STUDIO TECNICO
GEOM. Corrado Fidelio
Via Lentini, 44/B - Siracusa
P.I. 01190900892

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Sezione Fallimentare

C.T.U. Geom. Corrado Fidelio

Oggetto: Consulenza Tecnica per la Stima del più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà della società in procedimento.-

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Il Tecnico
Geom. Fidelio Corrado

Siracusa 15/12/2016

STUDIO TECNICO
GEOM. Corrado Fidelio
Via Lentini, 44/B
96100 - Siracusa (SR)

Sommario

1.0	PREMESSA.....	pag. 3
2.0	SOPRALLUOGHI ED ACCERTAMENTI.....	pag. 3
3.0	ELENCO DEGLI IMMOBILI E INDIVIDUAZIONE LOTTI.....	pag. 4
4.0	DESCRIZIONE E STIMA DEI LOTTI "1" e "2".....	pag. 6
4.1	CARATTERISTICHE LOTTO 1.....	pag. 8
4.2	STIMA LOTTO 1.....	pag. 16
4.3	CARATTERISTICHE LOTTO 2.....	pag. 18
4.4	STIMA LOTTO 2.....	pag. 27
5.0	DESCRIZIONE E STIMA LOTTO 3.....	pag. 29
5.1	CARATTERISTICHE LOTTO 3.....	pag. 29
5.2	STIMA LOTTO 3.....	pag. 34
6.0	CONCLUSIONI.....	Pag. 35

Segue Allegati >>>

STUDIO TECNICO
GEOM. Corrado Fidelio
Via Lentini, 44/B
96100 - Siracusa (SR)

Allegati

20 - Domanda di Sanatoria

21 - Elaborati Sanatoria

1.0 PREMESSA

Il sottoscritto geom. Corrado Fidelio, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Siracusa con il n. 1444, con studio professionale in Siracusa via

mandato del 11/04/2016 che si riporta in allegato (All. 00).

2.0 SOPRALLUOGHI ED ACCERTAMENTI

Il sottoscritto, dopo avere preso visione del mandato procede alla ricerca documentale presso gli uffici competenti, alle visite di sopralluogo ed alle indagini di mercato che daranno ragione di scrivere quanto quanto di seguito relazionato. In particolare lo scrivente ha effettuato:

- Ricerche catastali in data 04/05/2016, 13-14/07/2016, 23-30/11/2016 e 02/12/2016;

  04-11-16/05/2016, 11-20/07/2016, 04-25/08/2016, 10-24/10/2016 e 07-28/11/2016;
- All'Ufficio dei Registri dei Beni Immobiliari di Siracusa in data, 19/07/2016, 03/08/2016 e 12/12/82016;
- Sopralluoghi per riscontri metrici e documentali presso gli immobili di via Castel Lentini nn. 16-20, Priolo G.:
  - in data 13/04/2016, alla presenza del cancelliere Francesco Genovese, del curatore fallimentare avv. Fabrizio di Laurea, che effettuavano contestualmente le attività di inventario, nonchè dai sig.ri Muratti

    Carrubba quale legale di fiducia del sig. Muratti Giovanni legale

    Emanuele socio della società dichiarata fallita ma presente sui luoghi in

attualmente conduce il locazione gli immobili oggetto del sopralluogo;

della società dichiarata fallita ma presente sui luoghi in qualità di legale

un ulteriore accesso sui luoghi;

- Sopralluoghi per riscontri metrici e documentali presso gli immobili in c.da

Laurea.

3.0 ELENCO DEGLI IMMOBILI E INDIVIDUAZIONE LOTTI

A seguito delle indagini effettuate presso l'Ufficio del Territorio e l'Ufficio Registro dei Beni Immobiliari, si riscontrano, in testa alla ditta

chiarezza ed una maggiore gestione dei cespiti fallimentari, individueremo nei successivi Lotti.

Castel Lentini nc. 20, pervenuto con Decreto di Trasferimento del 24/11/1194 emesso dal Tribunale di Siracusa (All. 01). censito

16, pervenuto con atto di compravendita del 26/01/1994, rogato dal notaio Santangelo di Augusta (All. 04). Censito all'Ufficio del Territorio

Per entrambi i lotti precedenti, dalla documentazione acquista, e dalle verifiche fatte all'Agenzia delle Entrate di Siracusa risulta essere stato registrato

un contratto di Locazione presso l'Agenzia delle Entrate di Catania alla Sezione 3T con numero 14213 nell'aprile del 2015.

26/01/1994, rogato dal notaio Santangelo di Augusta (All. 06). Trattasi di fabbricato rurale e quota parte di pozzo trivellato, vasca di

superficie mq. 30;

corte comune confini della quale non riscontrabili per mancanza di muri perimetrali.

Dalle Ispezioni Ipotecaria, tutti i predetti immobili risultano essere soggetti ad ipoteche o pignoramenti come di seguito brevemente riportato:

di Monte Paschi SE.RI.T. Servizio Riscossione Tributi Siracusa (All. 09);

parte di Monte Paschi SE.RI.T. Servizio Riscossione Tributi Siracusa (All. 10);

Sicilia S.p.a. Agente della Riscossione, Siracusa (All. 11);

Augusta (All. 12).

4.0 DESCRIZIONE E STIMA DEI LOTTI "1" e "2"

rispettivamente ai numeri civici 16 e 20 (ALL 13), ricadono nell'ambito della stessa area urbanistica destinata all'artigianati ed alla piccola industria. Hanno una posizione ottimale per il collegamento alle grosse arterie viarie e godono di una strada di accesso facilmente percorribile e a bassa densità di traffico.

zona destinata ad insediamenti produttivi sparsi. In questa zona sono comprese le piccole industrie e laboratori artigianali esistenti o in via di completamento nel territorio comunale, e comunque fuori dalle aree comprese nel P.R.G. ASI. Nelle zone D3 l'edificazione avviene nel rispetto dei seguenti parametri: lotto minimo di intervento mq. 1.000, rapporto di copertura mq/mq 0,60, indice di permeabilità 0,10, altezza massima m. 8,00, parcheggi in misura di mq. 0,30 per ogni mq. di superficie utilizzabile. Maggiori dettagli su tutte le prescrizioni

nel C.D.U. (All. 14).

che indagini presso l'Ufficio delle Entrate di Siracusa indicano con contratto

14213 nell'aprile del 2015. i documenti in possesso al sottoscritto indicano un

ad utilizzare, fra i metodi di stima da adoperare, quello per capitalizzazione del reddito, che permetterà di avere un raffronto fra quanto pattuito nel contratto di locazione ed il reale valore medio di locazione del mercato immobiliare del territorio.

