Alberto Reale_architetto
[redacted]

TRIBUNALE di SIRACUSA

SEZIONE FALLIMENTARE

RELAZIONE PERITALE DI STIMA DI BENE IMMOBILE

Procedimento: 10/2016 R.F.

Giudice Delegato: [redacted]

Società in liquidazione: [redacted]

Curatore fallimentare: Avv. Panigada Laura
[redacted]

Firmato Da: REALE ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee491a80e7e2e35846707ecf950f0d5

PROCEDIMENTO 10/2016 R.F.

PREMESSA

In data 28.06.2023 lo scrivente Arch. Alberto Reale, con studio sito in [redacted] iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n. [redacted] e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, [redacted] **riceveva dal Curatore**, **Avv. Panigada Laura**, **la nomina quale esperto stimatore nella procedura fallimentare 10/2016 R.F. ai danni della società** [redacted] giusta autorizzazione del Giudice Delegato al fallimento del 16.11.2021 *(vd. Allegato 01)*.

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Per adempiere all'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU procedeva nel seguente modo:

- In data 04.07.2023 venivano effettuate le opportune indagini catastali *(vd. Allegato 02)* e le ispezioni ipotecarie *(vd. Allegato 03)* presso lo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate;
- In data 04.07.2023 veniva effettuato il sopralluogo presso l'immobile in oggetto alla esclusiva presenza dello scrivente CTU. L'attività consisteva nella ricognizione generale dei luoghi unitamente ai rilievi metrici e fotografici, regolarmente portati a completamento. Nella stessa data veniva trasmessa alla pec della procedura e al Curatore del fallimento copia del verbale dell'avvenuto sopralluogo *(vd. Allegato 04)*.
- In data 05.07.2023 veniva trasmessa, a mezzo mail, richiesta di copia conforme dell'atto di proprietà dell'immobile unitamente ai relativi allegati, provvedendo al successivo ritiro *brevi manu* in data 20.07.2023 *(vd. Allegato 05)*;
- In data 11.07.2023 si provvedeva al deposito di un'istanza presso il competente Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa al fine di acquisire la documentazione urbanistica relativa all'immobile in oggetto, ricevendo riscontro nella stessa data *(vd. Allegato 06)*.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Viene individuato il seguente lotto unico quale oggetto della presente relazione di stima:

- **LOTTO 01**: immobile ubicato in Cassibile (SR), Via Nazionale n. 340, identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 157, p.lla 972, sub. 4.

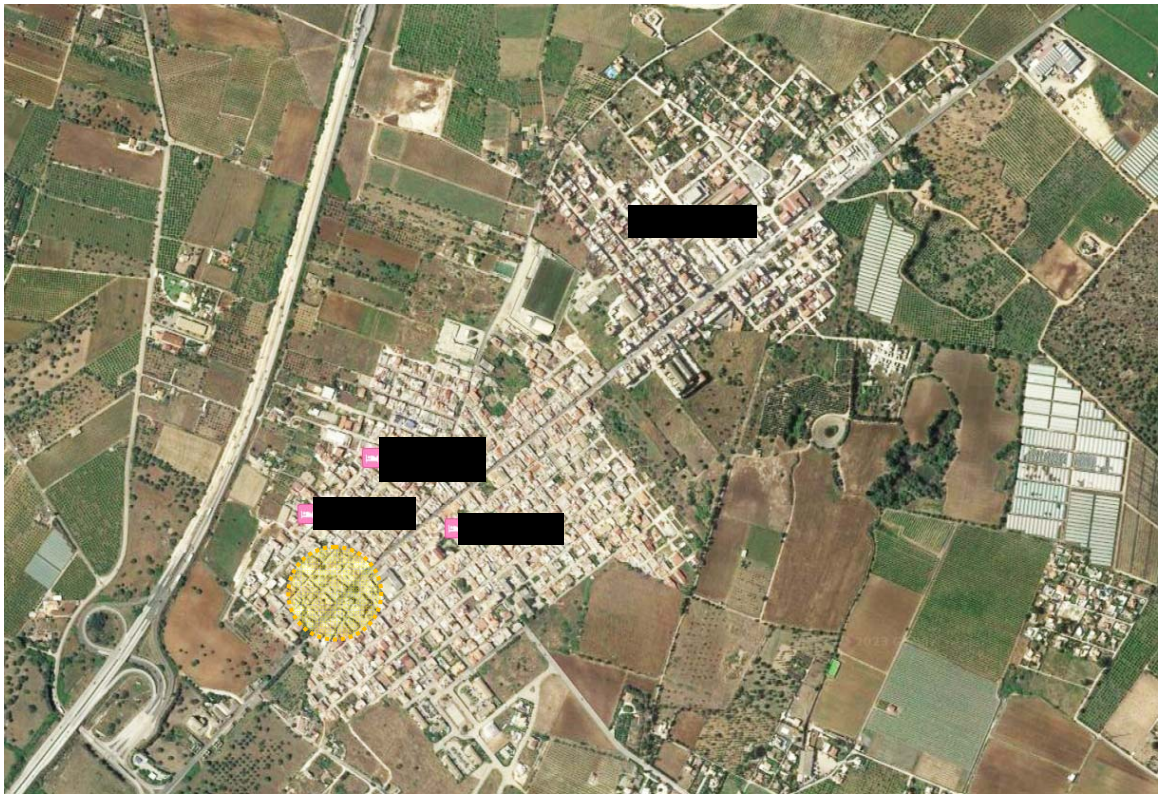
Firmato Da: REALE ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee491a80e7e2e35846707ecf950f0d5

