità edilizie ed urbanistiche

Dal confronto della planimetria castale (Allegato 8) con lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo, l'immobile presenta soltanto lievi difformità riconducibili alla casistica di "opere interne" che sono di seguito elencate :

Piano terra:

Ampliamento del vano bagno e riduzione del vano letto attiguo al lato ovest, eliminazione del ripostiglio con ampliamento di un vano attiguo.

Quanto al punto 1 del piano terra, la LEGGE 10 agosto 2016, n. 16. "Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. all'art.20", all'art. 3 comma 5 indica: "La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori di cui al comma 2, ovvero la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 3, comportano la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione".

In merito al punto 1 del piano terra, trattandosi di interventi che riguardano lievi modifiche interne, debbono rientrare in quelli assenti dalla SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (art. 22, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – art. 19, 19-bis l. 7 agosto 1990, n. 241 artt. 5, 6 e 7, d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 – art.10, commi 1, 2 e 3, L.R. 10 agosto 2016, n.16), per interventi in sanatoria già realizzati e conformi alla disciplina edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della segnalazione (d.P.R. n. 380/2001, articolo 37), a fronte di un versamento minimo di € 516,00, che sarà soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia (d.P.R. n. 380/2001, articolo 37, commi 2 e 3).

I costi per la regolarizzazione degli interventi precedenti sono così stimati:

Sanzione: 516,00€

Costi amministrativi (diritti segreteria, valori bollati etc): 500€

Spese tecniche: 900,00€ + IVA + CASSA

Successivamente occorrerà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale, con riferimento allo stato dei luoghi ed al progetto approvato.

I costi per la regolarizzazione catastale sono così stimati:

Costi amministrativi: 50€

Spese tecniche: 450€ + IVA + CASSA

Tali interventi hanno inoltre invalidato la precedente Autorizzazione di Abitabilità; occorrerà quindi, dopo aver sanato l'immobile, prodotta la dovuta documentazione e ripristinato gli impianti, procedere alla presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di Abitabilità).

I requisiti fondamentali, parte integrante e sostanziale del bene immobile, risiedono nella sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, e salubrità, risparmio energetico dell'edificio stesso e degli impianti in esso installati, valutati secondo quanto dispone la legge vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità. La segnalazione certificata di agibilità va trasmessa allo Sportello Unico entro quindici giorni dalla data di fine lavori di finitura, pena sanzione amministrativa pecuniaria variabile da € 77,00 a € 464,00; essa sarà corredata dall'Attestazione del Direttore dei Lavori o del tecnico abilitato che asseveri la sussistenza dei requisiti sopra citati, secondo l'art.67 D.P.R.380/2001 come modificato ed integrato dall'art.3 del D.L.222/2016.

I costi per la presentazione della nuova abitabilità sono così stimati:

Sanzione: 77,00€

Costi amministrativi (diritti segreteria, valori bollati etc): 300€

Spese tecniche: 700,00€ + IVA + CASSA

In definitiva il tutto

Regolarizzazione abusivismo	Netto	IVA (22%)
-----------------------------	-------	-----------

	Spese amministrative e sanzione	€ 1.016,00	€ 1.016,00
S C I A		Netto	IVA (22%) e CASSA (4%)
	Spese tecniche	€ 900,00	€ 1.141,92
			€ 2.157,92
	Agg.to DOCFA	Netto	IVA (22%) e CASSA (4%)
D O C F A	Spese amministrative	€ 50,00	€ 50,00
	Spese tecniche	€ 450,00	€ 570,96
			€ 620,96

	Presentazione abitabilità	Netto	IVA (22%)
S C A	Spese amministrative e sanzione	€ 377,00	€ 377,00
		Netto	IVA (22%) e CASSA (4%)
	Spese tecniche	€ 700,00	€ 888,16
			€ 1.265,16

Attestazioni energetiche

Per l'unità in questione non è stato redatto alcun attestato di certificazione energetica (ACE) o attestato di prestazione energetica (APE).

L'affermazione trova fondamento in quanto:

– da interrogazione del "CEFA – Catasto energetico fabbricati" della Regione Sicilia, per i dati catastali dell'immobile non è rilasciabile alcun attestato.

caratteristiche costruttive

La struttura portante dell'immobile è in muratura portante, costituita da blocchi calcari; il solaio del piano terra è in cemento armato; anche la scala che porta al piano primo è in cemento armato. Il piano primo è di dimensioni inferiori al piano terra poiché vi sono due ampie terrazze di pertinenza. La copertura è un tetto del tipo a padiglione. Nel complesso l'unità immobiliare, in buono stato conservativo, si articola in due piani fuori terra con accesso sia dal vano ingresso, sul vano scala, che dal vano cucina e dal soggiorno. Procedendo alla descrizione degli interni, il portone è blindato in alluminio colore scuro, gli infissi sono del tipo doppio, in legno con persiana esterna e interni in vetro camera; le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti sono in gres porcellanato, ad esclusione della scala che risulta pavimentata in marmo. Il piano primo invece ha i pavimenti in parquet di legno, ad esclusione dei due servizi che invece risultano piastrellati e con le pareti rivestite in ceramica. Le terrazze del piano primo sono pavimentate e dotate di parapetto in ferro. La finitura dei prospetti esterni è del tipo chiaro con una mano di pittura in resina plastica. Le pareti interne sono del tipo lisce a gesso di colore chiaro.