Indicate le caratteristiche generali, di seguito si procede alla loro descrizione e valutazione identificando lotti separatamente per una migliore gestione ed una più chiara, completa e dettagliata valutazione.

STUDIO TECNICO
GEOM. Corrado Fidelio
Via Lentini, 44/B
96100 - Siracusa (SR)



4.1 CARATTERISTICHE LOTTO 1

Pervenuto con decreto di trasferimento del 24/11/1194 del Tribunale di

(stacco di terreno, adesso pertinenza dell'immobile con procedura di fusione catastale del 22/05/2002 e quindi non più rilevabile dalle visure) (visura All. 15), 562, capannone categoria catastale D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, compresi gli impianti per lavaggio auto, se del tipo automatico con presenza di attrezzature specifiche, le discariche per lo smaltimento di rifiuti solidi urbani con gestione reddituale) (visura All. 02),

Dalle Ispezioni Ipotecaria, tutti i predetti immobili risultano essere soggetti ad ipoteche o pignoramenti come di seguito brevemente riportato:

Paschi SE.RI.T. Servizio Riscossione Tributi Siracusa (All. 09);

Paschi SE.RI.T. Servizio Riscossione Tributi Siracusa (All. 10);

Agente della Riscossione, Siracusa (All. 11);

Il detto immobile risulta in locazione, insieme all'immobile del Lotto"2",

quanto riscontrato, il sottoscritto, procederà ad utilizzare, fra i metodi di stima da adoperare, quello per capitalizzazione del reddito, che permetterà di avere

un raffronto fra quanto pattuito nel contratto di locazione ed il reale valore medio di locazione del mercato immobiliare del territorio.

Esso ha un comodo accesso, dal lato sud del lotto, direttamente

contigui, uno utilizzato come uffici ed uno utilizzato come officina e magazzino.



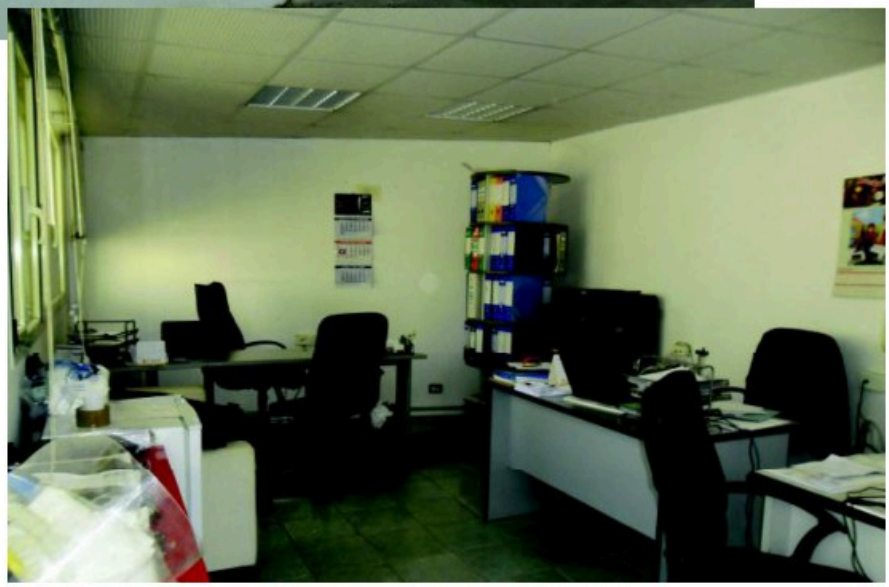
Entrambi serviti da un'ampia area di utilizzo esclusivo di circa mq. 33,65, utile per la movimentazione dei mezzi e delimitata da muri di recinzione di circa m 2,50 di altezza dotati di un ampio cancello in ferro che permetta una agevole ingresso ad automezzi di medie dimensioni. Altra area di pertinenza di circa

attualmente accessibile esclusivamente dall'interno del magazzino e per la quale si riscontra una condizione di abbandono. Per meglio identificare i due fabbricati si indicheranno come "Corpo 1" la porzione destinata ad uffici e "Corpo 2" quella destinata a officina e magazzino che più nel dettaglio si andranno a descrivere di seguito (Plan. F.S. - All 17):

Corpo 1 : è il primo in ordine di fruibilità rispetto all'ingresso (Plan. F.S. contorno blu - All 17), in aderenza ai muri di confine adiacenti

struttura prefabbricata e sovrastato da termo copertura. Le rifiniture, sia interne che esterne, sono al civile con caratteristiche ordinarie.





Principalmente destinato ad uffici è composto da tre vani contigui, il primo vano, di circa mq. 26,00, risulta essere la porzione visivamente attigua al "Corpo 2", i successivi due, compreso il bagno, sono ricavati all'interno del "Corpo 2" sottraendone dalla sua estensione totale circa mq. 46,79. Una scala interna, realizzata in ferro, da facile accesso ad un piano primo che sovrasta la porzione ricavata all'interno del "Corpo 2" meglio evidenziata nella

planimetria allegata (Plan. F.S. contorno blu - All 17). Il piano primo è composto da due vani rifiniti in tutte le loro parti anch'essi dotati di servizi igienici.





Tutti gli ambienti, sia al piano terra che al piano primo, ricevono luce diretta da ampie finestre realizzate con profili in alluminio, sono dotati di impianto elettrico adeguato agli usi per cui sono destinati e sono allacciati alla rete idrica ed alla fogna comunale. Nel suo complessivo, considerando piano terra, mq. 72,80 circa e piano primo, mq. 46,79 circa, per cui il "Corpo 1" ha una estensione complessiva di mq. 119,59 circa.

Corpo 2 : è il fabbricato principale dell'intero immobile in stima (Plan. F.S. contorno rosso - All 17), copre il 50% dell'intero lotto ed ha una estensione di mq. 179,92 circa, al netto della porzione utilizzata per la realizzazione del "Corpo 1".

Dotato di ampia apertura per l'accesso di automezzi prospiciente all'area antistante a servizio dell'immobile, è utilizzato come officina e magazzino. E' stato costruito con struttura portante in c.a., tamponamenti in blocchi di tufo e copertura che da una analisi visiva è composta con onduline di eternit e per la quale si rende

necessaria la sostituzione, previa bonifica eseguito da ditta autorizzata.