LOTTO 01

ANALISI DEL BENE OGGETTO DI LIQUIDAZIONE

1. *Individuazione del bene*

L'immobile oggetto del procedimento è sito in **Cassibile, fraz. di Siracusa** (SR), 96100, **Via Nazionale n. 340**, con **coordinate GPS 36°58'31.1" di Latitudine Nord e 15°11'45.0" di Longitudine Est**. Il fabbricato è ubicato sul margine occidentale di Cassibile, ad immediata prossimità dell'ingresso autostradale, pertanto facilmente raggiungibile. L'immobile, viste le modeste dimensioni del contesto urbano di riferimento, si trova inoltre a grande prossimità con attività commerciali di ogni tipo, una scuola e la chiesa di Cassibile.



Stralcio vista satellitare – individuazione del bene

2. *Titolarità del bene*

La proprietà dell'immobile risulta intestata per 1/1 al sig. [redacted] **e gravata dal diritto di abitazione vitalizio per 1/1 in favore del padre, sig.** [redacted] **giusto atto rep n. 12383 racc. n. 9219 del 29.06.2015** *(vd. Allegato 05)*.

Firmato Da: REALE ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee491a80e7e2e35846707ecf950f0d5

Tale atto veniva dichiarato inefficace con sentenza del Tribunale di Siracusa n. 1928/2019 pubblicata il 17.10.2019, R.G. n. 3693/2016, rep. n. 3005/2019 del 17.10.2019.

3. *Identificazione catastale*

L'immobile è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa come segue:

- ***Fg. 157, p.lla 972, sub. 4***

  Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie catastale mq 157 (totale escluse aree scoperte mq 151), Rendita € 464,81

Si allegano l'estratto di mappa, la visura storica e la planimetria catastale *(vd. Allegato 02)*.

L'immobile, da sopralluogo effettuato *(vd. Allegato 07)*, **presenta delle difformità rispetto alle planimetrie catastali in atti.** Tali difformità riguardano essenzialmente le distribuzioni interne, pertanto occorre provvedere, su istanza della ditta proprietaria e su elaborazione da parte di un tecnico incaricato, alla regolarizzazione delle stesse mediante presentazione di nuovo docfa. Si stimano i seguenti costi:

- € 50,00 di bollettino per "aggiornamento della planimetria catastale";
- € 200,00 di competenze tecniche.

