

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE FALLIMENTARE



n.5/2019 R.F.

* * *

RELAZIONE EX ART.124, COMMA 3, L.F.

* * *

DOTT. ANTONIO CAMPISI - Dottore Commercialista - Revisore Contabile
96100 SIRACUSA – L.GO DUE GIUGNO, 6 (P.zza Adda) – TEL. 0931 449264 – FAX 0931 449849
96012 AVOLA – VIA ROMA, 79 – TEL. 0931 831555 – FAX 0931 831955
Email: studiotributariocampisi@gmail.com – PEC: antonio.campisi@pec.commercialisti.it

INDICE

1. INTRODUZIONE.....	Pag. 3
1.1 Descrizione dell'incarico ricevuto e attestazione di non incompatibilità.....	Pag. 3
1.2 Scopo, finalità e destinatari della presente relazione.....	Pag. 4
1.3 Fase preliminare di revisione e fase di valutazione.....	Pag. 7
1.4 Documentazione esaminata, stato di aggiornamento dei dati.....	Pag. 8
2. LA PROPOSTA DI CONCORDATO.....	Pag. 9
3. L'ATTIVO FALLIMENTARE.....	Pag. 11
3.1 Attivo del socio	Pag. 12
<u>Attivo immobiliare</u>	Pag. 12
<u>Attivo mobiliare</u>	Pag. 21
3.2 Attivo della società.....	Pag. 21
3.3 Riepilogo dell'attivo fallimentare.....	Pag. 22
4. IL PASSIVO FALLIMENTARE.....	Pag. 24
4. IL PIANO DI RIPARTO.....	Pag. 25
5. CONCLUSIONI.....	Pag. 30



1. INTRODUZIONE

1.1 Descrizione dell'incarico ricevuto e attestazione di non incompatibilità

In data 15/10/2022 il sottoscritto Antonio Campisi, dottore commercialista, con studio professionale in Siracusa, L.go Due Giugno n.6, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili per la circoscrizione del Tribunale di Siracusa al n.466/A, nonché iscritto al Registro dei Revisori Contabili, istituito ai sensi del decreto legislativo 27 gennaio 1992 n.88, al numero 128456, veniva designato dal Tribunale di Siracusa quale professionista incaricato di redigere la relazione giurata di cui all'art.124, comma 3, L.F. nel procedimento iscritto al n. 5/2019 R.G. Fall. e nella stessa sede veniva invitato a rispondere al seguente quesito per come formulato nel Decreto di designazione:


“voglia l'esperto accertare se nel piano depositato i creditori muniti di privilegio, pegno o ipoteca, non soddisfatti integralmente, siano soddisfatti in misura non inferiore a quella realizzabile, in ragione della collocazione preferenziale, realizzabile sul ricavato in caso di liquidazione, avuto riguardo al valore di mercato attribuibile ai beni o diritti sui quali sussiste la causa di prelazione, avuto riguardo, con riferimento ai creditori privilegiati, all'attivo in ogni modo ritraibile dalla liquidazione fallimentare, con particolare riferimento alle azioni di massa”.

Nel provvedimento di nomina, il Tribunale di Siracusa ha precisato che l'esperto di cui all'art.124 L.F. non rientra nel novero dei consulenti nominati dal Tribunale, pertanto il compenso spettante al professionista deve intendersi rimesso all'autorità negoziale tra le parti, tra cui si instaura un ordinario rapporto d'opera professionale.

È stata quindi formalizzata, in data 20/01/2023, lettere di incarico professionale tra il sottoscritto e i sigg

La richiamata lettera d'incarico prevedeva il pagamento di un acconto nella misura del 50% al conferimento dell'incarico.

Dopo svariati solleciti, il pagamento dell'acconto è stato effettuato in data 10/07/2023.



Il sottoscritto dichiara preliminarmente di trovarsi nelle condizioni previste dalla Legge per assolvere l'incarico conferitogli, ed in particolare dichiara:

- a) di essere iscritto nel registro dei revisori legali;
- b) di possedere i requisiti di cui all'art.28, comma 3, lettera a) e b) della legge fallimentare e quelli stabiliti dall'art. 2399 c.c.;
- c) di non essere legato all'impresa e a coloro che hanno interesse all'operazione di risanamento da rapporti di natura personale o professionale e di non trovarsi in situazioni di conflitto di interesse;
- d) che non sussistono in relazione alla sua persona condizioni di incompatibilità per l'espletamento dell'incarico;
- e) di non avere reso, negli ultimi 5 anni, servizi professionali personalmente o tramite il proprio network, in favore della società ovvero partecipato agli organi di amministrazione o controllo.


Il sottoscritto, dopo un approfondito esame degli atti acquisiti, in data 19/12/2022, presentava apposita istanza al G.D. al fine di dare mandato ad un perito estimatore per determinare il valore di mercato attribuibile ai beni immobili facenti parte dell'attivo fallimentare.

Il G.D., con provvedimento del 20/12/2022, autorizzava la nomina dell'Ing. Salvatore Rametta che depositava il proprio elaborato peritale in data 27/07/2023.

1.2 Scopo, finalità e destinatari della presente relazione

Il nuovo articolo 124, terzo comma, L.F. stabilisce che la proposta di concordato fallimentare può prevedere che i creditori muniti di diritto di prelazione non vengano soddisfatti integralmente, purché il piano ne preveda la soddisfazione in misura non inferiore a quella realizzabile, in ragione della collocazione preferenziale, sul ricavato in caso di vendita, avuto riguardo al valore di mercato attribuibile al cespite o al credito oggetto della garanzia, indicato nella relazione giurata di un professionista.

Lo scopo della norma è quello di regolamentare la posizione dei creditori assistiti da garanzia specifica su un bene, consentendo il pagamento parziale di costoro alla condizione che non ricevano un trattamento deteriore rispetto



a quanto potrebbero in concreto percepire in caso di vendita dei beni oggetto della prelazione.

La funzione delle relazione in esame è, pertanto, quella di stabilire indirettamente la misura minima della percentuale di soddisfazione dei creditori prelatizi con il concordato, al di sotto della quale la proposta non può essere ammessa. Infatti, stabilito quanto i creditori prelatizi riceveranno in mancanza di concordato, la proposta non può prevedere l'offerta di una percentuale inferiore. Dunque, la proposta di concordato deve offrire ai creditori prelatizi falcidiati un riparto superiore a quello che riceverebbero nel fallimento senza concordato.