La pavimentazione e di cemento lisciato e le murature sono rifinite con intonaco grezzo del tipo mediterraneo. All'interno è costituito da un ampio vano privo di tramezzature e senza servizi, la forma regolare viene interrotta dalla porzione utilizzata per il "Corpo 1". L'altezza è di circa m. 5,50 ed ha permesso la realizzazione di soppalchi che ampliano le possibilità di gestione del magazzino ed eventuale stoccaggio merci, difatti ve ne sono presenti due. Uno insiste sopra l'ingresso principale di mq. 20 a circa m. 3,50 dal piano di calpestio.



Un altro in fondo all'immobile di mq. 110.00 circa, realizzato ad un'altezza di circa 3,40 dal piano di calpestio.



Da quest'ultimo si accede ad un ulteriore area di pertinenza dell'immobile di circa mq. 119,20 come già indicato nella descrizione in premessa attualmente in disuso ed in stato di

Analisi di Coerenza degli immobili e Conformità Catastale/Urbanistica

Indagine Catastale

Dalle indagini catastali si evincono delle difformità rispetto alle planimetrie dell'immobile (All. 16) e la sagoma riscontrata dall'estratto di mappa (All. 03). Tali difformità riguardano la porzione di immobile attualmente destinato ad uffici e che attualmente si innestano all'interno della cubatura del volume del magazzino che non risulta inserita nell'estratto di mappa, nonché la lunghezza del magazzino riportato nella planimetri è difforme da quella che si evince dall'estratto di mappa. Sia per la prima che per la seconda difformità sarebbe opportuno eseguire l'aggiornamento della mappa catastale per una necessità di rispondenza fra i due documenti. Tali differenze richiedono maggiore approfondimento con indagini presso l'archivio dell'Ufficio

Urbanistica necessaria a verificare la congruenza del nuovo corpo di fabbrica, nonché degli ampliamento riscontrati.

Indagine Urbanistica

L'indagine all'archivio dell'Ufficio Urbanistica, relativamente all'accertamento dell'ampliamento rilevato nell'immobile e chiaramente riscontrato dai documenti catastali, non produce nessun tipo di documentazione che possa attestare qualche tipo di autorizzazione o di

Pertanto si ritiene opportuno verificare se tali difformità siano riconducibili al proprietario precedente, Gervasi Venera, che si rileva dal titolo di compravendita. Anche quest'ultimo accesso agli atti dell'archivio non produce elementi per l'accertamento prefissato. Pertanto unica alternativa è data dal confronto dei dati presenti nel decreto di trasferimento con il quale la società

documento non vengono menzionati porzioni di immobili destinati ad uffici, bensì un unico capannone di mq. 231,00, pertanto poiché l'area a capannone, rilevata dal sottoscritto, consta di mq. 179,92, considerando che la porzione utilizzata come uffici ed insistente all'interno del perimetro dello stesso è di mq. 46,79, incrementata del 10% relativo alle murature, si avrà;

Area capannone	179,92+
Area di porzione di uffici	46,79+
Incremento murature	4,60=
Totale complessivo	231,31

Pertanto si può affermare con ragionevole certezza che gli uffici sono stati realizzato successivamente al decreto di trasferimento con il quale la società è entrata in possesso dell'immobile, e poiché non sono stati trovati riscontri documentali negli archivi degli uffici competenti, la porzione di immobile attiguo ed esterno al capannone, e quindi in eccesso rispetto alla coerenza dei conteggi su eseguiti, si ritiene in abuso e pertanto si calcolerà il costo di ripristino allo stato originario. Per tutte le altre difformità si provvederà

a considerare i costi per la regolarizzazione presso l'ufficio Urbanistica del

Accertate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile,le difformità documentali con lo stato dei luoghi accertati dal sottoscritto, si procede di seguito alla stima utilizzando due metodi di stima

parametro di rattronto tra l'immobile da stimare ad altri di simili caratteristiche di cui sia preventivamente noto il valore di mercato, tenendo anche in considerazione il valore medio della Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

il reddito lordo dell'immobile in base al mercato delle locazioni. Il valore così determinato viene ridotto di una percentuale per spese di manutenzione, assicurazione, imposte, ecc..., stimata nel caso in esame pari al 5%, e che indicheremo per maggiore sintesi come "spese generiche", ed applicando un saggio di capitalizzazione del 4%. Detto metodo sarà utilizzato anche per determinare il valore di locazione.

Per le valutazioni si considereranno le porzioni di immobile legittimate dalla ricerca documentale al 100%, le aree attigue al 25% ed i soppalchi, quali incremento dell'area edificata, al 30%, la somma delle aree verranno calcolate

incrementato del 10% per la posizione ottimale nel comprensorio industriale/artigianale. Tutto quanto detto sarà inoltre decurtato dei costi per le attività necessarie alla demolizioni del corpo in abuso esterno ed in aderenza al capannone del quale non si sono riscontrati elementi documentali di legittimità, la vetustà dell'immobile, i costi di ristrutturazione, i costi di bonifica e sostituzione del tetto in eternit, delle pratiche catastali per la rispondenza fra Tipo Mappale e planimetrie dell'immobile nonché con l'effettivo stato dei luoghi, la pratica di demolizione del fabbricato destinato ad ufficio, escluso quello all'interno del capannone per il quale si considererà il costo del progetto di regolarizzazione presso gli uffici competenti. In merito al costo della bonifica

del tetto in eternit non è possibile allegare preventivi specifici poiché le ditte specializzate necessitano di propedeutiche analisi chimiche su più campioni prelevati. Tale attività avrebbe inciso con dei costi non sostenibili per la curatela fallimentare, pertanto sulla base di informazioni assunte e su indagini di mercato si può desumere che il costo medio di mercato per lo smontaggio ed il

tetto.