4. *Ispezione ipotecaria*

Dall'indagine ipotecaria condotta nei vent'anni antecedenti alla data (15.10.2019) della sentenza di inefficacia dell'atto rep n. 12383 racc. n. 9219 del 29.06.2015, sentenza con cui l'immobile veniva incluso nella procedura fallimentare in oggetto, si evince quanto sinteticamente di seguito indicato e riportato per esteso in originale all'*Allegato 03*:

- ISCRIZIONE del 21.04.2005 – Registro Particolare 2768 Registro Generale 9882

  Pubblico Ufficiale [redacted] Repertorio 40916/2003 del 31.03.2005

  IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73

  Documenti successivi correlati:

  1. Annotazione n. 858 del 09.03.2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- ISCRIZIONE del 07.04.2008 – Registro Particolare 1626 Registro Generale 7923

  Pubblico Ufficiale [redacted] Repertorio 68895/2007 del 29.11.2007

  Documenti successivi correlati:

  1. Annotazione n. 133 del 20.01.2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Firmato Da: REALE ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee491a80e7e2e35846707ecf950f0d5

- ISCRIZIONE del 14.01.2009 – Registro Particolare 187 Registro Generale 763
  Pubblico Ufficiale [redacted] Repertorio 5885/2812 del 13.01.2009
  IPOTECA VOLONTARIA derivante CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- TRASCRIZIONE del 09.11.2011 – Registro Particolare 15474 Registro Generale 21016
  Pubblico Ufficiale COMUNE DI SIRACUSA Repertorio 151/2011 del 29.09.2011
  ATTO AMMINISTRATIVO – CONCESSIONE EDILIZIA
- TRASCRIZIONE del 17.07.2015 – Registro Particolare 7972 Registro Generale 10359
  Pubblico Ufficiale [redacted] Repertorio 12383/9219 del 29.06.2015
  ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
  Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 3026 del 25.11.2020 (REVOCAZIONE)
- TRASCRIZIONE del 27.01.2016 – Registro Particolare 827 Registro Generale 1098
  Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 15503/2015 del 09.12.2015
  DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
- TRASCRIZIONE del 15.02.2016 – Registro Particolare 1752 Registro Generale 2354
  Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 357/2015 del 15.10.2015
  DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
- TRASCRIZIONE del 05.08.2016 – Registro Particolare 9874 Registro Generale 13036
  Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 1250/2016 del 04.07.2016
  DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
- TRASCRIZIONE del 05.08.2016 – Registro Particolare 9875 Registro Generale 13037
  Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 1250 del 04.07.2016
  DOMANDA GIUDIZIALE – ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI
- ANNOTAZIONE del 25.11.2020 – Registro Particolare 3026 Registro Generale 17968
  Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 3005/2019 del 17.10.2019
  ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – REVOCAZIONE
  Formalità di riferimento: Trascrizione n. 7972 del 2015

5. *Stato di possesso*

L'immobile risulta attualmente **nel possesso del Curatore fallimentare**, Avv. Panigada Laura, con studio in [redacted]

6. *Le adiacenze*

- **A sud-est l'immobile affaccia su Via Nazionale**, da cui trova accesso al civico n. 340;

Firmato Da: REALE ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee491a80e7e2e35846707ecf950f0d5

- **A sud-ovest l'immobile affaccia su Via Giuseppe Tinè**;
- **A nord-ovest l'immobile confina con**:
    a. **Immobile a piano terra identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 157, p.lla 657, sub. 4 e 5**, intestato [redacted] (abitazione) e [redacted] (proprietà);
    b. **Immobile a piano primo identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 157, p.lla 657, sub. 3**, intestato [redacted]
    c. **Immobile a piano terra identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 157, p.lla 666**, intestato [redacted]
- **A nord-est l'immobile confina con**:
    a. **Immobile a piano terra identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 157, p.lla 566, sub. 2**, intestato [redacted] (proprietà) e [redacted] (usufrutto);
    b. **Immobile a piano terra identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 157, p.lla 566, sub. 4**, intestato [redacted]
    c. **Immobile a piano primo e secondo identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 157, p.lla 566, sub. 6**, intestato [redacted]
    d. **Cabina elettrica ENEL corrispondente al Fg. 157, p.lla 2335**, intestata [redacted] (proprietà per l'area concedente per il terreno) ed [redacted] (proprietà superficiaria).