Foto 1 ingresso vano scala



Foto 2: ingresso lato ovest



FOTO PROSPETTO NORD



Foto vano cucina piano terra

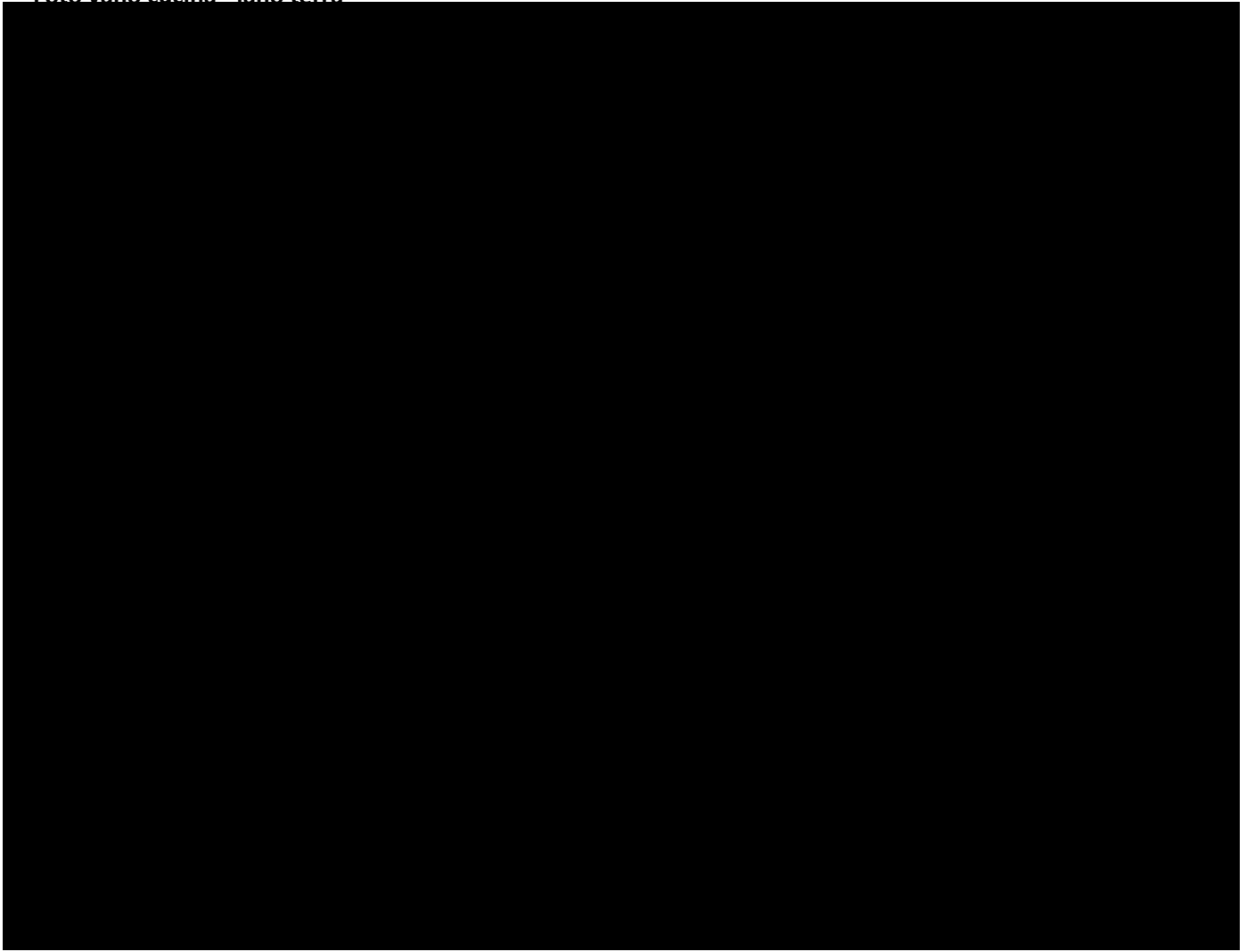