Per quanto detto si procede di seguito al calcolo della stima:

4.2 STIMA LOTTO 1

Calcolo della superfice totale	mq.	%	mq. ragguagliati
Uffici a piano terra interni al capannone	72,80	100%	72,80
Uffici a piano primo interni al capannone	46,79	100%	46,79
Magazzino/Officina	179,92	100%	179,92
Soppalco 1	20,35	50%	10,17
Soppalco 2	88,66	50%	44,33
Area antistante	33,65	25%	8,41
Area retrostante	119,20	25%	29,80
		Tot. Mq.	392,23

Valore medio di mercato	00,00				
Calcolo di Stima					
	00,00	x	392,23	=	*96 114,40*
INCREMENTI					
Posizione favorevole comprensorio	10%				*9 611,44*
DETRAZIONI					
Demolizione corpo in abuso					*74,28*
Vetustà	-15%				*9 417,16*
Ristrutturazione	-10%				*9 611,44*
Bonifica tetto in eternit				0,00	*397,74*
Ricostruzione tetto in termocoprtura				80,00	*2 386,46*
Var. Tipo Mappale e regolarizz. planimetrie					*500,00*
Progetto per demolizione corpo in abuso					*00,00*
Progetto per regolarizzazione uffici					*500,00*
Oneri Urbanistici per tutte le pratiche - a forfait					*200,00*
					22 038,75

STUDIO TECNICO
GEOM. Corrado Fidelio
Via Lentini, 44/B
96100 - Siracusa (SR)

Calcolo della superfice totale	mq.	%	mq. ragguagliati
Uffici a piano terra interni al capannone	72,80	100%	72,80
Uffici a piano primo interni al capannone	46,79	100%	46,79
Magazzino/Officina	179,92	100%	179,92
Soppalco 1	20,35	50%	10,17
Soppalco 2	88,66	50%	44,33
Area antistante	33,65	25%	8,41
Area retrostante	119,20	25%	29,80
		Tot. Mq.	392,23

Calcolo del reddito

		,30
Totale mq.	mq.	392,23
		02,13
		0 825,51
Capitalizzando per il		4,00%

Calcolo di Stima

	0 825,51	/	0,04	=	*70 637,87*
INCREMENTI					
Posizione favorevole comprensorio		10%			*7 063,79*
DETRAZIONI					
Demolizione corpo in abuso					*74,28*
Spese generiche		-5%			*3 531,89*
Vetustà		-15%			*0 595,68*
Ristrutturazione		-10%			*7 063,79*
Bonifica tetto in eternit				0,00	*397,74*
Ricostruzione tetto in termocoprtura				80,00	*2 386,46*
Var. Tipo Mappale e regolarizz. planimetrie					*500,00*
Progetto per demolizione corpo in abuso					*00,00*
Progetto per regolarizzazione uffici					*500,00*
Oneri Urbanistici per tutte le pratiche - a forfait					*200,00*
					71 851,81

SOMMANDO I TRE VALORI SI AVRA':

					22 038,75
					71 851,81
Somma					93 890,56
	93 890,56	/	2,00	=	46 945,28
					47 000,00

4.3 CARATTERISTICHE LOTTO 2

Pervenuto con atto del 26/01/1996, rogato dal notaio Egidio Santangelo di Augusta (All. 04), è composto da una serie di immobili non scindibili in quanto all'interno di uno stesso complesso e funzionali

catastale D/1 (Opifici, cabine elettriche e autosilos dotati di impianti di

Immobile – All. 18).

Dalle Ispezioni Ipotecaria, tutti i predetti immobili risultano essere soggetti ad ipoteche o pignoramenti come di seguito brevemente riportato:

Paschi SE.RI.T. Servizio Riscossione Tributi Siracusa (All. 09);

Paschi SE.RI.T. Servizio Riscossione Tributi Siracusa (All. 10);

Agente della Riscossione, Siracusa (All. 11);

Il detto immobile risulta in locazione, insieme all'immobile del Lotto"1",

quanto riscontrato, il sottoscritto, procederà ad utilizzare, fra i metodi di stima da adoperare, quello per capitalizzazione del reddito, che permetterà di avere un raffronto fra quanto pattuito nel contratto di locazione ed il reale valore medio di locazione del mercato immobiliare del territorio.

E' costituito da cinque distinti corpi di fabbrica insistenti all'interno di un'area di circa mq. 1040,00 di utilizzo esclusivo funzionale per la movimentazione ed il ricovero dei mezzi, delimitata da muri di recinzione di circa m 2,50 di altezza. L'ingresso è dotato di un ampio cancello in ferro che, con un'area rientrata rispetto al filo stradale che permetta una comoda fruizione agli automezzi di medie e grandi dimensioni evitando di ostacolare la viabilità.



Le caratteristiche costruttive sono di diversa tipologia, in funzione della destinazione per cui corpi di fabbrica sono stati destinati. Dalle indagini eseguite si è rilevato che il complesso in argomento è stato realizzato in abuso, ed è stata presentata richiesta di concessione in sanatoria ai sensi della LR. 47/85, inoltrata il 29/10/1986 prot. n. 15832. Pertanto di seguito si andranno a descrivere gli immobili singolarmente che per una migliore identificazione li indicheremo come "Corpo A", "B", "C", "D", "E" ed "F" (Plan. F.S. – All. 19), utilizzando analoghe indicazioni riportata nelle planimetrie della pratica di sanatoria (All. 20-21), provvedendo a descrivere eventuali difformità con la sanatoria e con le planimetrie catastali (ALL 03) rispetto allo stato dei luoghi.