7. *Verifica urbanistica*

L'immobile in oggetto *(vd. Allegato 06)* **veniva edificato con L.E. 633 del 23.02.1968** *(intestata alla ditta* [redacted]. Con successiva **C.E. in sanatoria 216/S-97 del 22.04.1997** *(intestata alla ditta* [redacted] venivano sanate tutte le modifiche che erano state apportate alla L.E. originaria.

L'immobile è in possesso di regolare certificato di agibilità n. 45 del 17.06.2008 *(intestato alla ditta* [redacted]

Firmato Da: REALE ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee491a80e7e2e35846707ecf950f0d5

L'immobile, da sopralluogo effettuato *(vd. Allegato 07)*, **presenta delle difformità rispetto alle planimetrie in atti. Tali difformità riguardano essenzialmente le distribuzioni interne** pertanto occorre provvedere, su istanza della ditta proprietaria e su elaborazione da parte di un tecnico incaricato, alla regolarizzazione delle stesse mediante presentazione di una CILA in sanatoria, per la quale si stimano i seguenti costi:

- € 36,00 per "diritti di segreteria";
- € 60,00 per "diritti esame progetto";
- € 1.000,00 di "sanzione pecuniaria", come previsto all'art. 3, comma 5, L.R. 16 del 10 agosto 2016 (Recepimento del Testo Unico in materia edilizia n. 380/2001);
- € 500,00 circa, oltre oneri di legge, per competenze professionali.

La struttura precaria presente sul lastrico solare, costituente una veranda chiusa a vetri, non risulta sanabile, **pertanto ne va prevista la rimozione**, con conseguente messa in pristino dello stato originario dei luoghi. Per tale intervento si stima un importo, comprensivo di trasporto in discarica e smaltimento dei materiali rimossi, pari a € 1.000,00.

8. *Certificazioni energetiche*

L'immobile risulta essere già in possesso di certificazione energetica, **allegata all'atto rep n. 12383 racc. n. 9219 del 29.06.2015** di cui all'*Allegato 05*.

9. *Verifica delle formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene*

Sul bene grava il fallimento di cui alla procedura in oggetto.

L'immobile è del tipo autonomo, pertanto su di esso non gravano oneri di natura condominiale.

Non sussistono, allo stato, ulteriori formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene.

10. *Descrizione del bene*

L'immobile *(vd.* Rilievo riportato all'*Allegato 07)*, del tipo indipendente, ha un accesso diretto su Via Nazionale al civico n. 340. Esso si articola su due elevazioni fuori terra (piano terra e piano primo) oltre il lastrico solare. Il collegamento verticale tra i piani avviene tramite vano scala. Al piano terra si trova esclusivamente l'accesso, pertanto dalla porta ci si immette in un ingresso che porta direttamente al vano scala interno. Al primo piano si trova l'abitazione, articolata in salotto, cucina, studio, due camere da letto e un piccolo ripostiglio opportunamente disimpegnati tramite l'ingresso ed un disimpegno centrale. L'immobile affaccia continuativamente su due lati, corrispondenti alla Via Nazionale e alla Via

Firmato Da: REALE ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee491a80e7e2e35846707ecf950f0d5