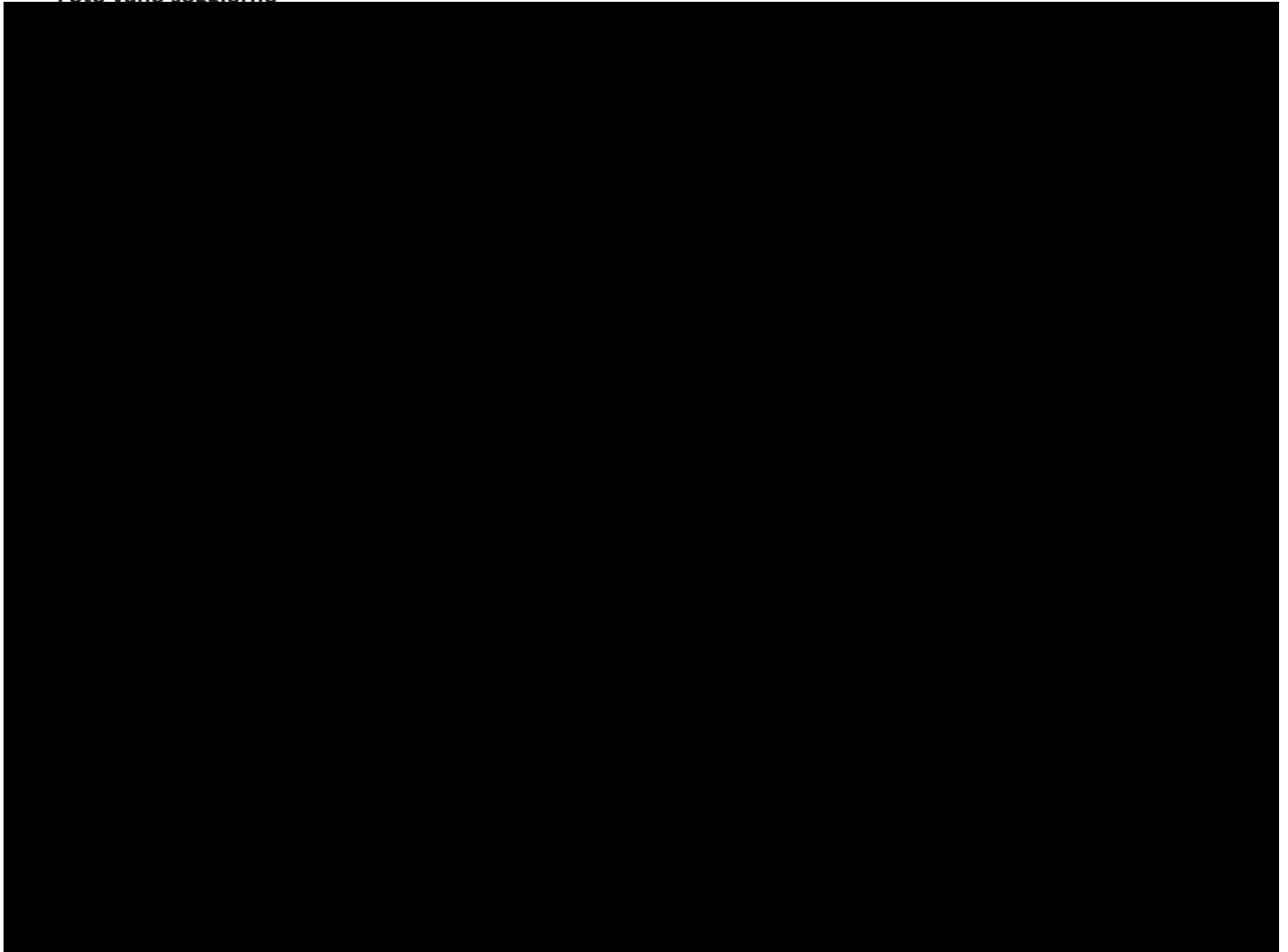
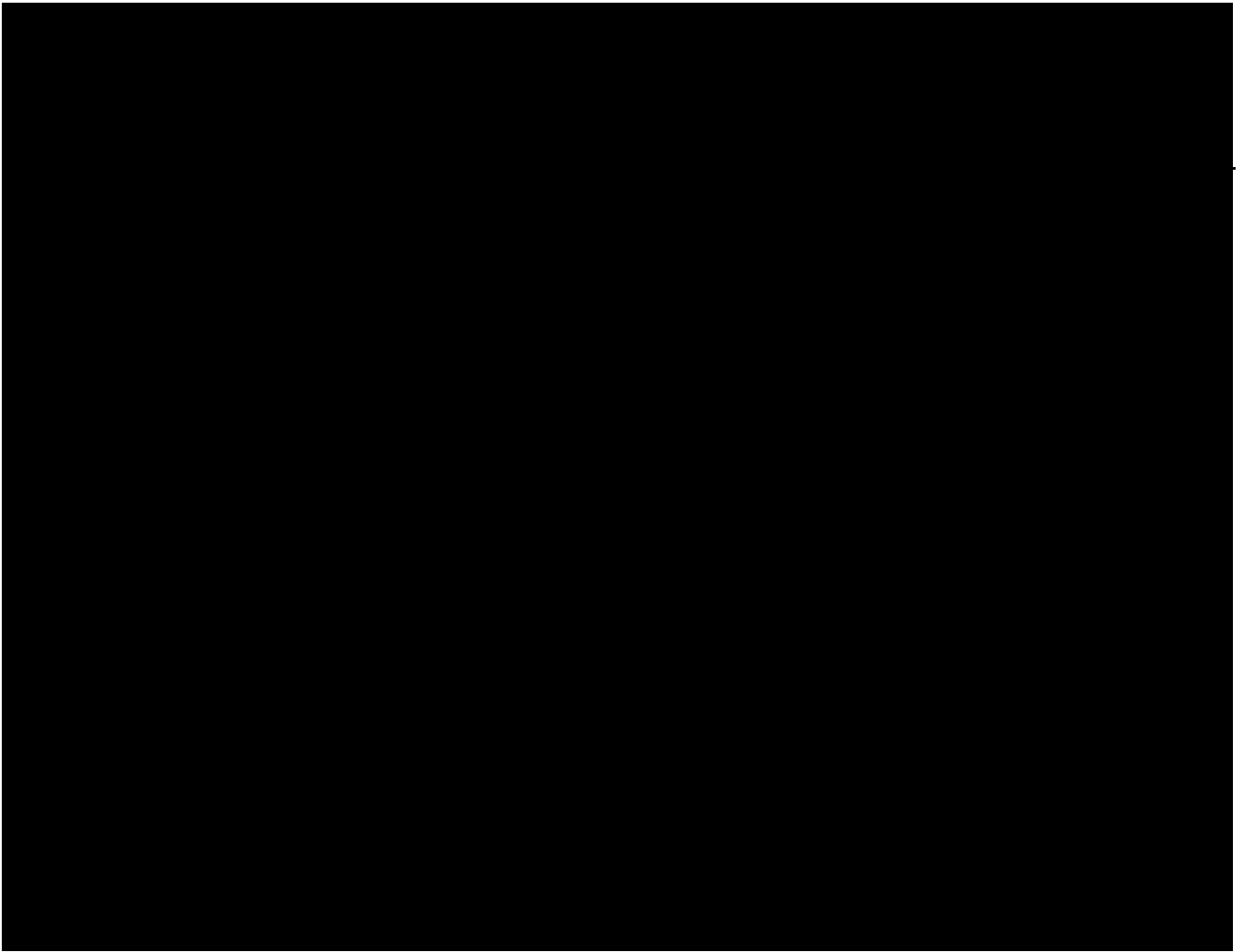
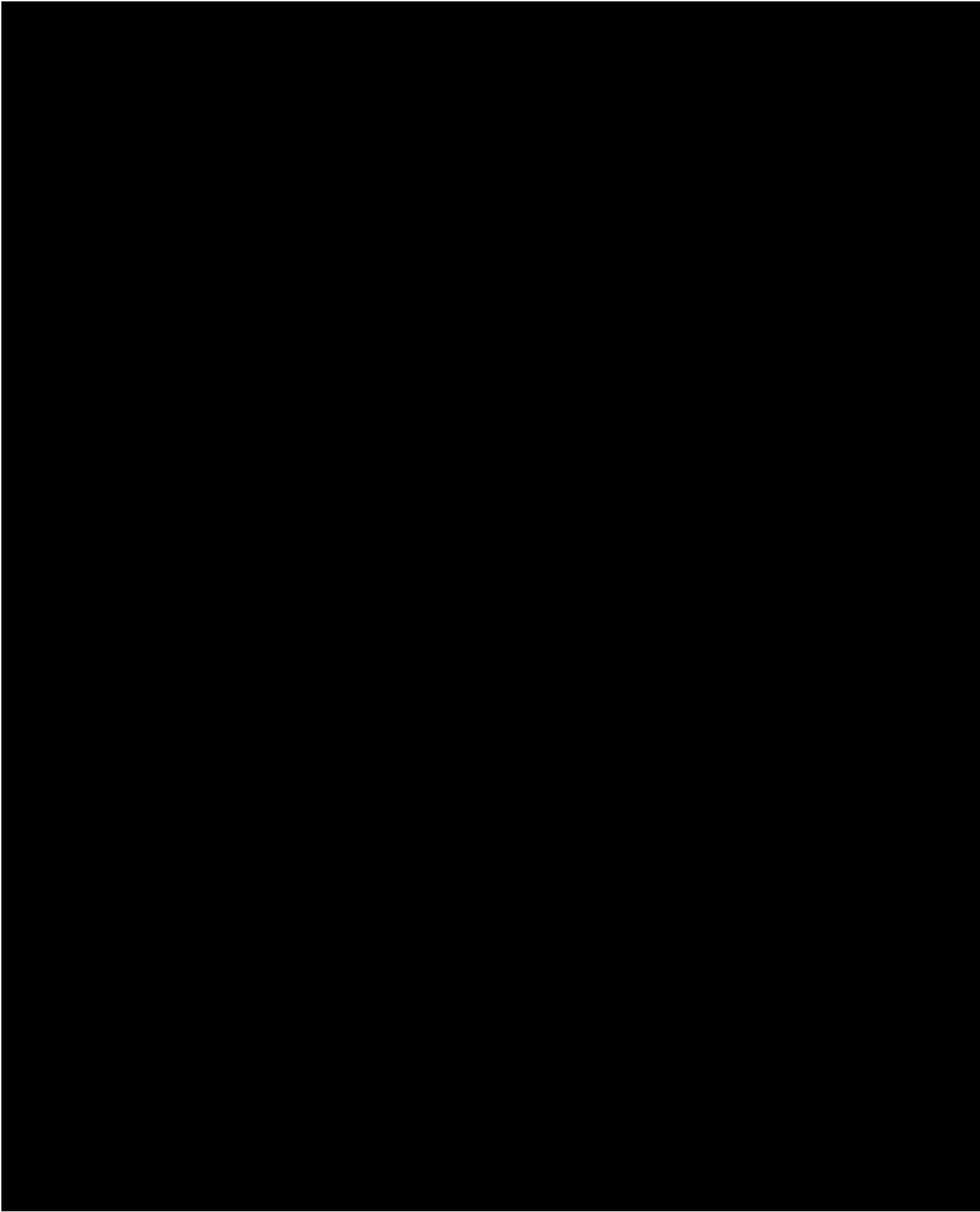