Da qui nasce l'esigenza di stabilire quale sia il presumibile valore dovendosi accertare, per giustificare una soddisfazione non integrale, se e in che limiti quel creditore troverebbe capienza in caso di continuazione della procedura fallimentare. La nomina dell'esperto da parte del Tribunale è prevista proprio per appurare se ricorra la condizione richiesta.

La relazione giurata ex art.124 avrà quindi lo scopo di informare i creditori ed il Tribunale sul valore di mercato, effettivamente ricavabile a prezzi di realizzo con la liquidazione coattiva fallimentare, dei beni e dei diritti del debitore sui quali sussiste una causa di prelazione a favore dei creditori (c.d. creditori prelatizi).

L'oggetto della relazione in esame è dato dal “*valore di mercato*” dei beni e dei diritti sui quali sussiste la causa di prelazione, pegno, ipoteca o privilegio, generale o speciale.

Tuttavia, siccome il valore di mercato che deve essere indicato nella relazione è indubitabilmente quello effettivamente realizzabile con la liquidazione fallimentare, questo dovrà ricomprendere anche tutte quelle spese inerenti il realizzo del bene o del diritto oggetto di stima.

Pertanto, nell'ipotesi di vendita di un immobile, la stima dovrà certamente avere ad oggetto il prezzo effettivamente realizzabile nel fallimento, ma dovrà necessariamente considerare anche le spese della vendita che sono a carico del venditore, come quelle di perizia, ecc.. Così, nel caso di realizzo di crediti, oltre alla somma che si ritiene realizzabile avuto riguardo alla solvibilità del debitore e all'esistenza di contestazioni, non potrà essere





omessa la deduzione delle spese relative al recupero del credito, in quanto al creditore prelatizio ciò che viene distribuito non è il lordo ma il netto.

Oggetto di stima sono non tutti i beni del debitore ma soltanto quelli su cui grava la garanzia che assiste il credito che il concordato propone che sia falciato.

Nel caso di pegno, quindi, oggetto della garanzia reale possono essere i beni mobili, le universalità di mobili, i crediti, titoli di credito, quote di fondi comuni, azioni, quote di s.r.l. e gli altri diritti aventi per oggetto i beni mobili (c.d. diritti mobiliari).

Nel caso di ipoteca, oggetto della garanzia reale possono essere i beni immobili e le loro pertinenze, l'usufrutto sugli stessi beni, il diritto di superficie, il diritto dell'enfiteuta e quello del concedente sul fondo enfiteutico, le rendite dello Stato nei modi determinati dalle leggi relative al debito pubblico, le navi, gli aeromobili e gli autoveicoli.

Nel caso di privilegi speciali, oggetto della garanzia può essere un bene mobile (c.d. privilegi mobiliari) o un bene immobile (c.d. privilegi immobiliari).

Nel caso di privilegi generali, oggetto della garanzia è il patrimonio mobiliare del debitore. Dunque, in tale fattispecie occorre valutare l'azienda e, quindi, anche l'eventuale avviamento, qualora si ritenga realizzabile nella liquidazione fallimentare.

Se il privilegio generale gode anche della collocazione sussidiaria sugli immobili, allora l'oggetto della garanzia si estende anche ai beni immobili compresi nel patrimonio del debitore.

Nell'assenza di qualsivoglia indicazione normativa in merito ai criteri e metodi da utilizzare per lo svolgimento dell'attività prodromica alla formazione del giudizio di asseverazione, il sottoscritto ha ritenuto doveroso conformarsi per l'elaborazione della presente relazione alle indicazioni fornite in argomento dagli organismi professionali e, segnatamente, alle osservazioni sul contenuto della relazione giurata estimativa del professionista nel concordato preventivo e nel concordato fallimentare elaborate dalla Commissione Nazionale di Studio del CNDEC.

1.3 Fase preliminare di revisione e fase di valutazione

In linea di principio, il perito estimatore non potrebbe esimersi dallo svolgimento di una *due diligence* sui dati da cui muove le proprie valutazioni, costituendo quest'ultima tipologia di analisi in ogni contesto la prima e preliminare fase di approccio ai dati contabili per qualunque soggetto chiamato ad effettuare la valutazione di un'intera azienda o anche solo di una posta contabile specifica.

Tuttavia, il contesto di riferimento in cui il professionista è chiamato a muoversi, caratterizzato in primo luogo dalla presenza del curatore fallimentare, connota la situazione in modo del tutto specifico ponendolo, di regola, nelle condizioni di poter operare secondo modalità quanto meno semplificate. A favore di questo approccio depone il fatto che curatore ed esperto sono nominati dal medesimo Tribunale e conseguentemente dovrebbero – almeno in linea di principio – condividere modalità e metodi di lavoro.

Il perito estimatore potrà pertanto chiedere e, fatte salve le eventuali autorizzazioni, dovrebbe ottenere, l'accesso alle analisi svolte dal curatore sulle poste attive e/o passive oggetto della stima. Poiché è compito del curatore effettuare, ai fini dell'efficiente ed efficace conduzione della procedura, una ampia ed analitica serie di verifiche, la fase di *due diligence* prodromica alla stima dovrebbe potersi sostanziare in una semplice ricognizione dei risultati già ottenuti dal curatore nell'espletamento delle proprie funzioni.

Non pare infatti né utile né opportuno che, ad esempio, l'esperto ripeta la circolarizzazione dei crediti se la medesima è già stata capillarmente effettuata e se è stata svolta una attenta attività di recupero delle differenti posizioni in modo diretto, delegando società specializzate o attivando procedure di recupero laddove ne sussistano i presupposti. Allo stesso modo non avrebbe senso una verifica diretta della consistenza delle singole passività essendo state le medesime oggetto di ricognizione in contraddittorio con gli organi fallimentari – Curatore e Giudice Delegato – ai fini della composizione dello stato passivo. Né avrebbe senso svolgere nuovamente le operazioni di inventario sia con riferimento al magazzino sia con riferimento



ai cespiti aziendali, essendo state le medesime operazioni obbligatoriamente già poste in essere da altro Pubblico Ufficiale in contraddittorio con i rappresentanti aziendali. Vale la pena di aggiungere che la rendicontazione obbligatoria prevista dall'art. 33, c. 5 L.F. sullo stato di avanzamento della procedura tramite la produzione e la messa a disposizione di rapporti riepilogativi semestrali fornisce, o quantomeno dovrebbe fornire, una rappresentazione fedele e relativamente aggiornata dei risultati raggiunti dalla procedura.