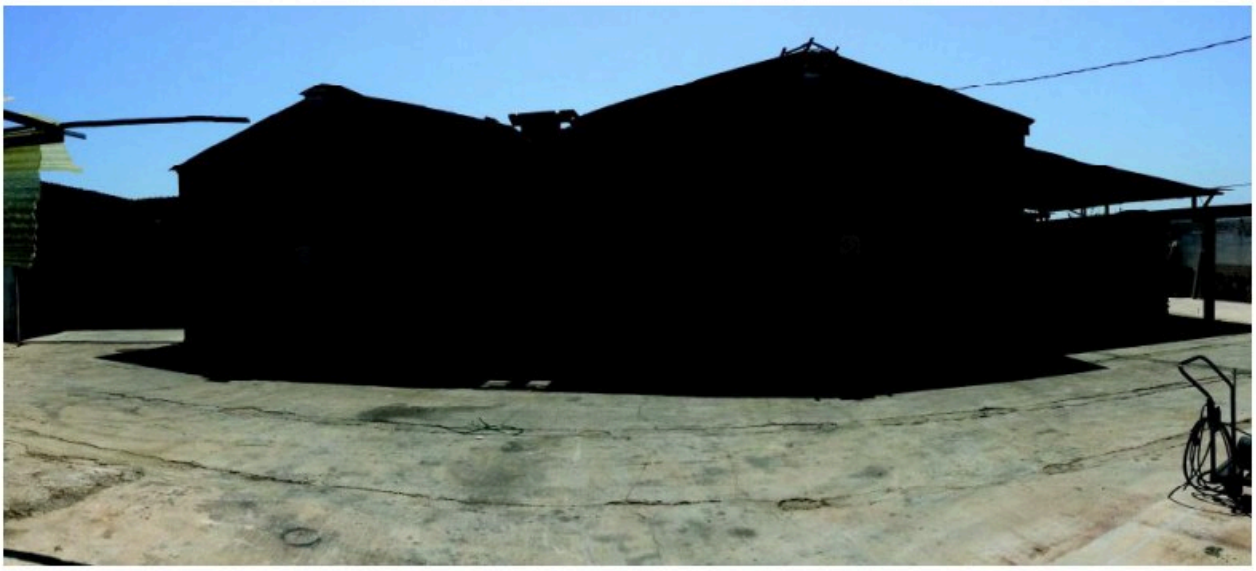
Corpo A : localizzato a sud dell'area, adiacente al muro di confine ai dipendenti, dove la distribuzione planimetrica della pratica di sanatoria evidenzia, una sala ricreativa, uno spogliatoio ed un locale docce, tutti intercomunicanti fra loro. Catastalmente la suddivisione presenta due locali distinti ma contigui, quindi con ingressi separati e senza comunicazioni interne, con destinazione

mensa e locale spogliatoio dotato di docce e w.c.. Oltre alla difformità di distribuzione degli interni, un riscontro metrico degli elaborati grafici, evidenzia una sostanziale differenza delle aree che lo compongono, difatti in sanatoria è stata denunciata una superficie complessiva di mq. 58,00, catastalmente si rileva una superficie di mq. 31,00 circa. Contrariamente a quanto riportato nelle planimetrie, sia della sanatoria che catastale, l'ispezione dei luoghi fa riscontrare la presenza parziale dell'immobile. Difatti dai rilievi metrici si constata un unico vano di circa mq. 16,00, allestito per una porzione a spogliatoio con due docce e due w.c.. Adiacente al detto immobile si rileva una pavimentazione che lascia presupporre l'esistenza in epoca precedente di altro vano con buona probabilità destinato a mensa e spogliatoio come riportato dalla documentazione acquisita ed in fase di sanatoria. Per quanto riscontrato si provvederà a stimare solo la porzione esistente.



Corpo B e C : in posizione centrale rispetto al confine est, verso i quali sono prospiciente, insistono due immobili entrambi destinati ad

officina/laboratorio. Sia i documenti della sanatoria che quelli catastali presentano uguali dimensioni mq. 118 circa cadauno, con superficie totale di mq. 236,00 e vengono rappresentati graficamente come due corpi autonomi, distaccati sull'asse centrale di circa un metro fra loro . Nell'indagine in situ si individua la presenza di un unico corpo di fabbrica, risultante dalla fusione dei due corpi, realizzato con struttura portante in profili tubolari di acciaio, con pareti e tetto in lamiera avente una superficie totale complessiva di mq. 275,00 circa. Per quanto detto si procederà alla valutazione secondo i metri quadrati riportati dalla pratica di sanatoria.



Corpo D : individuato in posizione nord-est dell'area in esame, la documentazione in possesso al sottoscritto indica un corpo di fabbrica con destinazione deposito attrezzi dove la planimetria della sanatoria lo individua con una superficie di mq. 48,00, mentre la pianta catastale riporta una estensione di mq. 27,00 circa. Il sopralluogo peritale non da riscontro della presenza di tale corpo di fabbrica pur essendo evidente la sua precedente esistenza poiché è rilevabile la sagoma della fondazione e della pavimentazione che lo rifiniva. A seguito del mancato riscontro della presenza di detto

immobile non si procederà ad alcuna stima dei metri quadrati indicati nella pratica di sanatoria.

Corpo E : in aderenza al muro di confine nord si rileva una tettoia, realizzata con struttura portante in profili tubolari di acciaio, con tetto in lamiera, viene indicato nella documentazione della sanatoria come una tettoia di mq. 42, 00 circa, mentre non si ritrova nessuna indicazione sui documenti catastali. La ricognizione peritale eseguita dal sottoscritto permette di verificarne la presenza oltre che il suo ampliamento, di oltre mq. 60,00, fino al congiungimento con i "Corpi B e C" realizzando una copertura ampiamente ottimale per il ricovero degli automezzi con una superficie complessiva di mq. 102,00. Ritenendo che l'ampliamento sia possibile regolarizzarlo, se non dopo una accurata valutazione dall'ufficio sanatoria del



Corpo F : realizzato in aderenza all'angolo con i confini nord ed ovest, presenta una struttura portante in muratura, il tetto con pannelli modulari di termo copertura ed all'interno rifinito al civile con

caratteristiche ordinarie. Sui documenti della sanatoria viene riportata una superficie di mq. 74,00, catastalmente viene indicato con una consistenza di mq. 70,00 circa, il rilievo metrico sui luoghi riporta una dimensione di mq. 75,00 circa. Considerando il margine di errore possibile con la lettura eseguita, con un righello millimetrato, sugli elaborati grafici in possesso, riportate in scale molto ridotte, si può ritenere che è l'unico immobile, del complesso in esame, che riporti coerenza fra i documenti e realtà. La distribuzione degli spazi interni è simile a quanto riscontrato fra documenti ed il rilievo metrico, ad esclusione di un tramezzo che distingue due vani anziché uno unico. Tale difformità è considerata poco rilevante e pertanto sanabile. Per quanto riscontrato dal rilievo visivo e metrico si ritiene congruo considerare in stima il reale valore metrico del descritto immobile.



Oltre a quanto detto, nel corso della indagine peritale, si riscontra la presenza di una tettoia fra il "Corpo A" e il "Corpo B" realizzata con ondulina di lamierino, sotto la quale insiste un piccolo vano di mq. 25 circa, allestito con banchi di lavoro e scaffalature, per il quale si può affermare che sia destinato

ad officina. Costruito a limitrofo del muro di confine est presenta pareti e tetto in lamierino.



Considerata l'effettiva assenza di alcuni immobili o porzioni di immobile, graficamente presenti sia nella pratica di sanatori che nella planimetria catastale, e ritenendo non possibile compensare le aree mancanti con i nuovi fabbricati di diversa collocazione e destinazione, non saranno valutate la loro consistenza nel calcolo della stima in esame.