Foto vano soggiorno









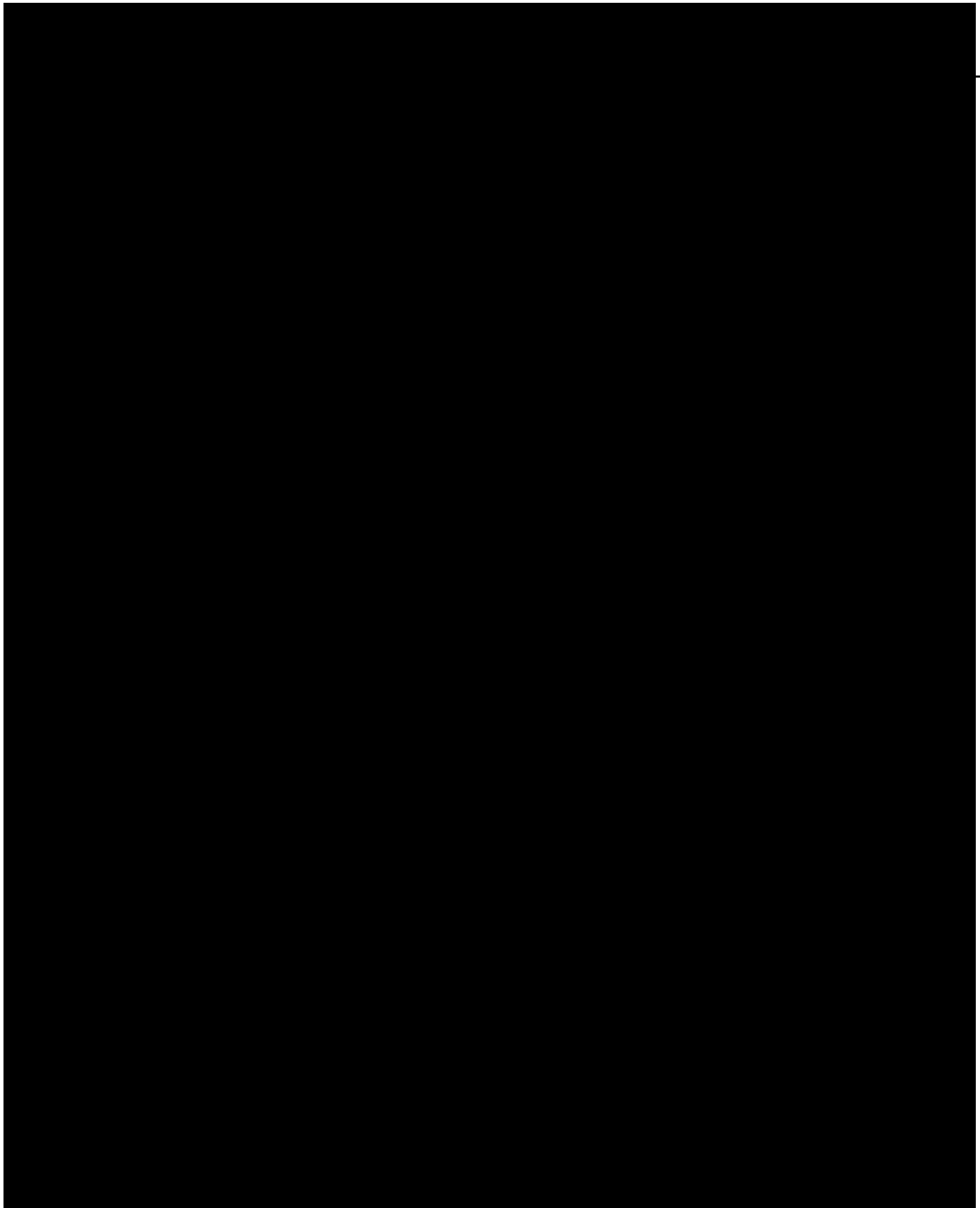
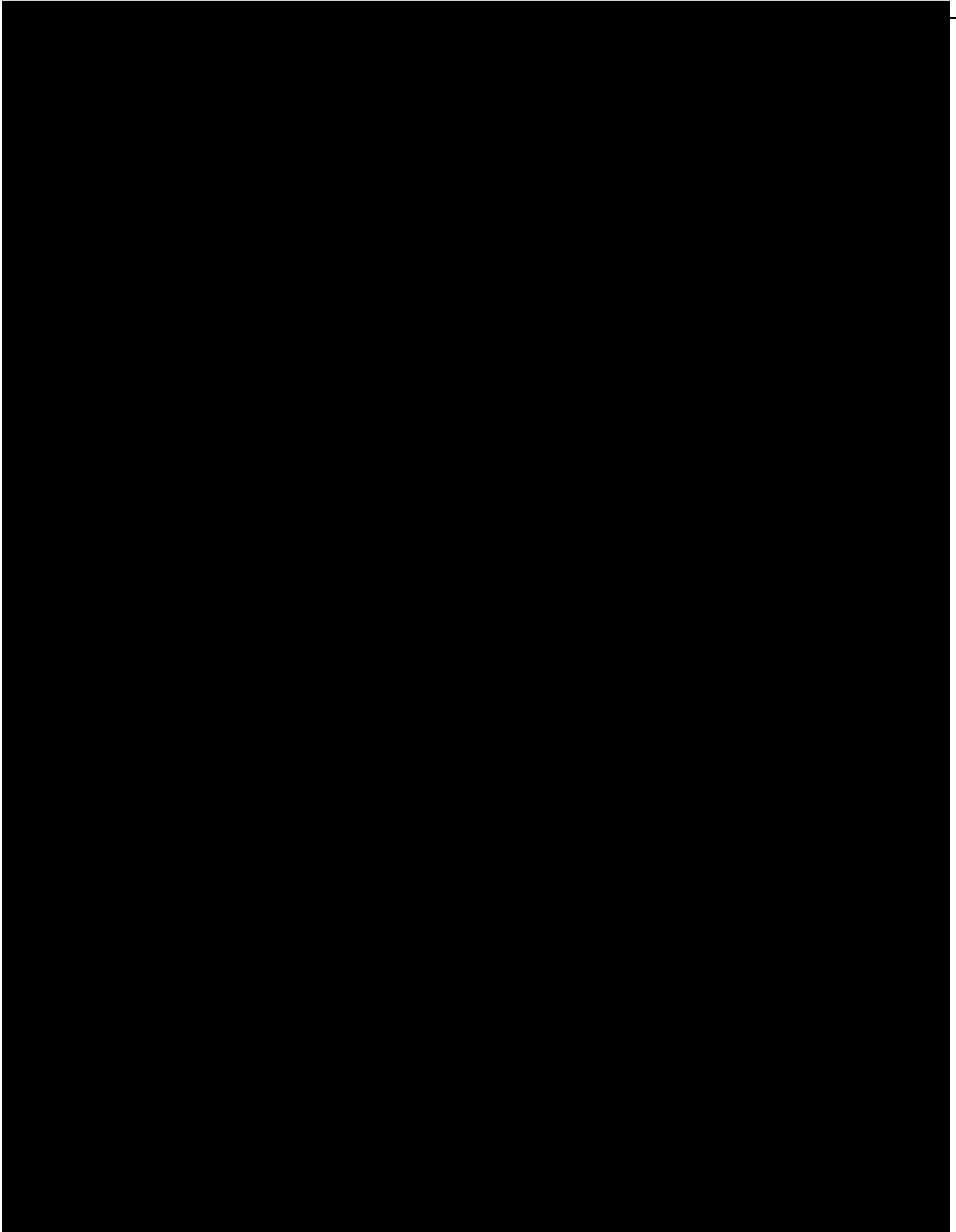
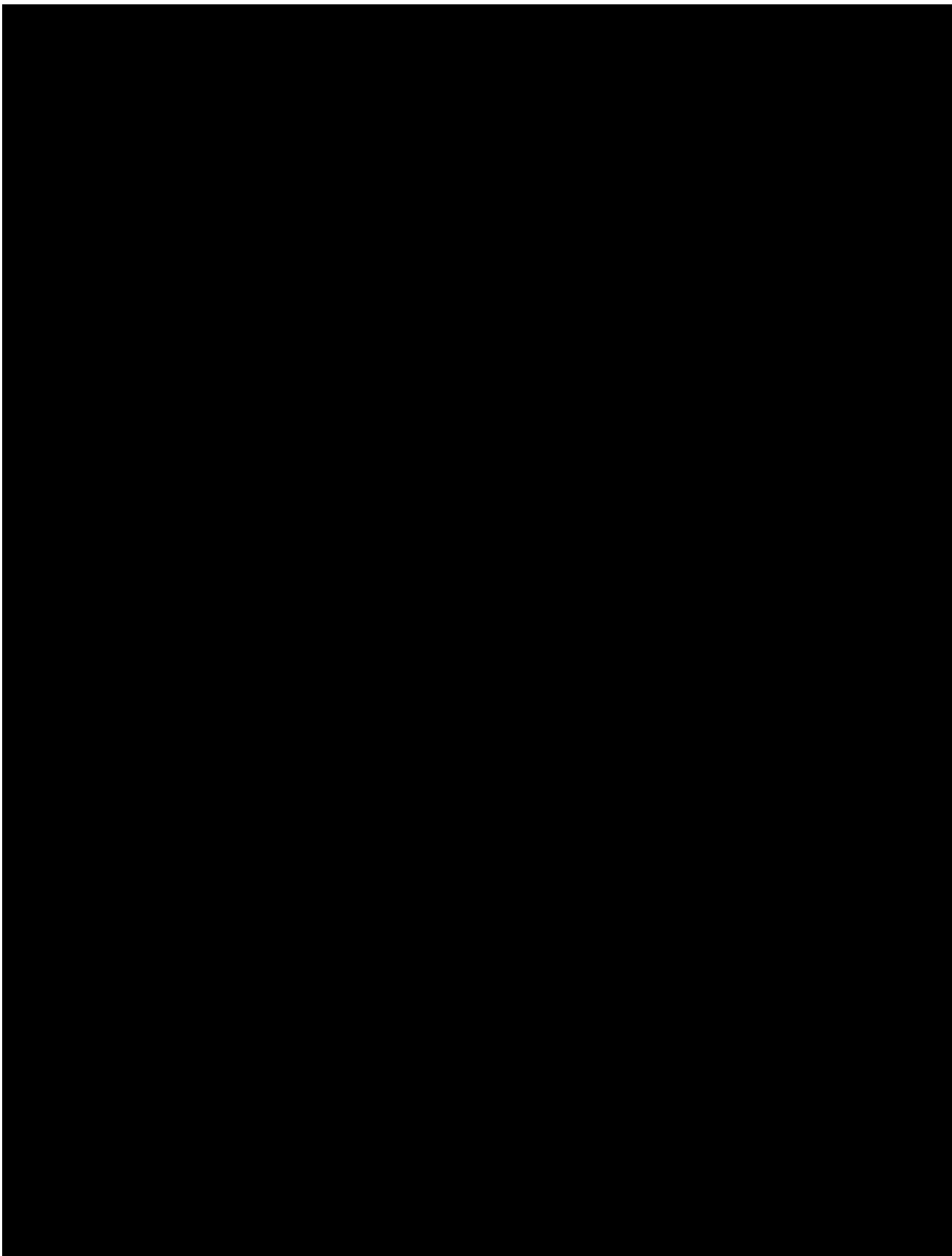
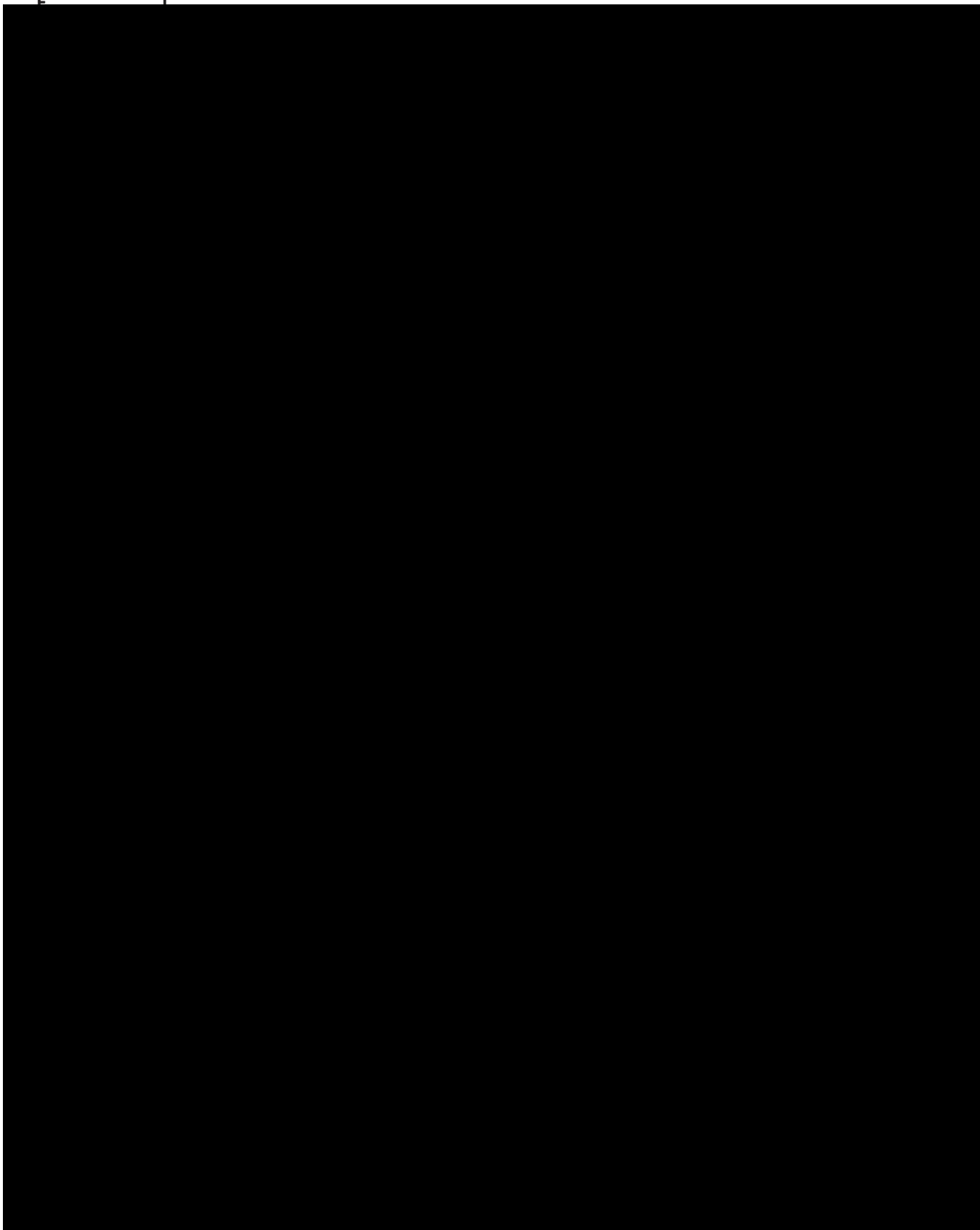