L'art.124 L.F. propone quale criterio generale di valutazione il “*valore di mercato*”. La norma non fornisce ulteriori indicazioni

Secondo autorevole dottrina la valutazione estimativa dei beni e dei diritti oggetto di prelazione va operata a valori di mercato in caso di liquidazione. Dunque non secondo criteri di funzionamento, ma secondo criteri di realizzo. Il legislatore ha infatti voluto che il creditore privilegiato fosse trattato nel concordato né meglio né peggio di come sarebbe stato trattato in caso di liquidazione ed in particolare per il concordato fallimentare di liquidazione fallimentare.

1.4 Documentazione esaminata, stato di aggiornamento dei dati

L'attività preliminare compiuta dal sottoscritto al fine di produrre la presente Relazione è consistita in una approfondita analisi di tutta la documentazione acquisita.

Sono stati tenuti diversi incontri con gli organi della procedura. In tali occasioni il curatore fallimentare ha provveduto a porre a disposizione del sottoscritto con tempestività tutta la documentazione contabile ed extra contabile necessaria richiesta, ivi compresi i documenti di primo grado ritenuti utili ai fini della presente relazione.

Ulteriori documenti e notizie sono stati acquisiti mediante invii per posta elettronica.

Nell'ambito dello svolgimento del proprio incarico il sottoscritto ha, fra l'altro, visionato la seguente documentazione:

- Sentenza dichiarativa di fallimento;
- Proposta di concordato fallimentare per assunzione del 26/09/2022;

- Programma di liquidazione del 29/08/2022;
- Stato passivo domande tempestive;
- Stato passivo domande tardive;
- Stato passivo domande ultatardive;
- Verbale inventario del 29/03/2019;
- Verbale inventario del 02/04/2019;
- Estratto conto bancario;
- Rapporto riepilogativo del primo semestre 2022;
- Rapporto riepilogativo del secondo semestre 2022;
- Relazione di consulenza tecnica dei beni immobili del 26/07/2023;
- Documentazione varia.



Quanto allo stato di aggiornamento dei dati contabili assunti a fondamento della relazione, dovendo necessariamente fissare un momento di riferimento rispetto al quale compiere le verifiche richieste, si è ritenuto corretto determinare in coincidenza con la data di deposito della presente relazione. Ove si rendessero necessarie integrazioni relative al periodo successivo alla suddetta data, sarà cura dello scrivente acquisire i dati aggiornati e di conseguenza e compiere le relative verifiche funzionali all'integrazione della presente relazione.

2. LA PROPOSTA DI CONCORDATO

Appare opportuno richiamare in questa sede, seppure in estrema sintesi, le caratteristiche e le modalità realizzative previste dal piano concordatario, rappresentando tale premessa un punto di partenza fondamentale per le successive valutazioni.

I proponenti sono i sig.ri

e

che intendono sottoporre ai creditori una proposta concordataria che prevede la suddivisione dei creditori nelle seguenti classi ed i seguenti trattamenti differenziati:

- crediti prededucibili, comprensivi delle spese di procedura, e delle liquidazioni in favore dei suoi organi, curatore, consulente fiscale,

ausiliari vari, spese di campione fallimentare (quantificate dalla proponente in euro 15.280,00): **100%**;

- crediti privilegiati: **70%**;
- crediti chirografari: **15%**.

La proponente stima in euro 84.996,25 il fabbisogno concordatario.

Nel dettaglio.

Crediti	Credito vantato	%	Liquidazione concordataria
Prededucibili	15.280,00	100,00%	15.280,00
Privilegiati	92.202,57	70,00%	64.541,79
Chirografari	34.496,46	15,00%	5.174,47

84.996,25

A garanzia dell'adempimento degli obblighi di concordato, gli assuntori con la sottoscrizione del presente atto, dichiarano irrevocabilmente l'assunzione, ai sensi dell'art. 124 L. Fall., del concordato fallimentare, conferendo mandato al Curatore, Avv. Maria Simonetta D'Antoni affinché, una volta divenuto definitivo il decreto di omologazione del concordato, provveda al versamento della somma di euro 84.996,25, che gli assuntori si obbligano a corrispondere allo stesso Curatore entro cinque giorni dalla data di passato in giudicato dell'omologa, su di un libretto di risparmio, intestato al Curatore atteso che l'utilizzo di tali somme sarà sottoposto a vincolo, essendo destinato esclusivamente per far fronte ai pagamenti a favore dei creditori i cui debiti sono stati assunti dall'assuntore.

Il piano prevede che le eventuali somme residue dovranno essere restituite agli assuntori.

La proposta di concordato presentata prevede il parziale pagamento dei creditori privilegiati, riuniti in un'unica classe, nella misura del 70% del loro credito.

I creditori privilegiati verranno quindi soddisfatti nella seguente misura.

Creditori	Credito vantato	Liquidazione concordataria
	41.831,95	29.282,37
	13.544,10	9.480,87
	18.094,17	12.665,92

	3.000,00	2.100,00
INPS	15.732,35	11.012,65
	92.202,57	64.541,79

3. L'ATTIVO FALLIMENTARE

Di seguito si procederà all'illustrazione analitica di tutte le componenti dell'Attivo, per come rilevati dal programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F. e delle relazioni semestrali visionate.

Preme ricordare che ai sensi dell'art.147 L.F., la sentenza che dichiara il fallimento di una società appartenente ad uno dei tipi regolati nei capi III, IV e VI del titolo V del libro quinto del codice civile (e quindi anche della S.a.s.), produce anche il fallimento dei soci illimitatamente responsabili.

Le masse attive e passive della società e dei soci dichiarati falliti vanno tenute distinte, perché la società risponde soltanto dei debiti sociali con i propri beni, mentre ciascun socio illimitatamente responsabile risponde, con il proprio patrimonio, dei debiti propri personali e dei debiti sociali.

Le masse attive, così come le masse passive, saranno quindi tante quanti sono i soci illimitatamente responsabili più la massa sociale.

Al fine di poter simulare correttamente il riparto è inoltre necessario distinguere tra masse mobiliari e immobiliari.

La massa immobiliare è individuata dall'art. 111 ter facendo riferimento all'art. 812 c.c.. La massa mobiliare è individuata dal legislatore come categoria residuale, essendo costituita da quei realizzi non riconducibili tra quelli immobiliari.

Alle masse attive verranno scomutate le relative spese (generali e specifiche).