Tutto il complesso relazionato come "Lotto 2" presenta parecchie difformità rispetto agli elaborati presentati per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, nonché rispetto alle piantine catastali. Tale condizione, valutate le difformità in riscontro con le normativa vigenti, oltre che un confronto con gli uffici competenti, permette, al sottoscritto, di potere asserire che vi sono le condizioni per richiedere all'Ufficio Sanatoria del Comune di Priolo G. l'integrazione della pratica di sanatoria con degli elaborati coerenti con lo stato dei luoghi.

Accertate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, le difformità documentali con lo stato dei luoghi, si procede di seguito alla stima utilizzando due metodi di stima

parametro di raffronto tra l'immobile da stimare ad altri di simili caratteristiche

di cui sia preventivamente noto il valore di mercato, tenendo anche in considerazione il valore medio della Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

il reddito lordo dell'immobile in base al mercato delle locazioni. Il valore così determinato viene ridotto di una percentuale per spese di manutenzione, assicurazione, imposte, ecc..., stimata nel caso in esame pari al 5%, e che indicheremo per maggiore sintesi come "spese generiche", ed applicando un saggio di capitalizzazione del 4%. Detto metodo sarà utilizzato anche per determinare il valore di locazione.

Per tale valutazione si considereranno le porzioni di immobile legittimate dalla ricerca documentale al 100%, uffici, capannoni e spogliatoi, escludendo le porzioni oggetto di demolizione, aree per il ricovero e la movimentazione dei mezzi al 25% e le tettoie al 30% del valore di mercato effettivo, il tutto moltiplicato per il valore della tipologia dei manufatti presenti che sarà pari ad

posizione ottimale nel comprensorio industriale/artigianale. Tutto quanto detto sarà inoltre decurtato dei costi per le attività necessarie alla demolizioni dei corpi in abuso, piccola officina e tettoie, del quale non si sono riscontrati elementi documentali di legittimità, la vetustà dell'immobile, i costi di ristrutturazione, delle pratiche catastali per la rispondenza fra Tipo Mappale e planimetrie dell'immobile nonché con l'effettivo stato dei luoghi, la pratica di demolizione dei fabbricati ed i costi necessari per l'integrazione ed il completamento della pratica di sanatoria compresi gli oneri che si è proceduto a calcolare con il supporto dell'ufficio comunale.
Per quanto detto si procede di seguito al calcolo della stima:

STUDIO TECNICO
GEOM. Corrado Fidelio
Via Lentini, 44/B
96100 - Siracusa (SR)

4.4 STIMA LOTTO 2

Calcolo della superfice totale	mq.	%	mq. ragguagliati
Area Lotto al netto dei fabbricati	671,00	25%	167,75
Corpo A	16,00	100%	16,00
Corpo B	118,00	100%	118,00
Corpo C	118,00	100%	118,00
Corpo D	0,00	100%	0,00
Corpo E	42,00	30%	12,60
Corpo F	75,00	100%	75,00
		Tot. Mq.	507,35

Valore medio di mercato 00,00

Calcolo di Stima

	00,00	x	507,35	=	*53 675,00*
INCREMENTI					
Posizione favorevole comprensorio	10%				*5 367,50*
DETRAZIONI					
Demolizione corpo in abuso					*50,00*
Vetustà	-15%				*8 051,25*
Ristrutturazione	-10%				*8 051,25*
Var. Tipo Mappale e regolarizz. planimetrie					*500,00*
Progetto per demolizione corpo in abuso					*00,00*
Progetto per regolarizzazione sanatoria					*500,00*
Oneri Urbanistici x completamento sanatoria					
- Marca da bollo assente sul C.I.S. (Cetificato di Idoneità Statica)					*6,00*
- Oneri di sanatoria					*580,50*
- Interessi sugli oneri di sanatoria calcolati al 30/06/2016					*96,81*
- Sanzione amministrativa					*527,77*
- Diritti di segreteria per istruzione pratica					*5,00*
- Imposta di Trascrizione					*94,00*
- Marche da bollo per ritiro					*8,00*
					90 681,92

STUDIO TECNICO
GEOM. Corrado Fidelio
Via Lentini, 44/B
96100 - Siracusa (SR)

Calcolo della superfice totale	mq.	%	mq. ragguagliati
Area Lotto al netto dei fabbricati	671,00	25%	167,75
Corpo A	16,00	100%	16,00
Corpo B	118,00	100%	118,00
Corpo C	118,00	100%	118,00
Corpo D	0,00	100%	0,00
Corpo E	42,00	30%	12,60
Corpo F	75,00	100%	75,00
		Tot. Mq.	507,35

Calcolo del reddito

		,30
Totale mq.	mq.	507,35
		166,91
		4 002,86
Capitalizzando per il		4,00%

Calcolo di Stima

	4 002,86	/	0,04	=	*50 071,50*
INCREMENTI					
Posizione favorevole comprensorio		10%			*5 007,15*
DETRAZIONI					
Demolizione corpo in abuso					*50,00*
Spese generiche		-5%			*7 503,58*
Vetustà		-15%			*8 051,25*
Ristrutturazione		-10%			*8 051,25*
Var. Tipo Mappale e regolarizz. planimetrie					*500,00*
Progetto per demolizione corpo in abuso					*00,00*
Progetto per regolarizzazione sanatoria					*500,00*
Oneri Urbanistici x completamento sanatoria					
- Marca da bollo assente sul C.I.S. (Cetificato di Idoneità Statica)					*6,00*
- Oneri di sanatoria					*580,50*
- Interessi sugli oneri di sanatoria calcolati al 30/06/2016					*96,81*
- Sanzione amministrativa					*527,77*
- Diritti di segreteria per istruzione pratica					*5,00*
- Imposta di Trascrizione					*94,00*
- Marche da bollo per ritiro					*8,00*
					79 214,50

SOMMANDO I TRE VALORI SI AVRA':

					90 681,92
					79 214,50
Somma					69 896,42
	69 896,42	/	2,00	=	34 948,21
					35 000,00

5.0 DESCRIZIONE E STIMA DEL LOTTO "3"

ottimamente favorevole per il collegamento alle principali arterie viarie di comunicazione. Urbanisticamente ricadono nella Zona D5 del P.R.G. del

zona è dedicata ad aree per piccole e media industrie, da assoggettare a piano attuativo, e comunque fuori dalle aree comprese nel P.R.G. ASI.