Foto disimpegno piano terra



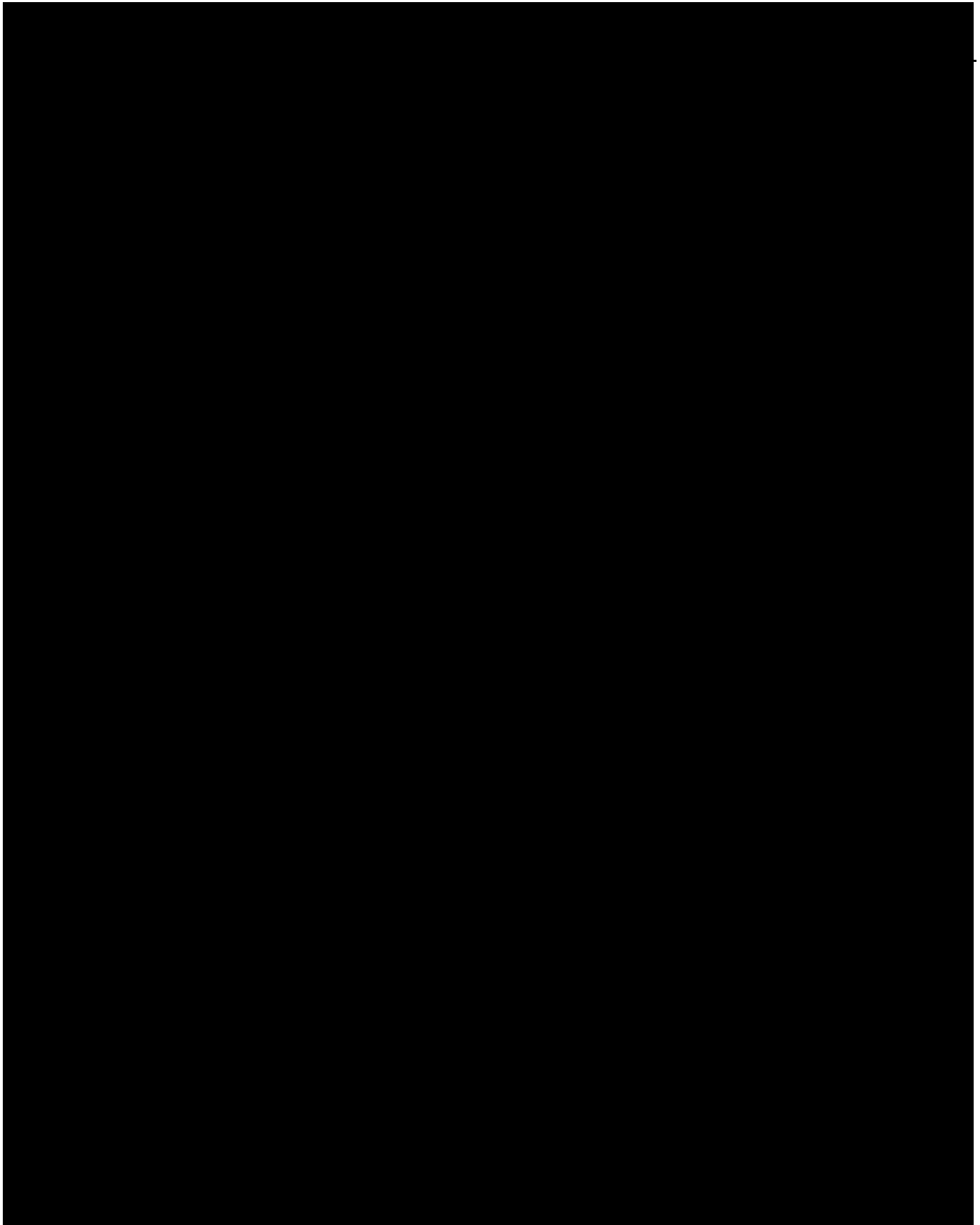


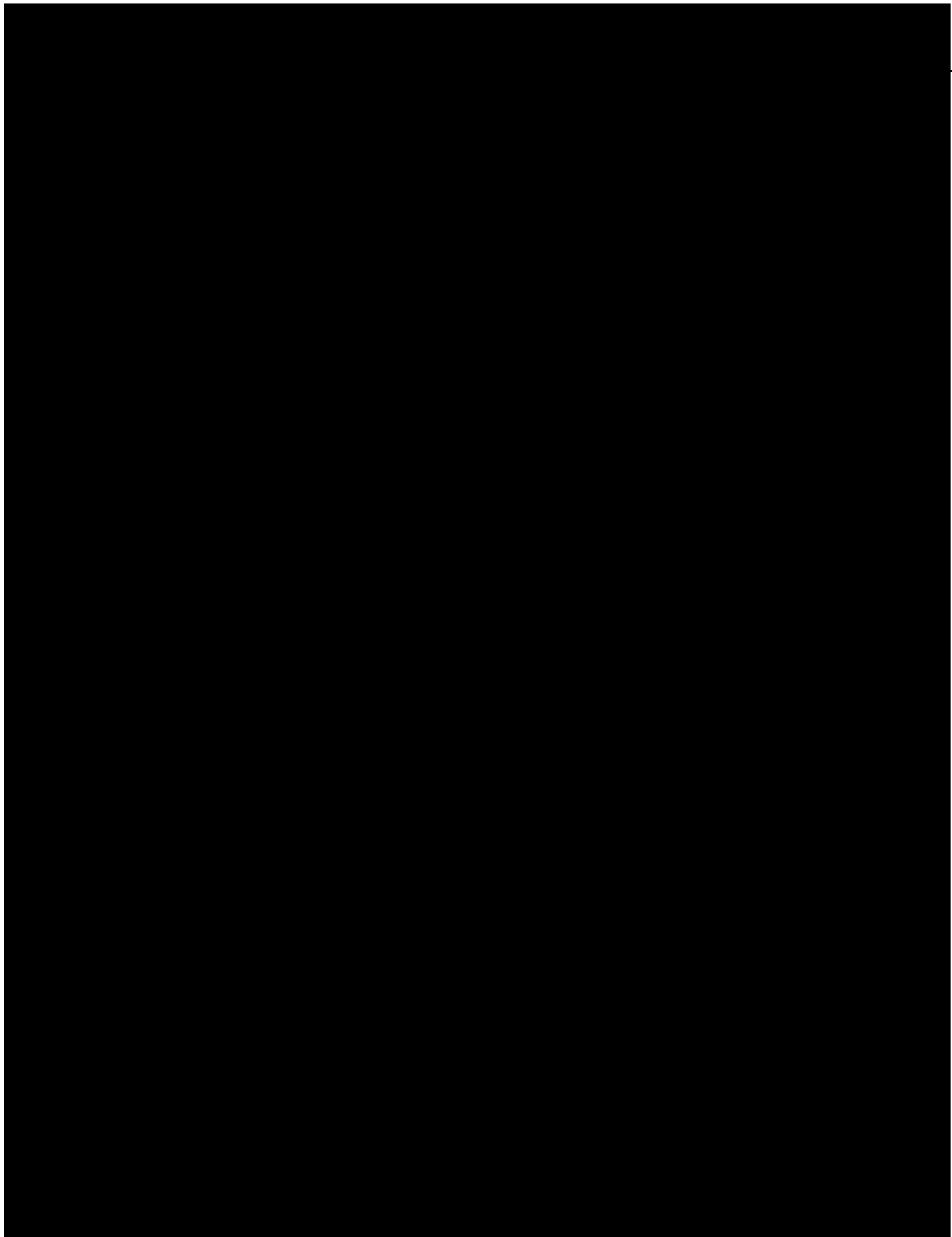
—