Le spese specifiche, siano esse di natura mobiliare o immobiliare, sono quelle direttamente riconducibili all'amministrazione e alla liquidazione del bene.

Le spese per le quali non è possibile individuare un criterio specifico di imputabilità vengono considerate generali e attribuite alle varie masse in base ad un criterio di proporzionalità.

3.1 Attivo del socio

La massa attiva fallimentare del socio accomandatario è rappresentata da una serie di beni immobili, di cui uno in piena proprietà e gli altri tre in quota parte.

I dati catastali sono sinteticamente riportati nella sottostante tabella.

N	Immobile	Tipologia	Fg.	P.lla	Sub	Proprietà
1	Siracusa – V.le Zecchino n.6	Appartamento	33	1092	41	11/36
2	Siracusa – Via Dell'Opale	Appartamento	133	1235	-	12/36
3	Siracusa – Strada Mammaiabica	Terreno	94	114	-	12/486
4	Siracusa – V.le Zecchino n.103	Appartamento	33	762	8	1000/1000

Fanno parte dell'attivo fallimentare anche una autovettura Seat Ibiza 1400 ed un motociclo Yamaha DrugStar

Il sig. _____ alla data del fallimento era anche titolare di una quota di partecipazione al capitale sociale della

Attivo immobiliare

Come in premessa già rappresentato, il sottoscritto, con istanza del 19/12/2022, ha chiesto di essere autorizzato a dare mandato ad un perito estimatore al fine di determinare il valore di mercato attribuibile ai suddetti beni immobili.

Con provvedimento del 20/12/2022, il G.D. ha autorizzato la nomina dell'Ing. Salvatore Rametta.

Il professionista designato ha attribuito ai suddetti beni un valore commerciale complessivo pari ad **euro 307.500,00**.

La valutazione è stata effettuata in base a tre criteri di stima: 1) Stima sintetica comparativa in base ai parametri economici degli immobili; 2) Stima sintetica comparativa in base al valore di libero mercato; 3) Stima sintetica comparativa in base all'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio. È stato assunto come risultato effettivo di stima, il corrispondente alla media aritmetica dei risultati così ottenuti.

La perizia di stima è stata acquisita fra le carte di lavoro e, avendone condiviso i metodi di valutazione e le conclusioni, le risultanze vengono sinteticamente riportate nella presente relazione per farne parte integrante.

§§§

Stima comparativa in base ai parametri economici degli immobili

Questa stima è eseguita facendo uso dei parametri economici desunti dal reddito imponibile del N.C.E.U., che risulta aggiornato ai mutamenti subiti dagli immobili nella zona in cui ricade l'immobile in oggetto.

1) Immobile sito in Siracusa, viale Zecchino n. 6 (foglio 33, part. 1092, sub 41)

Dal partitario del N.C.E.U. si ricava, per l'appartamento, una rendita catastale pari a € 511,29 che moltiplicata per il fattore 126 corrispondente alla categoria A/3 cui appartiene l'appartamento considerato in perizia, si ricava il:

VALORE APPARTAMENTO: € 511,29 x 126 = € 64.422,54

2) Immobile sito a Siracusa, via dell'Opale (foglio 133, p.lla 1235)

Dal partitario del N.C.E.U. si ricava, per la villetta, una rendita catastale pari a € 1.075,52 che moltiplicata per il fattore 126 corrispondente alla categoria A/2 cui appartiene la villetta considerata in perizia, si ricava il:

VALORE VILLETTA: € 1.075,52 x 126 = € 135.515,52

3) Terreno sito in Siracusa (foglio 94, p.lla 114)

Dal partitario del N.C.E.U. si ricava, per il terreno, un reddito dominicale catastale pari a € 14,56 che moltiplicata per il fattore 112,50 corrispondente alla categoria cui appartiene il terreno considerato in perizia, si ricava il:

VALORE TERRENO: € 14,56 x 112,50 = € 1.638,00

4) Immobile sito in Siracusa, viale Zecchino 103 (foglio 33, p.lla 762, sub 8)

Dal partitario del N.C.E.U. si ricava, per l'appartamento, una rendita catastale pari a € 464,81 che moltiplicata per il fattore 126 corrispondente alla categoria A/3 cui appartiene l'appartamento considerato in perizia, si ricava il reddito imponibile:

VALORE APPARTAMENTO: € 464,81 x 126 = € 58.566,06

Stima in base al valore di libero mercato

Si tratta di determinare il valore di libero mercato, cioè l'elementare legge economica della domanda e dell'offerta. A tale



scopo la teoria dell'Estimo suggerisce il procedimento di STIMA SINTETICA di cui appresso. Tale sistema si esegue prendendo a confronto appartamenti simili di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato ed utilizzando come parametro tecnico la superficie espressa in mq.

1) Immobile sito in Siracusa, viale Zecchino n. 6 (foglio 33, part. 1092, sub 41)

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 94,00 m², mentre il valore dell'immobile rilevato dall'indagine di mercato condotto nella zona in cui gravita l'appartamento risulta essere di 850,00 €/m², quindi si ha:

VALORE APPARTAMENTO: € 850,00 x 94 = € 79.900,00
--

2) Immobile sito a Siracusa, via dell'Opale (foglio 133, p.lla 1235)

La superficie lorda della villetta è di circa 176,00 m², mentre il valore dell'immobile rilevato dall'indagine di mercato condotto nella zona in cui gravita la villetta, tenuto conto dello stato di conservazione del bene, risulta essere di 930,00 €/m², quindi si ha:

VALORE VILLETTA: € 930,00 x 176 = € 163.680,00
--

3) Terreno sito in Siracusa (foglio 94, p.lla 114)

La superficie lorda del terreno è di circa 600,00 m², mentre il valore dell'immobile rilevato dall'indagine di mercato condotto nella zona in cui gravita l'appartamento risulta essere di 4,60 €/m², quindi si ha:

VALORE TERRENO: € 4,60 x 600,00 = € 2.760,00
--

4) Immobile sito in Siracusa, viale Zecchino 103 (foglio 33, p.lla 762, sub 8)

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 96,00 m², mentre il valore dell'immobile rilevato dall'indagine di mercato condotto nella zona in cui gravita l'appartamento risulta essere di 850,00 €/m², quindi si ha:

VALORE APPARTAMENTO: € 850,00 x 96 = € 81.600,00
--

Stima sintetica comparativa in base all'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio

Si tratta di determinare il valore dell'immobile in base ai valori espressi dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio - OMI.