Nelle zone D5 l'edificazione avviene nel rispetto dei seguenti parametri: lotto minimo di intervento mq. 3.000, rapporto di copertura mq/mq 0,60, indice di permeabilità 0,10, altezza massima m. 10,50, parcheggi in misura di 1/10 della superficie coperta. Maggiori dettagli su tutte le prescrizioni

nel C.D.U. (All. 23)

Indicate le caratteristiche generali, di seguito si procede alla loro descrizione e valutazione.

5.1 CARATTERISTICHE LOTTO "3"

Pervenuti con atto del 16/11/1992, rogato dal notaio Egidio Santangelo di Augusta (All. 22). Trattasi di stacco di terreno con adiacenti fabbricati rurali diruti di piccole dimensioni, compresa la quota parte di un pozzo artesiano, diritto ad una vasca di accumulo, nonchè della corte in comune, trasferiti alla società cosi come indicato negli atti di compravendita rogati del notaio Francesco Grasso, il 24/04/1987 rispettivamente ai repertori n. 18780 e

- 141, fabbricato rurale, superficie mq. 10;
- 353 (ex 140), unità collabenti (fabbr. rurale diruto), superficie mq. 30;

- 114 quota parte di pozzo artesiano, vasca di accumulo, e corte comune, confini della quale non riscontrabili per mancanza di muri perimetrali.

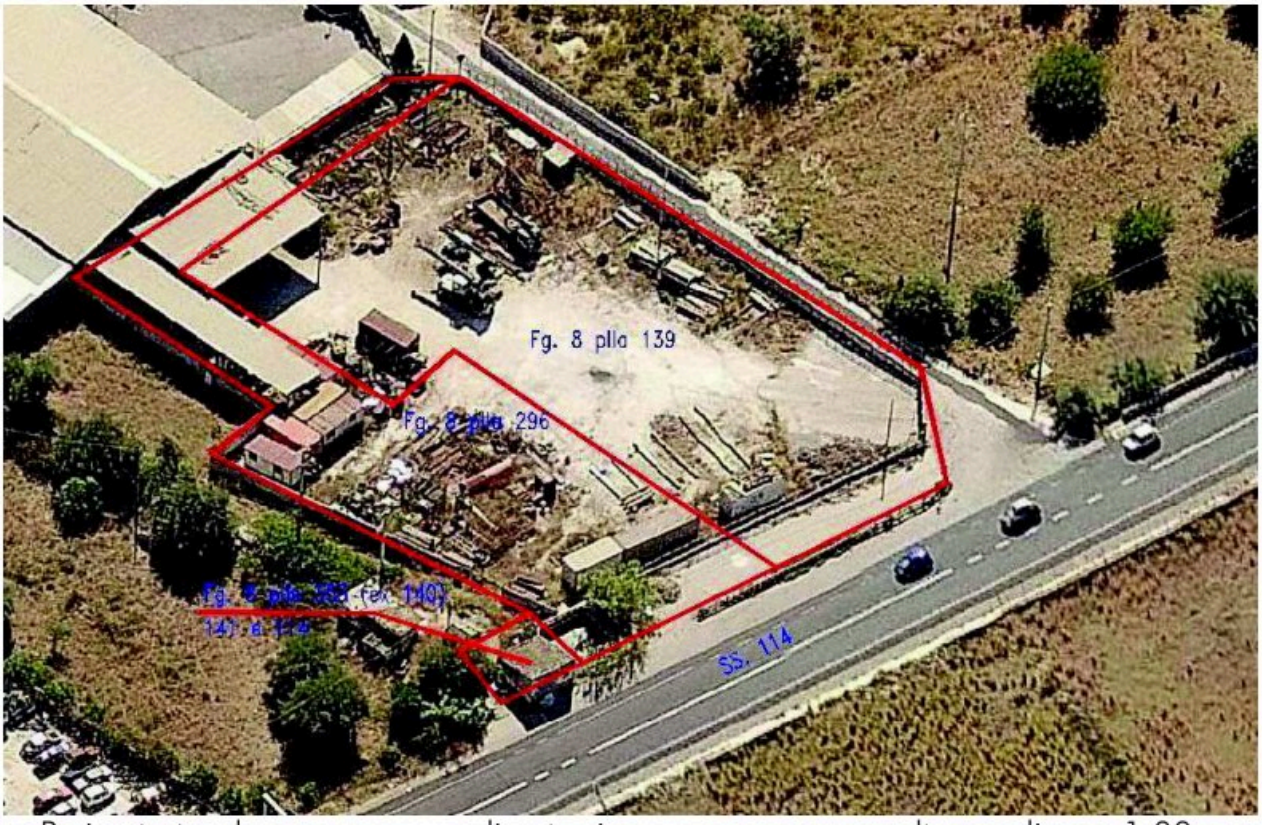
Dalle Ispezioni Ipotecaria, tutti i predetti immobili risultano essere soggetti ad ipoteche o pignoramenti come di seguito brevemente riportato:

Paschi SE.RI.T. Servizio Riscossione Tributi Siracusa (All. 09);

Paschi SE.RI.T. Servizio Riscossione Tributi Siracusa (All. 10);

Agente della Riscossione, Siracusa (All. 11);

296, rispettivamente di mq. 2.622,00 e mq. 1.812,00, sono in unica estensione senza delimitazioni fra loro per un complessivo di mq. 4.434,00.



Perimetrate da un muro realizzato in c.a.o. per una altezza di m. 1,00 sovrastato da una rete metallica di m. 1,00, riportando un'altezza complessiva

di m. 2,00. All'interno, a ridosso del confine nord e ovest, si eleva una struttura in ferro con copertura in lamiera ondulata che realizza una tettoia di circa mq. 150,00 della quale non si hanno riscontri documentali di regolarità, pertanto non verrà considerata nella stima della presente perizia.





insistono le altre particelle di piccola entità che compongono il presente lotto. Nello specifico la plla n. 141 è un fabbricato rurale di mq. 10 che altro non è

che un manufatto a servizio della vasca di accumulo delle acque piovane, e la

accatastato come unità collabenti. Entrambi realizzati con struttura portante in blocchi di tufo e copertura in travi in legno e tegole. Entrambi sono fruibili

accumulo ed un fabbricato di circa mq. 10 realizzato a protezione del pozzo anch'esso proprietà in quota parte.