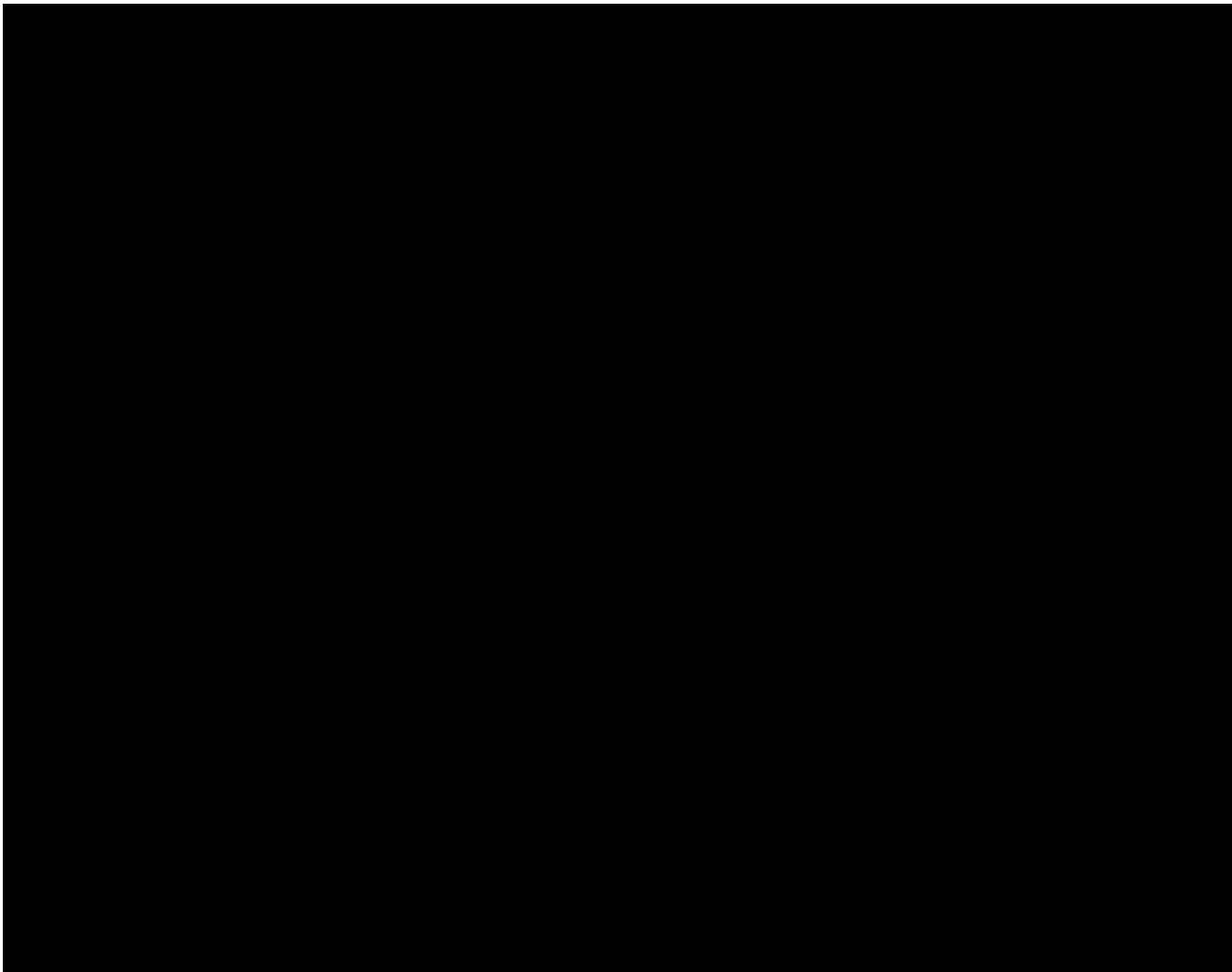


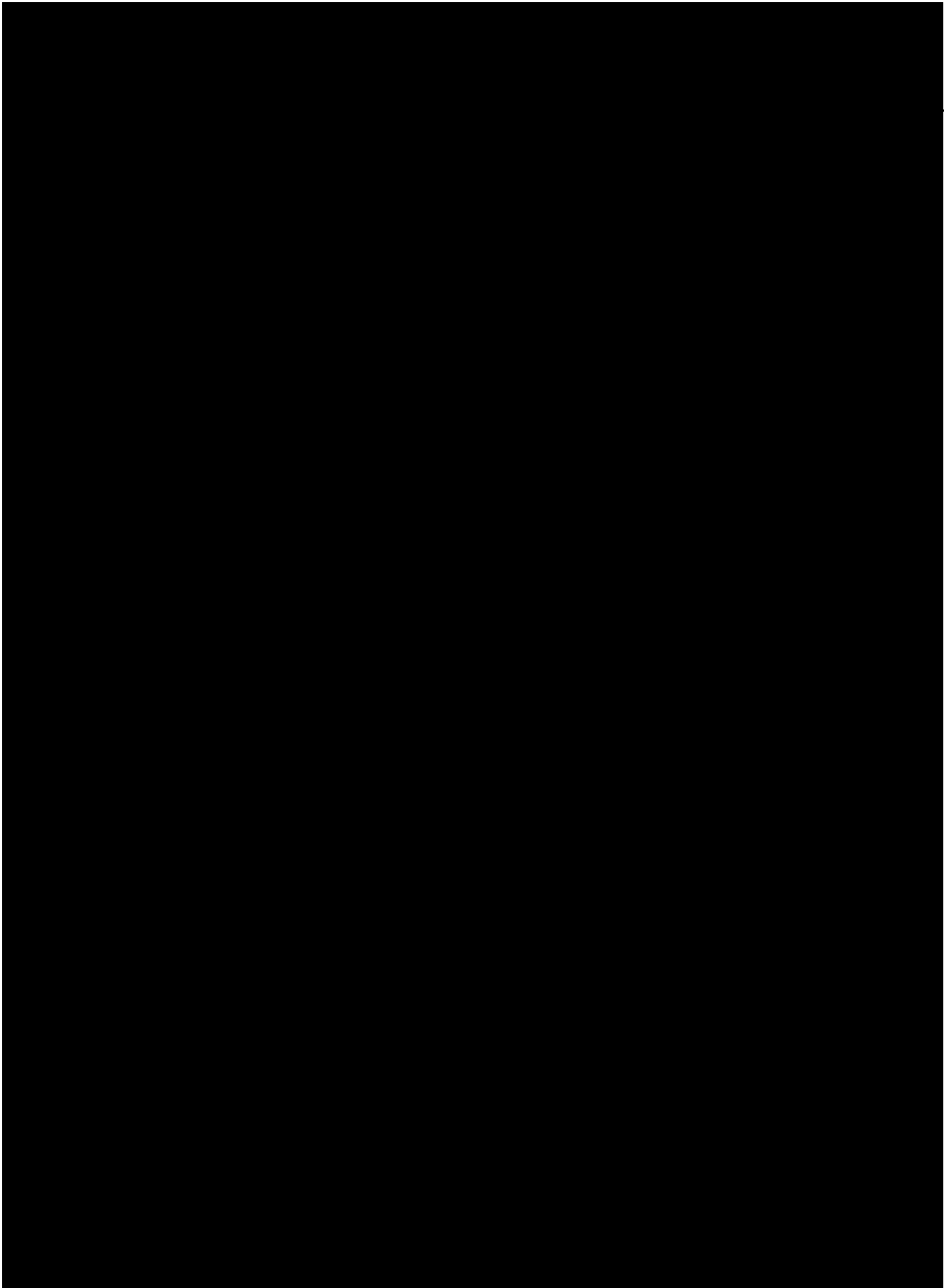
—











—

[REDACTED]

[REDACTED]