Giuseppe Tinè. Due balconi distinti, in corrispondenza delle due strade, conferiscono un'ampia possibilità di affaccio esterno a diversi ambienti componenti l'abitazione. Un pozzo luce interno contribuisce ulteriormente all'illuminazione e all'aerazione naturali degli spazi interni della casa. La pavimentazione interna, a tutti i livelli dell'abitazione, è in marmo. I balconi esterni sono anch'essi rivestiti in marmo, con ringhiere metalliche a perimetro. Il servizio igienico presenta rivestimento a pavimento e a parete consistente in mattonelle smaltate di diverso formato con alcuni inserti decorativi. Il servizio igienico è completo di lavabo, vaso, bidet e doccia. Gli infissi esterni sono in legno privi di vetrocamera. Gli oscuranti esterni sono del tipo a tapparella. Le porte interne sono in legno. La struttura portante è in c.a. con tompagni in muratura. Le tramezzature interne sono in laterizi. Le pareti interne sono intonacate a civile e tinteggiate con ducotone a tinte miste. La climatizzazione ambientale è garantita da split a parete disposti all'interno dei vani principali, di cui non si garantisce il funzionamento in quanto l'impianto non è in esercizio e le utenze sono interrotte. Le unità esterne della climatizzazione sono disposte sui balconi e sul lastrico solare. Tutte le utenze sono disattivate allo stato attuale. Lo stato di conservazione dell'immobile è attualmente di qualità medio-bassa. Si fa rilevare la presenza di alcune zone d'infiltrazione d'acqua, il distaccamento degli strati superficiali di pittura, la presenza di muffe. Tali fenomeni, in parte dovuti alla vetustà dell'immobile ed in parte dovuti a fenomeni di degrado attivi, sono ancora allo stato iniziale, pertanto si segnala la necessità di un intervento manutentivo.

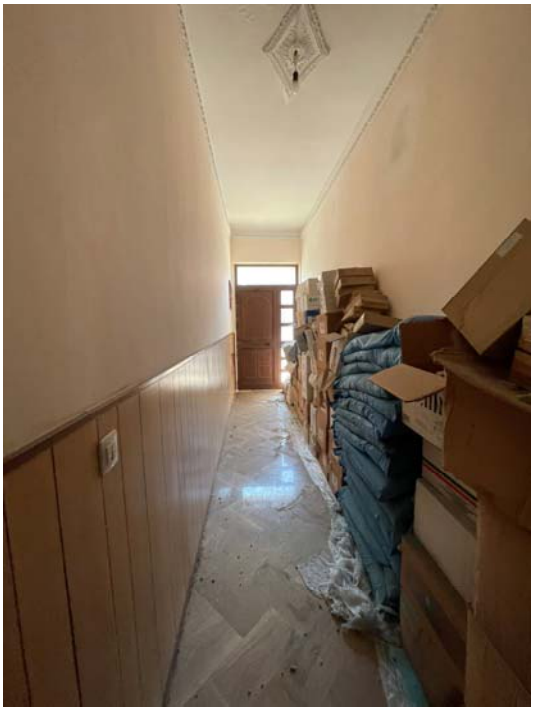


Vista esterna dell'immobile

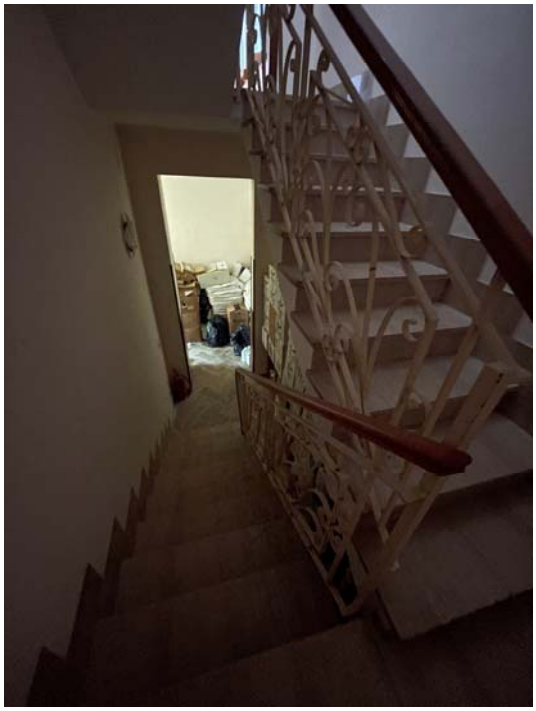


Vista della Via Nazionale di accesso all'immobile

Firmato Da: REALE ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee491a80e7e2e35846707ecf950f0d5



Vista dell'accesso al piano terra dell'immobile



Vista del vano scala



Vista dell'ingresso al primo piano



Vista del disimpegno

Firmato Da: REALE ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee491a80e7e2e35846707ecf950f0d5