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula: **Valore normale unitario =**

$$\text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

Dove:

Val OMI_{MIN} e **Val OMI_{MAX}**: indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K: rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula: $K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$

K1 e K2: dipendono rispettivamente dalla superficie dell'immobile e dal livello del piano.

1) Immobile sito in Siracusa, viale Zecchino n. 6 (foglio 33, part. 1092, sub 41)

Banca dati delle quotazioni immobiliari
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

- Provincia: SIRACUSA
- Comune: SIRACUSA
- Fascia/zona: Semicentrale/ ZECCHINO
- Codice di zona: C3
- 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	780	1.150	L	4,0	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	740	1.050	L	3,4	4,8	L

Box	NORMALE	600	880	L	2,9	4,1	L
Ville e Villini	NORMALE	930	1.250	L	4,4	6,4	L

Calcolo per l'appartamento:

$$K_1 \text{ (Taglio superficie)} = 0,5$$

$$K_2 \text{ (Livello di piano)} = 0,5$$

$$K = (0,5 + 3 \times 0,5) / 4 = 0,5$$

$$\text{Valore normale unitario} = 740 + (1.050 - 740) \times 0,5 = 895,00 \text{ €/mq}$$

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 94,00 m², quindi si ha:

VALORE APPARTAMENTO: € 895,00 x 94 = € 84.130,00

2) Immobile sito a Siracusa, via dell'Opale (foglio 133, p.lla 1235)

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

- Provincia: SIRACUSA
- Comune: SIRACUSA
- Fascia/zona: Suburbana / FASCIA COSTIERA
- Codice di zona: E6
- Microzona catastale n.: 11
- Tipologia prevalente: Ville e villini
- 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	700	1.000	L	2,7	4,0	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520	780	L	2,1	3,1	L
Ville e Villini	NORMALE	830	1.200	L	4,0	6,0	L

Calcolo per l'appartamento:

$$K_1 \text{ (Taglio superficie)} = 0,0$$

$$K_2 \text{ (Livello di piano)} = 0,4$$

$$K = (0,0 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,3$$

$$\text{Valore normale unitario} = 830 + (1.200 - 830) \times 0,3 = 941,00 \text{ €/mq}$$

La superficie lorda della villetta è di circa 176,00 m², quindi si ha:

VALORE VILLETTA: € 941,00 x 176 = € 165.616,00

3) Terreno sito in Siracusa (foglio 94, p.lla 114)

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Agenzia delle Entrate

Ufficio provinciale di SIRACUSA

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2021

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale del 28/01/2022
 REGIONE AGRARIA N°: 5
 ZONA SIRACUSA
 Comuni di: AUGUSTA, CANICATTINI BAGNI, FLORIDIA, MELILLI, SIRACUSA,
 SOLARINO, PRIOLO GARGALLO

COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)
Agrumeto	40.000
Canneto	7.000
Frutteto	10.000
Mandorleto	12.000
Pascolo	4.000
Seminativo	6.800
Seminativo irriguo	19.000

La superficie lorda del terreno è di circa 600,00 m², quindi si ha:

VALORE TERRENO: € 1,90 x 600,00 = € 1.140,00

4) Immobile sito in Siracusa, viale Zecchino 103 (foglio 33, p.lla 762, sub 8)

Banca dati delle quotazioni immobiliari
 Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

- Provincia: SIRACUSA
- Comune: SIRACUSA
- Fascia/zona: Semicentrale/ ZECCHINO
- Codice di zona: C3
- 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	780	1.150	L	4,0	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	740	1.050	L	3,4	4,8	L
Box	NORMALE	600	880	L	2,9	4,1	L

Calcolo per l'appartamento:

K_1 (Taglio superficie) = 0,5

K_2 (Livello di piano) = 0,4

$K = (0,5 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,425$

Valore normale unitario = $740 + (1.050 - 740) \times 0,425 = 871,75$ €/mq

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 96,00 m², quindi si ha:

VALORE APPARTAMENTO: € 871,75 x 96 = € 83.688,00

VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI

Considerando i tre criteri di stima utilizzati per la valutazione degli immobili:

Criterio 1. -"Stima sintetico comparativa in base ai parametri economici degli immobili";

Criterio 2. -"Stima sintetico comparativa in base al valore di libero mercato".

Criterio 3. -"Stima sintetico comparativa in base all'OMI dell'Agenzia del Territorio".

dalla media dei valori ottenuti con i tre metodi utilizzati, approssimata alla cifra delle centinaia, si ricava il seguente valore venale dei singoli immobili:

Immobile	Criterio 1	Criterio 2	Criterio 3	Valore attribuibile
Appartamento sito in Siracusa, viale Zecchino n. 6 (foglio 33, part. 1092, sub 41)	€ 64.422,54	€ 79.900,00	€ 84.130,00	€ 76 200,00
Immobile sito a Siracusa, via dell'Opale (foglio 133, p.lla 1235)	€ 135.515,52	€ 163.680,00	€ 165.616,00	€ 154 900,00
Terreno sito in Siracusa (foglio 94, p.lla 114)	€ 1.638,00	€ 2.760,00	€ 1.140,00	€ 1 800,00
Appartamento sito in Siracusa, viale Zecchino 103 (foglio 33, p.lla 762, sub 8)	€ 58.566,06	€ 81.600,00	€ 83.688,00	€ 74 600,00

§§§

Il bene di cui al punto 4 (Appartamento in Siracusa, V.le Zecchino n.103) è stato oggetto anche di un'altra ulteriore perizia di stima, redatta in data 23/06/2021, da parte dell'Ing Burgaretta Carmelo su incarico dei proponenti ed allegata alla proposta di concordato fallimentare.

Il perito ha valutato il richiamato bene immobile in euro 60.800,00.

Il sottoscritto, condividendo i metodi di valutazione adottati dall'Ing. Salvatore Rametta, ritiene la valutazione complessiva di **euro 149.560,00** congrua e l'assume a base della Relazione quale probabile prezzo di mercato degli immobili oggetto di stima.

Si riepiloga nella sottostante tabella la valutazione finale dei singoli beni.