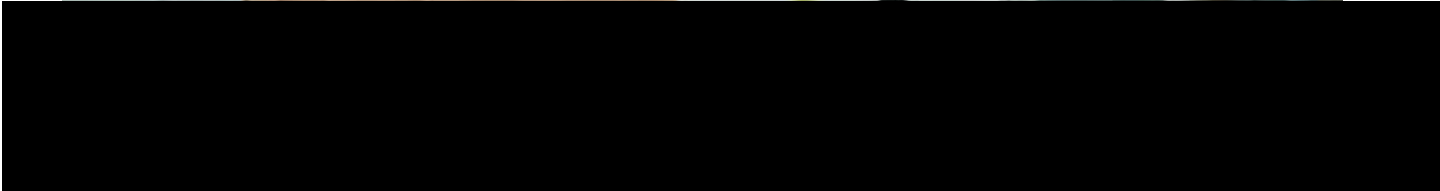
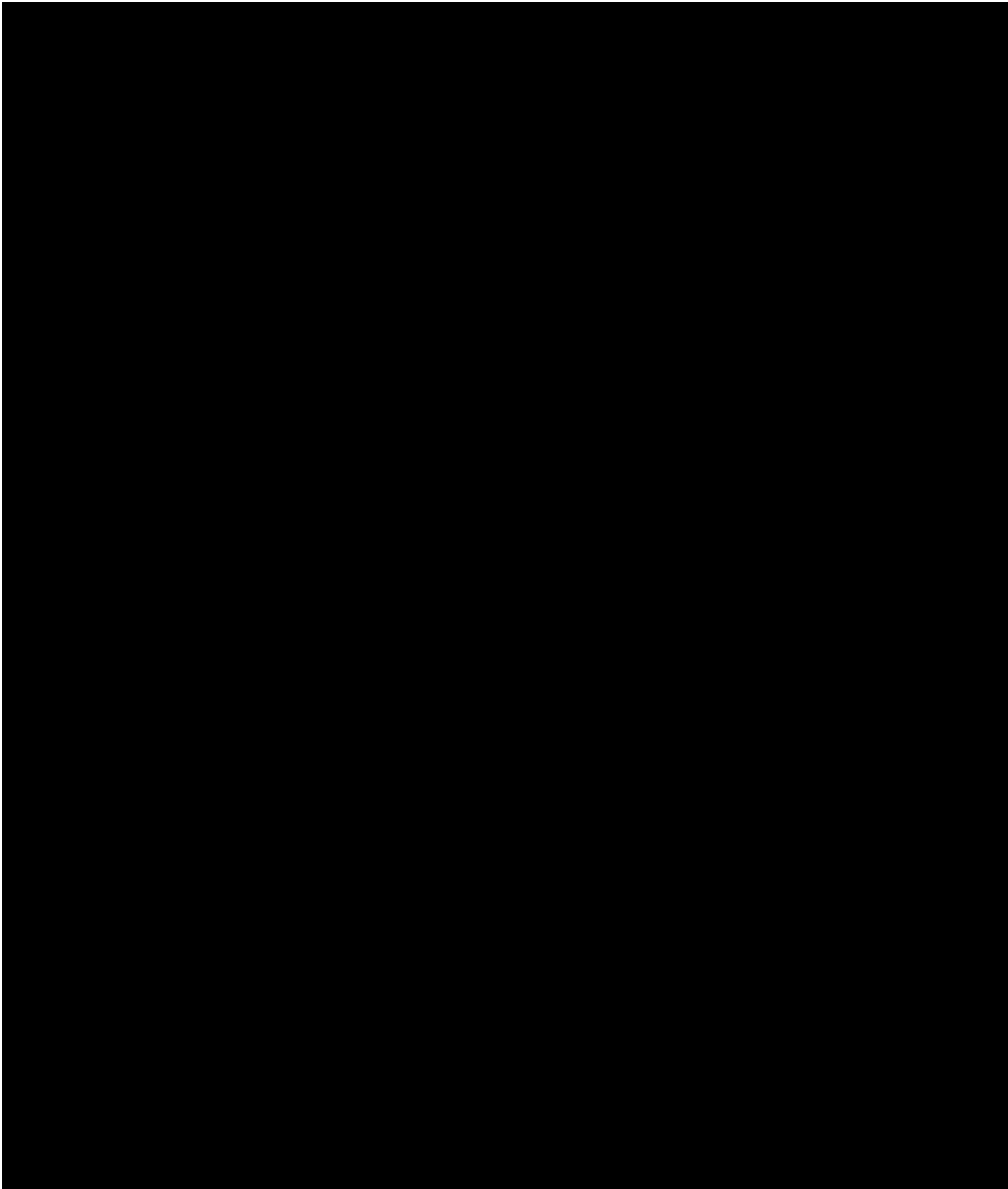


Foto terrazzo piano primo

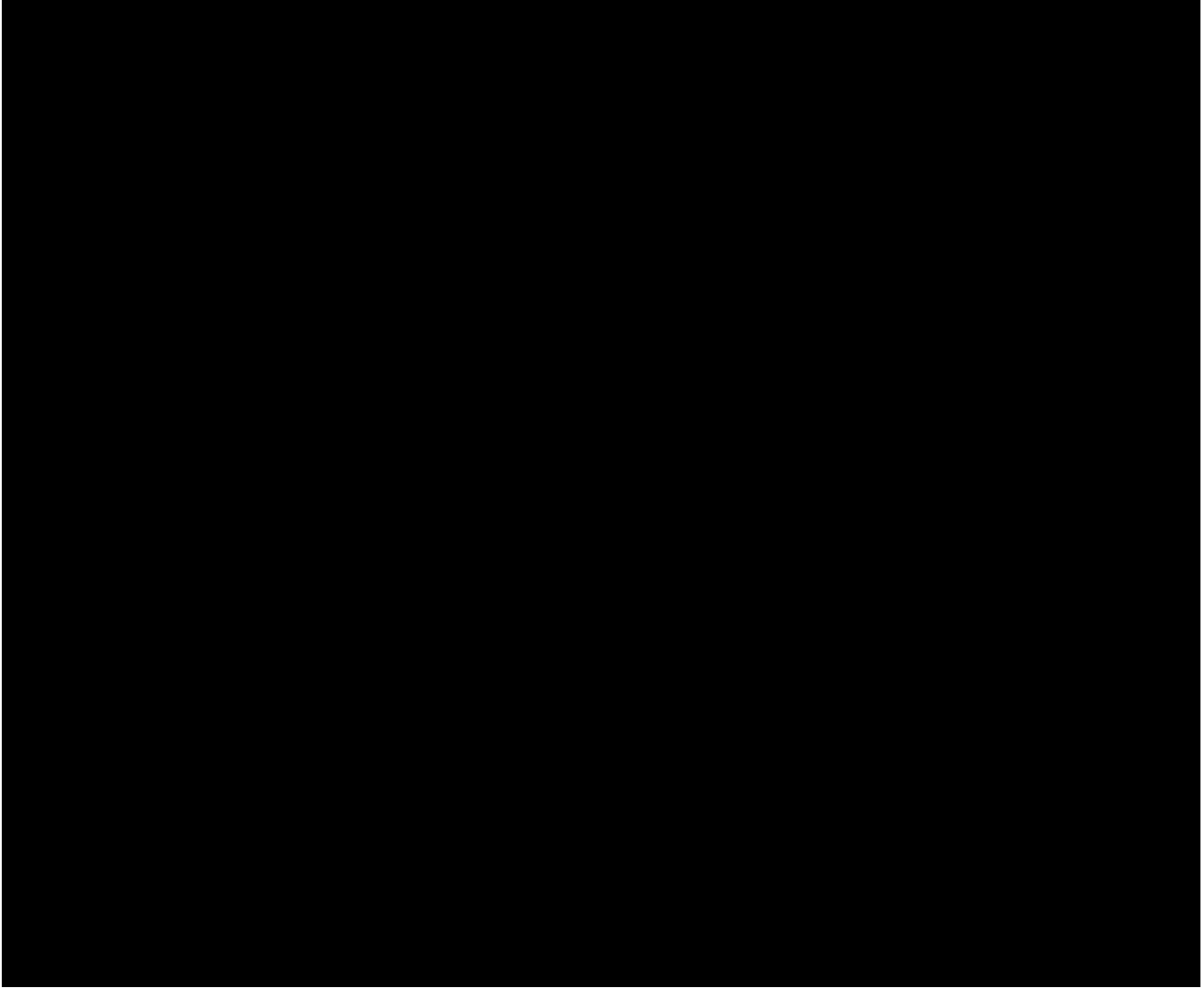


Foto esterne pertinenza giardino





Planimetria catastale

Data: 25/03/2024 - n. T7222 - Richiedente: BRNSVT64D181754N

Completata da:
Zammiti Andrea
Ingegnere
Prov. Siracusa
N. 188

Dichiarazione protocollo n. SK085314 del 28/09/2017
Planimetria di r.i.v. in Comune di Siracusa
Via Lentini civ. 2A

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Siracusa

Scheda n. 1: 200

Scale 1: 200

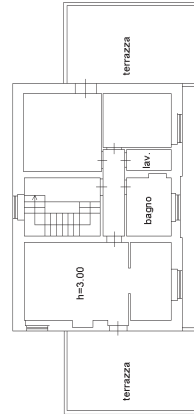
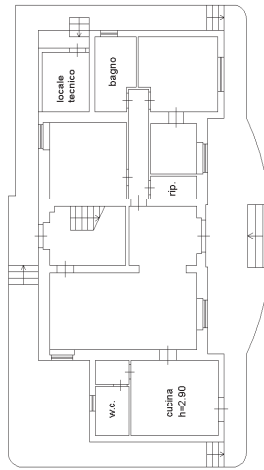
p.lle n. 1302

PIANO TERRA

p.lle n. 1142

PIANO PRIMO

area di pertinenza



p.lle n. 1122

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/03/2024 - Comune di SIRACUSA(754) - <Eglio.30 - Particella 79 - Subaltemo.3 >
VIA LENTINI n. 2A Piano T-1