Vista del salotto



Vista dello studio



Vista della cucina

Firmato Da: REALE ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee491a80e7e2e35846707ecf950f0d5



Vista del ripostiglio



Vista del servizio igienico



Vista della camera da letto



Vista del balcone in affaccio su Via Giuseppe Tinè

Firmato Da: REALE ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee491a80e7e2e35846707ecf950f0d5



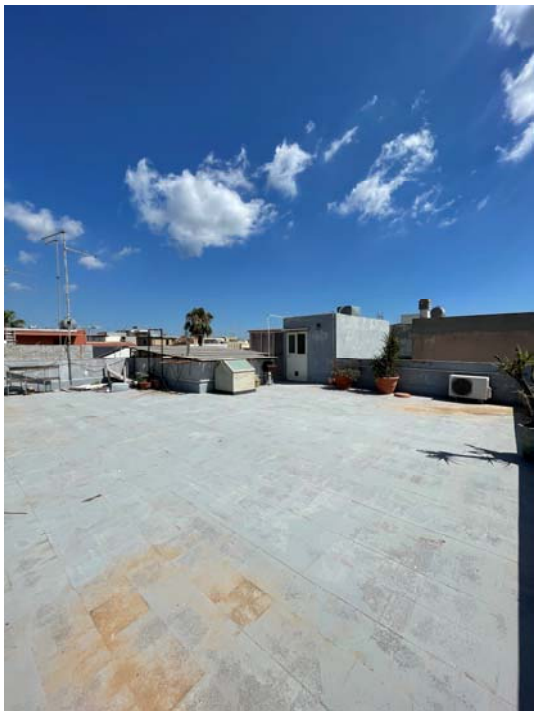
Vista del vano scala e dell'accesso al lastrico solare



Vista della struttura precaria a vetri sul lastrico abusiva e non sanabile



Vista del lastrico solare



Vista del lastrico solare

Firmato Da: REALE ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee491a80e7e2e35846707ecf950f0d5



Vista del pozzo luce



Vista del pozzo luce

STIMA DELL'IMMOBILE

1. *Consistenza commerciale*

Di seguito si riporta la ripartizione degli ambienti componenti l'immobile e il relativo dimensionamento. In particolare, ai fini della determinazione della Superficie Commerciale dell'immobile, così come definita dalla Norma UNI EN 15733/2011, si considera la superficie lorda dei singoli ambienti, ovvero quella compresa nel filo esterno dei muri perimetrali e dei tramezzi interni. Tali superfici vengono moltiplicate per dei coefficienti correttivi attraverso i quali si tiene debitamente conto, oltre che della destinazione d'uso dell'ambiente, anche delle possibilità di sanatoria in caso di difformità rispetto ai documenti presenti in atti. In caso di insanabilità di un vano e della destinazione d'uso in esso rilevata, ci si rapporta pertanto alla destinazione d'uso originaria e quindi al suo coefficiente correttivo.

AMBIENTE	*SUPERFICIE LORDA MQ*	*COEFFICIENTE CORRETTIVO SPAZI ACCESSORI (%)*	***SUPERFICIE COMMERCIALE MQ***
PIANO TERRA			
Ingresso	17,87	100%	17,87
Vano Scala	13,51	35%	4,73
PIANO PRIMO			

Firmato Da: REALE ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee491a80e7e2e35846707ecf950f0d5

Ingresso	10,42	100%	10,42
Disimpegno	7,09	35%	2,48
Salotto	28,02	100%	28,02
Cucina	26,15	100%	13,96
Studio	25,78	100%	25,78
Letto 01	19,57	100%	19,57
Letto 02	18,12	100%	18,12
Wc	7,90	35%	2,76
Vano Scala	11,71	35%	4,10
Pozzo Luce	20,77	10%	2,08
Balcone 01	9,90	25%	2,47
Balcone 02	9,30	25%	2,32
LASTRICO SOLARE			
Lastrico Solare *(comprensivo della struttura precaria, abusiva e non sanabile, pertanto considerata come lastrico solare)*	142,18	25% fino a 25 mq + 10% per parte residua	6,25 + 11,72 = 17,97
Vano Scala	13,75	35%	4,81