TERRENI E FABBRICATI	VALORE DI STIMA
Siracusa – V.le Zecchino n.6 (proprietà 11/36)	€ 23.283,00
Siracusa – Via Dell'Opale (proprietà 12/36)	€ 51.633,00

Siracusa – Strada Mammaiabica (proprietà 12/486)	€ 44,00
Siracusa – V.le Zecchino n.103 (proprietà 1000/1000)	€ 74.600,00

Attivo mobiliare

Come rilevato dal programma di liquidazione ex art.104 ter L.F., redatto dal Curatore Fallimentare, Avv. Maria Simonetta D'Antoni, in data 29/08/2022, risultano intestate al fallito una autovettura Seat Ibiza 1400 (targa _____) ed un motociclo Yamaha DrugStar 650

Il curatore in sede di redazione di inventario ha constatato le discrete condizioni d'uso dei due mezzi che ha valutato rispettivamente in euro 1.000,00 ed in euro 1.950,00.

Il sottoscritto ha proceduto ad una valutazione per comparazione, considerando un bene di analoghe caratteristiche, funzionante ed in discreto stato di conservazione.

La comparazione è stata effettuata in funzione dei prezzi presenti sui portali relativi alla vendita di mezzi usati (autoscout24, subito.it, noi compriamo auto.it, ecc.).

Il valore di mercato dei suddetti beni viene quindi assunto pari ad **euro 3.500,00**.

Si riepiloga nella sottostante tabella la valutazione finale dei singoli beni.

AUTOMEZZI	VALORE DI STIMA
Seat Ibiza 1400	€ 1.000,00
Yamaha DrugStar 650	€ 2.500,00

Il sig. _____ è altresì proprietario di una quota di partecipazione al capitale sociale della _____ per un valore nominale di euro 100,00 corrispondenti all'1% del capitale sociale.

La società _____ codice fiscale e partita Iva _____ risulta costituita in data 10/11/2016 ed ha un capitale sociale di euro 10.000,00.

Soci della Orto Business Distribuzione S.r.l. sono i sigg.ri

per il 50%, la sig.ra

, per il 49%, ed il sig.

per l'1%.

La società opera nel settore del commercio all'ingrosso di prodotti ortofrutticoli.

Il sottoscritto al fine di procedere ad una valutazione della suddetta quota ha estrapolato dal Registro delle imprese di Siracusa, gli ultimi due bilanci depositati (2020 e 2021).

I bilanci esaminati espongono modesti fatturati (euro 19.855 nel 2020 ed euro 28.153 nel 2021) ed utili irrisori (euro 1.071 nel 2020 ed euro 6.041 nel 2021).

In considerazione comunque di un patrimonio netto positivo (euro 7.120 nel 2020 ed euro 13.161 nel 2021) il sottoscritto ha valutato la quota di partecipazione al capitale sociale della suddetta società al relativo valore nominale. Il valore della quota viene pertanto assunto pari ad **euro 100,00**.

Dalla documentazione esaminata risulterebbe un ulteriore credito vantato dalla curatela nei confronti della società quale saldo attivo di un rapporto (conto n°) intestato ad

Con comunicazione a mezzo Pec del 31/08/2022 il curatore fallimentare, Avv. Maria Simonetta D'Antoni, ha diffidato la suddetta società al pagamento in favore della procedura della complessiva somma di euro 7.481,40, rappresentando *"...che il versamento di somme su un conto corrente aperto dal fallito in pendenza del fallimento, come è chiaro sia occorso nel caso di importa che le dette somme costituiscono bene sopravvenuto e quindi che esse si considerino automaticamente acquisite alla massa ai sensi dell'art. 42 l.fall.. Pertanto la banca è tenuta a restituire le somme al fallimento che ne faccia richiesta senza potere dedurre l'ammontare dei pagamenti che essa abbia eseguito su ordine del fallito a favore di terzi"*.

Con comunicazione del 03/10/2022 la società ha rappresentato alla curatela che la Hype svolge esclusivamente un servizio di emissione di moneta elettronica che viene gestita dal cliente tramite "wallet" o "borsellino elettronico" che costituisce un credito nei confronti della società.

I fondi in moneta elettronica non costituiscono depositi.

La _____ ha comunicato di aver già provveduto a trasferire alla curatela la moneta elettronica emessa a nome del sig. _____ e null'altro risulta dovuto a qualsivoglia titolo o ragione perché il “wallet” risulta scarico e si esclude l'esistenza di conti correnti, depositi, aperture di credito, titoli e qualsivoglia ulteriore rapporto bancario in quanto non contemplato nell'oggetto sociale della società che non esercita attività bancaria.

Nessun giudizio è stato quindi intrapreso dalla curatela.

Il sottoscritto consulente tecnico, preso atto di quanto sopra, ha valutato la suddetta posta pari ad **euro zero**.

3.2 Attivo della società

La massa attiva fallimentare della società è costituita esclusivamente da disponibilità liquide.

Attivo mobiliare

Il fallimento è stato autorizzato ad aprire il conto corrente di corrispondenza n.07227/1000/590006 presso la filiale di Siracusa della Intesa Sanpaolo S.p.a., vincolato all'ordine del Giudice sul quale sono affluite una serie di somme per un totale di euro 5.052,32.

Gli addebiti sul conto sono invece relativi al pagamento del campione fallimentare, oneri e commissioni bancarie.

Il curatore ha consegnato allo scrivente copia della documentazione bancaria.

Alla data del 30/06/2023 il conto corrente in oggetto presenta un saldo creditorio pari ad euro 3.598,93.

La relativa posta viene pertanto stimata in **euro 3.598,93**.

Azioni di massa

Secondo la più autorevole dottrina occorre includere nel perimetro valutativo dell'art.124 L.F. anche i possibili incrementi di ricchezza che la massa attiva potrà ricavare dall'esperimento di eventuali azioni revocatorie e/o risarcitorie.



Nel caso di specie, per come rilevato dal programma di liquidazione ex art.104 ter L.F., non sono state avviate azioni risarcitorie, recuperatorie e/o revocatorie oltre a quelle di cui sopra.

L'eventuale credito da azioni di massa viene pertanto stimato pari a **zero**.

3.3 Riepilogo dell'attivo fallimentare

A conclusione della disamina relativa alle poste attive, lo scrivente presenta di seguito il prospetto riepilogativo delle stesse.