Quest'ultima particella, la 114, non risulta all'interrogazione catastale per un evidente mancata voltura, difatti il titolo di proprietà con cui si

parte di proprietà. Essendo gli immobili predetti di piccole dimensioni alcuni, ed

in quota parte altri, e trovandosi in pessime condizioni di manutenzione, nel merito della stima, si provvederà a calcolare esclusivamente una percentuale di incremento riferita al beneficio come accessorio all'intero complesso immobiliare. Tutta l'area in esame risulta in stato di abbandono con presenza di porzioni di attrezzature in disuso, un container una baracca da cantiere e quant'altro tutto da conferire a discarica. Antistante al lotto composto dalle plle

utilizzo esclusivo, sempre parte delle particelle principali, che garantisce al sito la manovrabilità di automezzi, anche di grosse dimensioni, senza creare intralcio alla viabilità. Si ritiene che tale programmazione progettuale sia un elemento di vantaggio per lo sfruttamento dell'immobile, pertanto si provvederà nella stima a dare un'adeguata percentuale di incremento per il particolare intrinseco, che assieme alla posizione nell'ambito del comprensorio del P.R.G. rendono il lotto particolarmente appetibile nel mercato immobiliare.

Accertate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, verificata l'assenza di difformità documentali con lo stato dei luoghi, si procede

determinare un parametro di raffronto tra l'immobile da stimare ad altri di simili caratteristiche di cui sia preventivamente noto il valore di mercato, tenendo anche in considerazione il valore medio della Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Per tale valutazione si considererà un

15% per la posizione ottimale nel comprensorio industriale/artigianale, nonché

per i vantaggi già in precedenza relazionati . Tutto quanto detto sarà inoltre decurtato dei costi per le attività necessarie alla pulizia e conferimento a discarica di tutto il materiale in disuso nelle varie discariche di competenza, per il quale si calcola una percentuale del 5%.
Per quanto detto si procede di seguito al calcolo della stima:

STUDIO TECNICO
GEOM. Corrado Fidelio
Via Lentini, 44/B
96100 - Siracusa (SR)

Estersione comprensorio	4434,00	100%	4434,00		
		Tot. Mq.	4434,00		
Valore medio di mercato		0,00			
quindi si avrà;	0,00	x	4434,00	=	33 020,00
INCREMENTI	15%				9 953,00
DETRAZIONI					
Demolizione corpo in abuso					350,00
Progetto per demolizione corpo in abuso					00,00
Pulizia e conf. a discrica autorizzata	-5%				651,00
					44 172,00
					44 000,00

6.0 CONCLUSIONI

Per quanto precedentemente relazionato, avendo il sottoscritto effettuato tutte le ricerche documentali necessarie, eseguito i sopralluoghi sui luoghi, verificate le rispondenze metriche ed eseguite le ricerche di mercato, può asserire che i più probabili valori di mercato nonché l'effettivo valore medio di locazione degli immobili di cui si è descritto ampiamente le caratteristiche e le peculiarità sono così come brevemente riportato di seguito.

Valore medio di mercato di:

Lotto "1"

Lotto "2"

Lotto "3"

Pertanto si ritiene congruo che il valore medio di mercato dell'intero patrimonio immobiliare è di :

Valore medio di locazione di:

Lotto "1"

Lotto "2"

Pertanto si ritiene congruo che il valore medio di locazione dell'intero patrimonio immobiliare è di :

Il sottoscritto geom. Corrado Fidelio, con la presente ritiene di avere bene adempiuto all'incarico affidatogli e rimane a disposizione della S.V. per eventuali ulteriori chiarimenti.

Siracusa 15/12/2016

Il Tecnico

Geom. Fidelio Corrado

STUDIO TECNICO
GEOM. Corrado Fidelio
Via Lentini, 44/B - Siracusa
P.I. 01190900892

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Sezione Fallimentare

C.T.U. Geom. Corrado Fidelio

Oggetto: Consulenza Tecnica per la Stima del più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà della società in procedimento.-

ALLEGATI

Il Tecnico
Geom. Fidelio Corrado

Siracusa 15/12/2016

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Sezione Fallimentare

vista l'istanza depositata dal curatore con cui si richiede l'autorizzazione alla nomina di coadiutore per la stima dei beni acquisiti all'attivo fallimentare;

ritenuto doversi accogliere la richiesta e che l'esperto indicato dovrà:

1. **PROVVEDERE**:
   I. all'identificazione dei beni acquisiti all'attivo fallimentare, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
   II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati degli immobili 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;
   III. 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** tante *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:

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- *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;*

ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento:

- *iscrizioni di ipoteche;*
- *trascrizioni di pignoramenti;*

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- *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;*

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 pignorati 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 3*bis*; 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 3*ter*; 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 pignoramento della 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;

3. **ALLEGARE** a ciascuna relazione di stima:
   - verbale di sopralluogo;
   - almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
   - planimetria del bene;
   - visure catastali relative al bene;
   - copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
   - copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
   - copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
   - copia dell'atto di provenienza del bene;
   - copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
   - visure catastali storiche;
4. **DEPOSITARE** la perizia con modalità telematica non oltre 90 giorni (salvo proroga che sarà concessa dal curatore, previa autorizzazione del Giudice Delegato) dal conferimento dell'incarico;
5. **RIFERIRE** tempestivamente per iscritto al Giudice Delegato in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al fallito e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;
6. **RIFERIRE** inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice Delegato in ogni caso di difficoltà – da motivarsi specificamente – di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, alleghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Il Giudice Delegato inoltre,

1. **autorizza** l'esperto sotto indicato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, nonché, ove strettamente necessario, di ausiliario, il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e al controllo della congruità degli importi richiesti;
2. **dà atto** che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, dal momento che agisce per motivi di giustizia;
3. **dispone** a suo favore l'acconto di euro 600,00 per spese vive e compensi (da corrispondersi all'inizio delle operazioni peritali, con riserva di successiva liquidazione su istanza) purché la procedura abbia sufficiente liquidità; in mancanza, sarà applicato il disposto dell'art. 146 del DPR n. 115/2002;
4. **precisa** che il compenso dello stimatore sarà calcolato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita e che prima della vendita non saranno liquidati acconti in misura superiore al cinquanta per cento del compenso calcolato sulla base del valore di stima;

Si comunichi al curatore per i conseguenti adempimenti.

Siracusa, 11/04/2016