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE	Sc = 177,46 mq

2. *Valore di stima*

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si ritiene opportuno eseguire la valutazione immobiliare in base a due criteri di stima:

- **Stima sintetica in base al valore di libero mercato;**
- **Stima per capitalizzazione dei redditi.**

Stima sintetica in base al valore di libero mercato

Da indagini effettuate nel Comune di Siracusa, in particolare nella zona in cui ricade l'immobile, per le unità immobiliari ubicate nelle immediate vicinanze si attesta, confrontati i dati ottenuti dalle quotazioni

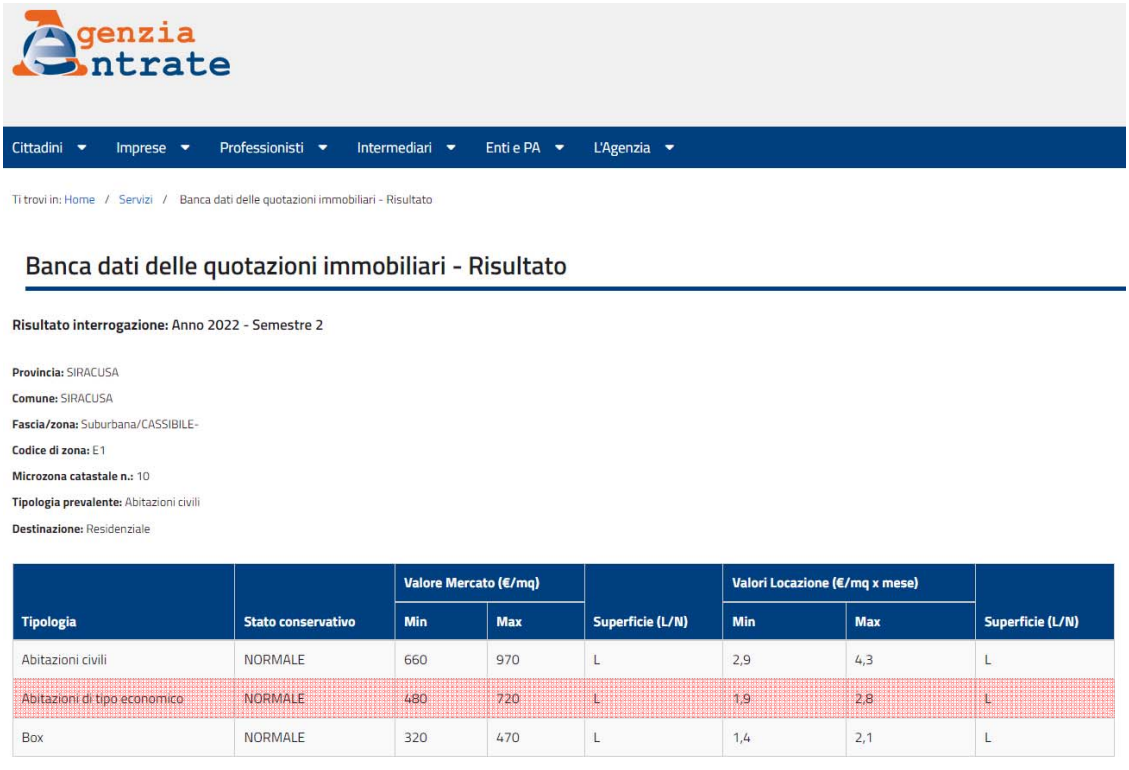
Firmato Da: REALE ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee491a80e7e2e35846707ecf950f0d5

immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Siracusa (OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare) e quelli delle agenzie immobiliari del posto, un valore di mercato a metro quadrato di superficie compreso tra € 480,00 ed € 720,00 per abitazioni di tipo economico.

In particolare in base alle descrizioni esposte ai paragrafi precedenti si ritiene congruo un prezzo pari a € 600,00/mq.