layer 01

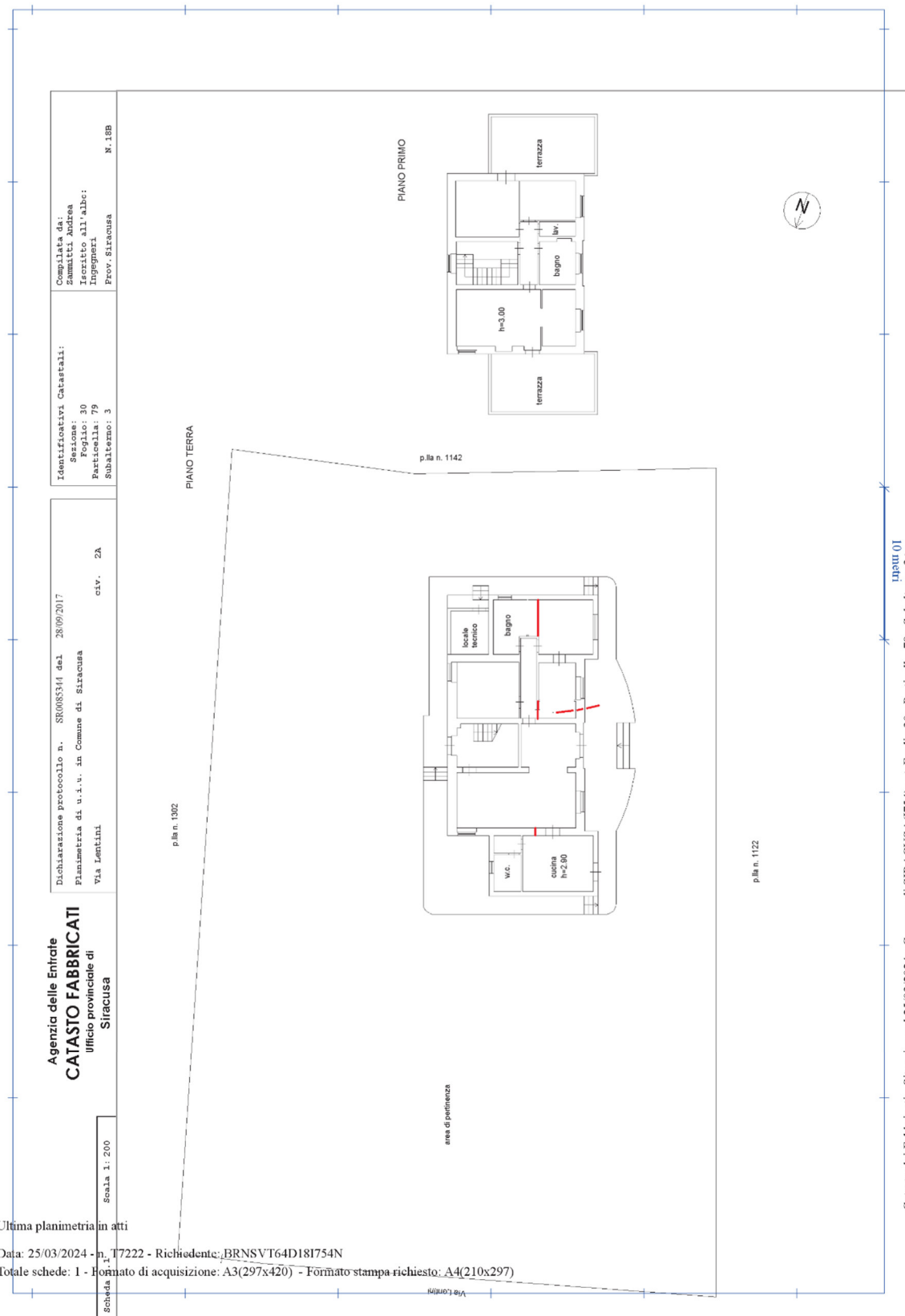
Ultima planimetria in atti

Data: 25/03/2024 - n. T7222 - Richiedente: BRNSVT64D181754N

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale con evidenziate le difformità

Data: 25/03/2024 - n. T7222 - Richiedente: BRNSVT64D18I754N



Valutazione del bene

La valutazione del bene è stata condotta con il metodo di "Stima per comparazione con i prezzi di mercato: Stima di un fabbricato per PUNTI DI MERITO".

Le fasi per questo tipo di indagine sono le seguenti:

Rilevazione del valore di riferimento;
 Individuazione delle caratteristiche influenti sul valore;
 Attribuzione di un punteggio (coefficiente) a ciascun stato delle caratteristiche;
 Calcolo del coefficiente globale;
 Stima del valore dell'immobile
 Successivamente si moltiplica questo valore corretto per la superficie commerciale, ottenendo così il **valore dell'immobile**

$$\text{VAL IMMOBILE [€]} = \text{VAL CORR [€/m}^2\text{]} \times \text{SUP COMM [m}^2\text{]}$$

Facendo riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), per abitazioni di tipo a villino e per un normale stato di conservazione per il I Semestre dell'anno 2024, il valore minimo è di 1050€/m², e il valore massimo è di 1500 €/m², giungendo ad un valore medio di 1275 €/m² (Immagine 4).

Immagine 4: Quotazione immobiliare Agenzia delle entrate



17/09/24, 12:14

Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA

Comune: SIRACUSA

Fascia/zona: Periferica/V.LE S. GRECA-LENTINI-V.LE COMUNI-S.PANAGIA-P.ZA PROVINCE/VIE BELVEDERE-AVOLA-NOTO-EUROPA-VILLA ORTISI-BUTERA-S.FREUD

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1250	L	4,3	6,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	690	990	L	2,9	4,2	L
Box	NORMALE	550	810	L	2,8	4	L
Ville e Villini	NORMALE	1050	1500	L	4,6	6,7	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA. Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L). Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L). La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

• Per le tipologie Box, Posti auto ed

Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo. Per la tipologia Negozi il giudizio D/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come dell

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità di fonti dirette – delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalle riviste immobiliari (e dei relativi siti internet) che analizzano il mercato immobiliare locale. Il valore di riferimento che l'Esperto valutatore ha deciso di prendere in considerazione dopo diverse analisi dell'offerta e della domanda immobiliare del mercato attuale è invece paria a:

VAL MEDIO RIF	1275,00 €/m ²
---------------	--------------------------

che moltiplicato per il coefficiente globale

Coefficiente Globale (CG)	0,941
---------------------------	-------

determina il valore corretto di valutazione per l'immobile oggetto di stima ed il suo stato conservativo:

VAL CORRETTO	1200,16 €/m ²
--------------	--------------------------

Moltiplicato il valore corretto per la superficie commerciale determinata al par. II

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Superficie Comm.le	300,01 m ²
--------------------	-----------------------

Si determina il **Valore Stimato** dell'immobile, pari a:

VALORE IMMOBILE (regolare)	360060,00 €
----------------------------	-------------

Detto valore è relativo ad un immobile in stato conservativo normale e completo di tutta la documentazione nonché regolare; considerato la regolarizzazione urbanistica e catastale da eseguire, alla somma sopracitata occorre detrarre:

Regolarizzazione abusivismo		Netto	IVA (22%)
S C I A	Spese amministrative e sanzione	€ 1.016,00	€ 1.016,00
	Spese tecniche	€ 900,00	€ 1.141,92
			€ 2.157,92
Agg.to DOCFA		Netto	IVA (22%) e CASSA (4%)
D O C F A	Spese amministrative	€ 50,00	€ 50,00
	Spese tecniche	€ 450,00	€ 570,96
			€ 620,96

Presentazione abitabilità		Netto	IVA (22%)
S C A	Spese amministrative e sanzione	€ 377,00	€ 377,00
	Spese tecniche	€ 700,00	€ 888,16
			€ 1.265,16
	Netto		IVA (22%) e CASSA (4%)

TOTALE € 4.044,04

Il **valore** complessivo dell'edificio, al netto delle sopracitate spese, ammonta quindi a:

VALORE IMMOBILE (da regolarizzare)	356015,96 €
------------------------------------	-------------

Si confronta adesso il valore ottenuto con un altro metodo di stima, **stima per capitalizzazione del reddito**, riferita alla valutazione dei prezzi dei canoni di affitto applicabili ad immobili simili a quello da valutare, aventi le medesime caratteristiche ed ubicati nella stessa zona.

Il valore di mercato del bene oggetto di stima V_m si ottiene dalla formula

$$V_m = R_b / r$$

dove

R_b = rendimento annuo lordo del bene oggetto di stima r = saggio di redditività

Si ritiene congruo adottare un canone lordo mensile rispetto ai canoni attuati nel territorio di

Canone mensile	1400,00 €/mese
----------------	----------------

quindi:

Canone annuale	16.800,00 €/anno
----------------	------------------

a cui andrà detratto circa il 20% per oneri, tasse, etc. Il reddito netto annuo sarà quindi:

Canone netto	1.3440,00 €/anno
--------------	------------------

Considerando un saggio di capitalizzazione del 4% si ha:

VALORE IMMOBILE (regolare)	336.000,00 €
----------------------------	--------------

È un valore molto prossimo a quello ottenuto con la stima per punti di merito. Confrontando e mediando i due valori si ottiene:

n o n re g ol ar e	VALORE IMMOBILE "Stima per punti"	356015,96 €
	VALORE IMMOBILE "Cap.ne Reddito"	336000,00 €
	VALORE MEDIO	346.007,98 €
	Valore arrotondato	346000,00 €

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

L'Esperto Valutatore, a conclusione della presente, dichiara che l'unità immobiliare ad uso abitativo, sita a Siracusa (SR) in via Lentini n.2/A, meglio censita in catasto al Fg. 30 particella n. 79 sub 3 e sub 2, ha, salvo elementi a me sconosciuti, come più probabile valore di mercato la somma di € **346000.00**.

Avendo espletato il mandato ricevuto si consegna la presente relazione che si compone di n.12 pagine fino alla firma, compresi gli allegati elencati.

Si resta a completa disposizione, anche dell'ill.mo G.E., per ogni eventuale chiarimento in merito.

Siracusa 18/09/2024

(Luogo e data)