ATTIVO IMMOBILIARE SOCIO	VALORE DI STIMA
IMMOBILI	€ 149.560,00

ATTIVO MOBILIARE SOCIO"	VALORE DI STIMA
AUTOMEZZI	€ 3.500,00
PARTECIPAZIONI	€ 100,00

ATTIVO MOBILIARE SOCIETA'"	VALORE DI STIMA
DISPONIBILITA' LIQUIDE	€ 3.598,93

Al valore di stima così ottenuto sarà necessario apportare le necessarie rettifiche per giungere ad una misurazione ragionevole del ricavato in caso di liquidazione che la dottrina giuridica è pressoché unanime nel sostenere che debba inevitabilmente intendersi come quello ottenibile a seguito di una liquidazione fallimentare.

A tal fine occorrerà decurtare dal valore sopra ottenuto tutte quelle spese tipiche della procedura fallimentare quali ad esempio le spese di giustizia (compenso del Curatore, contributo unificato, ecc.), eventuali spese per stime e perizie, ecc.

Il sottoscritto, in funzione dell'attivo e del passivo societario, ha quantificato tali spese in euro 35.615,00 come di seguito meglio specificato.

SPESE SPECIFICHE (ATTIVO IMMOBILIARE)	VALORE DI STIMA
Spese per stime e perizie	€ 1.300,00
Imu (periodo fallimentare)	€ 10.615,00
Compensi per eventuale giudizio di divisione	€ 10.000,00

SPESA GENERALI	VALORE DI STIMA
Spese di giustizia	€ 13.700,00

Le spese per stime e perizie sono state quantificate in conformità al D.M. 182/2002.

L'Imu è stata quantificata per l'intero periodo fallimentare ipotizzando la vendita dei suddetti immobili entro il 31/12/2025.

I compensi per un eventuale giudizio di divisione, relativamente agli immobili posseduti in quota parte sono stati quantificati in conformità al D.M. 55/2014 aggiornato al D.M. n.147/2022.

Le spese di giustizia tengono conto del compenso del curatore e del consulente fiscale della procedura. Sono state quantificate in conformità al D.M. 25/01/2012 n.30.

La quota di spese generali da imputare a ciascuna massa è stata individuata rapportando il valore di ciascuna massa (al netto dei costi specifici) al totale dell'attivo.

ATTIVO	IMPORTO	% COMPOSIZIONE	QUOTA SPESE GENERALI
Attivo mobiliare società	€ 3.598,93	2,30%	€ 315,10
Attivo immobiliare socio	€ 149.560,00	95,40%	€ 13.069,80
Attivo mobiliare socio	€ 3.600,00	2,30%	€ 315,10

L'attivo presuntivamente realizzabile in caso di liquidazione fallimentare è quindi pari ad **euro 121.144** (156.759 – 35.615) così distinto.

ATTIVO FALLIMENTARE)	VALORE DI STIMA
Attivo mobiliare società	€ 3.283,83
Attivo immobiliare socio	€ 114.575,20
Attivo mobiliare socio	€ 3.284,90

4. IL PASSIVO FALLIMENTARE

I Crediti ammessi allo stato passivo della società ammontano a complessivi euro 123.620,91 di cui euro 89.597,08 privilegiati ed euro 34.023,83 chirografari.

Sono state presentate n. 14 domande di insinuazione al passivo delle quali n. 9 accolte e n. 5 respinte.

Si riporta nella sottostante tabella l'esatta composizione del passivo della società alla data odierna.

CREDITORE	PRIVILEGIO	CHIROGRAFO
	€ 39.226,46	€ 6.139,07
	€ 13.544,10	€ 647,84
	€ 0,00	€ 10.910,64
	€ 18.094,17	€ 0,00
	€ 0,00	€ 15.283,43
	€ 3.000,00	€ 0,00
	€ 15.732,35	€ 1.042,85

I Crediti ammessi allo stato passivo del socio accomandatario Alfano Massimiliano ammontano a complessivi euro 3.078,12 di cui euro 2.605,49 privilegiati ed euro 472,63 chirografari, vantati esclusivamente nei confronti di Riscossione Sicilia S.p.a.

Sono state presentate n.4 domande di insinuazione al passivo delle quali soltanto una risulta accolta e n.3 respinte.

Con riferimento allo stato passivo del socio illimitatamente responsabile preme ricordare che i crediti societari si riversano anche nel passivo personale perché questi nel loro insieme costituiscono il monte debiti di cui ciascun socio risponde.

In tema di fallimento in estensione, il principio c.d. di automaticità dettato dall'art. 148, comma terzo della legge fallimentare (a mente del quale "il credito dichiarato dai creditori sociali nel fallimento della società si intende dichiarato per l'intero anche nel fallimento dei singoli soci") comporta infatti, in linea generale, che la domanda di ammissione al passivo di una società di persone estenda *ipso facto* i suoi effetti anche allo stato passivo del

socio, tale estensione comprendendo, per l'effetto, anche l'eventuale privilegio generale che assista il credito, in considerazione della causa di questo e dell'unicità del rapporto da cui sorge.

Per le finalità della presente relazione si è proceduto preliminarmente alla suddivisione dei creditori prelatizi per tipologia e grado di privilegio.

CREDITI DELLO STATO ANTE 1° GRADO (Leggi speciali)	12.512,04
RISCOSSIONE SICILIA S.P.A.	12.512,04
CREDITI DEI LAVORATORI SUBORDINATI PER INDENNITA' DI FINE RAPPORTO (Art. 2751 bis n.1)	16.544,10
	13.544,10
	3.000,00
CREDITI DELLE SOCIETA' COOPERATIVE AGRICOLE E DEI LORO CONSORZI (Art. 2751 bis n.5 bis)	18.094,17
	18.094,17
CREDITI PER MANCATO VERSAMENTO DEI CONTRIBUTI PREVIDENZIALI (Art. 2753 e 2754) – GRADO 1°	28.653,88
	18.371,23
	10.282,65
CREDITI DELLO STATO PER TRIBUTI INDIRECTI (Art. 2758) – GRADO 7°	5.418,75
	2.605,49
	2.813,26
CREDITI PER OMESSO VERSAMENTO DEI CONTRIBUTI ASSICURATIVI OBBLIGATORI (Art. 2754) – GRADO 8°	5.806,47
	356,77
	5.449,70
CREDITI DELLO STATO PER TRIBUTI (Art. 2752 comma 1) – GRADO 18°	3.966,79
	3.966,79
CREDITI DELLO STATO PER IVA, PENE PECUNIARIE E SOPRATTASSE (Art. 2752 comma 2) – GRADO 19°	1.206,37
	1.206,37

(1) Debito esclusivamente riferibile al socio



5. IL PIANO DI RIPARTO

Determinato l'attivo distribuibile per singole masse e collocati i creditori ammessi al passivo in una graduatoria predisposta secondo l'ordine delle cause di prelazione stabilito dalla legge e dalle leggi speciali, il sottoscritto ha proceduto ad attribuire "il primo ricavato" ai creditori di rango più alto e, via via, a quelli di rango meno elevato fino all'utilizzo integrale dell'attivo ripartibile.

