

TRIBUNALE DI SIRACUSA  
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO

GIUDICE DELEGATO  
DOTT. FEDERICO MAIDA

CURATORE FALLIMENTARE  
AVV. LAURA SCOLARO

RELAZIONE INTEGRATIVA

TECNICO STIMATORE  
DOTT. ING. CONCETTO CAPODICASA



*Concetto Capodicasa*

SIRACUSA, 22 GENNAIO 2024

## 1. PREMESSA

A seguito del provvedimento del 27/07/2022 emesso dal Giudice Delegato, il sottoscritto ha proceduto al rilievo topografico dei luoghi, al riesame della situazione catastale ed urbanistica ed all'aggiornamento del valore del complesso industriale di proprietà della società fallita.

## 2. SITUAZIONE CATASTALE

Il lotto di terreno su cui ricade il complesso confina a nord-est con la particella 492 del foglio 57, a sud-est con le particelle 468, 505 e 504 dello stesso foglio, a nord-ovest con la particella 85, a sud-ovest con la viabilità locale che si diparte dalla via Elorina contraddistinta dalla particella 91.

Con variazione catastale n. 1179.1/2005, prot. n. SR0017762 del 24/02/2005, il complesso è stato censito nel catasto fabbricati di Siracusa, al foglio 57, particella 454, categoria D/1, rendita € 5.690,00, in testa alla ditta per la quota di 1/1.

Al catasto terreni il lotto è riportato al foglio 57, particella 454, ente urbano di are 50.52 (all. 4).



Rispetto a quanto riportato nella relazione di stima del 16/03/2022 e con riferimento alla foto sopra riportata, si precisa che l'attuale configurazione del complesso differisce da quella rappresentata nella relativa planimetria catastale non essendo stati accatastati i corpi B1, F, G, H ed S.

Il rilievo topografico dei luoghi ha inoltre confermato che l'attuale perimetrazione del lotto lungo il lato

nord-est confinante con la particella 492 non è coincidente con il confine catastale (all. 1-2-3).

Il lotto attualmente recintato ha infatti una superficie di circa 5.209 mq, mentre lo sconfinamento sulla p.lla 492 risulta, in prima approssimazione, pari a circa 474 mq.

Al netto dello sconfinamento, la superficie effettiva del lotto sarebbe pertanto pari a circa 4.735 mq.

Sull'area oggetto di sconfinamento ricadono il corpo E (porzione di minore altezza del grande deposito in aderenza al confine nord-ovest) ed i corpi F, G, S.

Rilevato che i corpi B1, E, F, G, H, S, T dovranno essere demoliti in quanto urbanisticamente non sanabili, considerato lo sconfinamento e la circostanza che su di esso insistono i corpi E, F, G, S da demolire e tenuto conto che il complesso è censito nel catasto fabbricati, nel suo insieme, con la categoria D/1 (opifici), il sottoscritto è del parere che l'aggiornamento della relativa planimetria catastale potrà essere effettuato solo dopo l'avvenuta demolizione dei corpi urbanisticamente non sanabili.

I costi di regolarizzazione, comprensivi dei rilievi e dell'aggiornamento della mappa catastale, sono rideterminati in € 2.000,00.

### 3. SITUAZIONE URBANISTICA

La situazione urbanistica del complesso differisce rispetto a quanto riportato nella relazione del 16/03/2022 solo per quanto riguarda il corpo B1.

Si riepilogano di seguito le informazioni acquisite al riguardo.

Il corpo C risulta edificato in data antecedente il 1967. Per i corpi A, B, D è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 383/06-2 a condizione che si ottemperasse alle prescrizioni dettate dalla Soprintendenza con parere n. 2601 del 24/07/2006. Il mantenimento, ai sensi dell'ex art. 13 L. 47/85, degli impianti di produzione, dei silos e delle opere in calcestruzzo funzionali all'attività, la riqualificazione dei soli fabbricati A, B, C e D e la conseguente demolizione dei corpi E, F, G, H ed anche del corpo B1, sono stati previsti dall'autorizzazione edilizia n. 7317 del 22/10/2008. I corpi S, T ed il canile a quest'ultimo adiacente sono privi di titolo autorizzativo e andranno demoliti in quanto non

conformi alle leggi urbanistiche ed edilizie.

Non risulta ad oggi realizzato l'impianto di smaltimento dei liquami (fossa Imhoff e condotta sub-irrigante) indicato negli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi e per il quale risulta rilasciato parere favorevole dal Responsabile della Divisione Ecologia con nota n. prot. gen. 114868 del 17/05/2006.

Non risultano altresì realizzati i lavori di riqualificazione del sito indicati nell'autorizzazione edilizia n.7317 del 23/10/2008, riguardanti il corpo D (sostituzione della copertura in lamiera con lastre tipo coppi, rimozione di tutte le parti in lamiera e completamento dei tamponamenti perimetrali per tutta l'altezza con muratura e intonaco di tipo tradizionale), l'area di produzione (posizionamento di piante di alloro lungo il perimetro) e le strutture in conglomerato a vista (da rifinire con intonaco).

La situazione urbanistica deve pertanto ritenersi irregolare per la presenza dei corpi B1, E, F, G, H, S e T, tutti da demolire, e per il mancato completamento dei lavori di riqualificazione del sito sopra descritti.

I costi previsti si confermano in complessivi € 142.000,00, precisando che la demolizione dei corpi E, F, G, S, seppur ricadenti sull'area oggetto di sconfinamento, appare condizione necessaria per la regolarizzazione urbanistica dell'intero complesso.

#### 4. STIMA

Per effetto delle risultanze del rilievo topografico si rende necessario il ricalcolo del valore "per costo di riproduzione deprezzato", potendo invece ritenersi invariato il valore commerciale pari a € 413.660,00

*Stima per costo di riproduzione deprezzato.*

- Corpi A e B (dep. p.t. e uffici p.1° - n=30 t=80):  $mc\ 524,70 \times \text{€/}mc\ 300,00 \times 0,7924 =$  € 124.737,87
- Depositi corpo C (n=60 t=80):  $mc\ 261,38 \times \text{€/}mc\ 200 \times 0,3839 =$  € 20.071,74
- Capannone D (n=30 t=80):  $mc\ 2.056,20 \times \text{€/}mc\ 100,00 \times 0,7924 =$  € 162.941,37
- Area di insediamento:  $mq\ 4.735 \times \text{€/}mq\ 15,00 =$  € 71.025,00
- Opere sistemazione esterna:  $mq\ 4.245 \times \text{€/}mq\ 10,00 \times 0,3839 =$  € 16.299,00
- Valore per costo di riproduzione deprezzato: = € 395.075,00

Valore finale

€ (413.660,00 + 395.075,00) / 2 = € 404.367,00.

Al suddetto importo andranno detratti i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale, pari  
rispettivamente a € 142.000,00 e € 2.000,00.

Il valore del complesso resta pertanto così rideterminato:

€ 404.367,00 - € (142.000,00+2.000,00) = € 260.367,00.

Siracusa, 22 gennaio 2024



Il Tecnico stimatore  
Dott. Ing. Concetto Capodicasa

*Concetto Capodicasa*

ALLEGATI

1. Rilievo topografico
2. Calcolo superfici
3. Libretto delle misure