V1 = € 600,00 x 177,46 mq di Sc = **€ 106.476,00**

Si riporta di seguito la scheda dell'OMI relativa al secondo semestre 2022, ovvero il periodo di interrogazione del sistema dell'Agenzia delle Entrate più prossimo alla data odierna:



Agenzia Entrate

Cittadini | Imprese | Professionisti | Intermediari | Enti e PA | L'Agenzia

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA
Comune: SIRACUSA
Fascia/zona: Suburbana/CASSIBILE-
Codice di zona: E1
Microzona catastale n.: 10
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	660	970	L	2,9	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	480	720	L	1,9	2,8	L
Box	NORMALE	320	470	L	1,4	2,1	L

OMI (osservatorio del mercato immobiliare) – zona E1

Stima per capitalizzazione dei redditi

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione (ad un opportuno saggio) dei redditi netti, ordinari detraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può quindi determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Si considerano pertanto le spese medie annue necessarie per il mantenimento del bene ed il reddito lordo annuo ricavabile.

Firmato Da: REALE ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee491a80e7e2e35846707ecf950f0d5

Il più probabile valore si ottiene dalla seguente relazione **Vcr = (R – S)/T,** dove

R: reddito lordo medio annuo
S: spese medie annue
T: tasso di capitalizzazione applicato

In base ai dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Siracusa - e quelli delle agenzie immobiliari del posto, che individua tra 1,90 €/mq e 2,80 €/mq il valore locativo per abitazioni nella zona in cui ricade l'immobile, si considera un canone mensile lordo pari a € 2,35 x 177,46 mq = 417,03 €. Pertanto, per le caratteristiche dell'immobile espresse finora, il canone d'affitto determina un reddito lordo medio annuo di € 5.004,36. Considerando che gli oneri imputabili al soggetto proprietario (spese di manutenzione, adeguamento impianti e tasse varie) si stimano pari al 15% del reddito lordo, il reddito annuo netto, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto a:

€ 5.004,36 - (15% di R)= € 4.253,71

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto della caratteristica dell'edificio e della zona, nonché dell'età ecc..., si può assumere pari al 4%

V2 = € 4.253,71/ 0.04 = **€ 106.342,75**

La media dei tre valori così ottenuti sarà il più probabile valore di mercato del fabbricato:

V = (V1 + V2)/3 quindi V=(€ 106.476,00 + € 106.342,75)/2 = **€ 106.409,37**

Detratti gli importi relativi alle procedure di regolarizzazione catastale e urbanistica, nonché quelli relativi alla demolizione della struttura precaria abusiva e non sanabile insistente sul lastrico solare e la successiva messa in pristino dei luoghi

CONCLUSIONI

In conclusione il valore di mercato del bene oggetto di procedimento, opportunamente arrotondato, è:

V=€ 103.000,00

Firmato Da: REALE ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee491a80e7e2e35846707ecf950f0d5

La perizia oggetto della presente relazione è stata condotta dal sottoscritto esperto stimatore nella piena imparzialità. Con essa si ritiene di avere soddisfatto il compito affidato e rimane a completa disposizione per eventuali chiarimenti.

ELENCO ALLEGATI A MARGINE DELLA PRESENTE RELAZIONE

- *Allegato 01*: Nomina Esperto Stimatore e successiva notifica pec
- *Allegato 02*: Indagine catastale
- *Allegato 03*: Ispezione Ipotecaria
- *Allegato 04*: Verbale di sopralluogo del 04.07.2023 e successivo invio alla pec della procedura e al Curatore del fallimento
- *Allegato 05*: Atto rep n. 12383 racc. n. 9219 del 29.06.2015 (APE allegata) e successiva sentenza di inefficacia del Tribunale di Siracusa n. 1928/2019 pubblicata il 17.10.2019, R.G. n. 3693/2016, rep. n. 3005/2019 del 17.10.2019
- *Allegato 06*: Indagine Urbanistica
- *Allegato 07*: Rilievo architettonico dello stato di fatto dell'immobile e calcolo delle superfici utili e commerciali

Siracusa, 04 settembre 2023

L'esperto stimatore

Arch. Alberto Reale



Firmato Da: REALE ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ee491a80e7e2e35846707ecf950f0d5