Nell'ipotesi in cui i creditori collocati nel medesimo grado non possano essere integralmente soddisfatti, essi andranno soddisfatti in proporzione calcolando la percentuale da distribuire dividendo la somma a disposizione dell'intera classe dei creditori per l'ammontare dei crediti appartenenti alla medesima classe (c.d. principio di proporzionalità).

Nel caso di incapienza del ricavato mobiliare viene riconosciuta ai crediti muniti di privilegio generale mobiliare una collocazione sussidiaria sul ricavato immobiliare, dopo che siano stati soddisfatti i creditori privilegiati immobiliari ipotecari.

ATTIVO MOBILIARE	6.568,73
<hr/>	
DEBITO ANTE 1° GRADO	
	12.512,04
DEBITO TOTALE	12.512,04
ATTIVO MOBILIARE RESIDUO	,00
QUOTA CAPIENTE DEL DEBITO PRIVILEGIATO	6.568,73
QUOTA INCAPIENTE DEL DEBITO PRIVILEGIATO	5.943,31
PERCENTUALE DI INCAPIENZA	47,50%
PERCENTUALE DI CAPIENZA	52,50%

L'attivo immobiliare, pari ad euro 114.575,20 (cfr paragrafo 3.3), viene *in primis* imputato alla parte residua del credito vantato da Riscossione Sicilia per crediti ante 1° grado, in quanto quest'ultimo credito gode di privilegio immobiliare ai sensi dell'art. 2777 c.c..

ATTIVO IMMOBILIARE	114.575,20
<hr/>	
DEBITO ANTE 1° GRADO	
RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. (QUOTA RESIDUA)	5.943,31
DEBITO TOTALE	5.943,31
ATTIVO MOBILIARE RESIDUO	108.631,89
QUOTA CAPIENTE DEL DEBITO PRIVILEGIATO	5.943,31
QUOTA INCAPIENTE DEL DEBITO PRIVILEGIATO	,00
PERCENTUALE DI INCAPIENZA	0,00%
PERCENTUALE DI CAPIENZA	100,00%

Il residuo attivo immobiliare pari ad euro 108.631,89 (114.575,20 – 12.575,20), in assenza di crediti di natura ipotecaria e di altri privilegi immobiliari, viene imputato ai creditori che godono del privilegio sussidiario sugli immobili ai sensi dell'art.2776¹ c.c..

ATTIVO IMMOBILIARE	108.631,89
<hr/>	
DEBITO PRIVILEGIATO EX ART.2751 BIS N.1	
	13.544,10
	3.000,00
DEBITO TOTALE	16.544,10
ATTIVO RESIDUO	92.087,79

1

Art. 2776 c.c.

I crediti relativi al trattamento di fine rapporto nonché all'indennità di cui all'art. 2118 sono collocati sussidiariamente, in caso di infruttuosa esecuzione sui mobili, sul prezzo degli immobili, con preferenza rispetto ai crediti chirografari.

I crediti indicati dagli articoli 2751 e 2751 bis, ad eccezione di quelli indicati al precedente comma, ed i crediti per contributi dovuti a istituti, enti o fondi speciali, compresi quelli sostitutivi o integrativi, che gestiscono forme di assicurazione obbligatoria per l'invalidità, la vecchiaia ed i superstiti, di cui all'articolo 2753, sono collocati sussidiariamente, in caso di infruttuosa esecuzione sui mobili, sul prezzo degli immobili, con preferenza rispetto ai crediti chirografari, ma dopo i crediti indicati al primo comma.

I crediti dello Stato indicati dal primo e dal terzo comma dell'articolo 2752 sono collocati sussidiariamente, in caso di infruttuosa esecuzione sui mobili, sul prezzo degli immobili, con preferenza rispetto ai crediti chirografari, ma dopo i crediti indicati al comma precedente.

QUOTA CAPIENTE DEL DEBITO PRIVILEGIATO	16.544,10
QUOTA INCAPIENTE DEL DEBITO PRIVILEGIATO	,00

PERCENTUALE DI INCAPIENZA	0%
PERCENTUALE DI CAPIENZA	100%

DEBITO PRIVILEGIATO EX ART.2751 BIS N.5

18.094,17

DEBITO TOTALE	18.094,17
----------------------	------------------

ATTIVO RESIDUO	73.993,62
-----------------------	------------------

QUOTA CAPIENTE DEL DEBITO PRIVILEGIATO	18.094,17
QUOTA INCAPIENTE DEL DEBITO PRIVILEGIATO	,00

PERCENTUALE DI INCAPIENZA	0%
PERCENTUALE DI CAPIENZA	100%

DEBITO PRIVILEGIATO EX ART.2753 E 2754

18.371,23

10.282,65

DEBITO TOTALE	28.653,88
----------------------	------------------

ATTIVO RESIDUO	45.339,74
-----------------------	------------------

QUOTA CAPIENTE DEL DEBITO PRIVILEGIATO	28.653,88
QUOTA INCAPIENTE DEL DEBITO PRIVILEGIATO	,00

PERCENTUALE DI INCAPIENZA	0%
PERCENTUALE DI CAPIENZA	100%

DEBITO PRIVILEGIATO EX ART.2752 comma 1

RISCOSSIONE SICILIA S.PA.	3.966,79
---------------------------	----------

DEBITO TOTALE	3.966,79
----------------------	-----------------

ATTIVO RESIDUO	41.372,95
-----------------------	------------------

QUOTA CAPIENTE DEL DEBITO PRIVILEGIATO	3.966,79
QUOTA INCAPIENTE DEL DEBITO PRIVILEGIATO	,00

PERCENTUALE DI INCAPIENZA	0%
PERCENTUALE DI CAPIENZA	100%

ATTIVO IMMOBILIARE RESIDUO**41.372,95**

L'attivo immobiliare residuo, pari ad euro 41.372,95, verrà ripartito tra i creditori chirografari e tra tutti gli altri privilegi mobiliari che non hanno trovato capienza sul ricavato mobiliare.

L'attivo presuntivamente realizzabile in caso di liquidazione fallimentare, pari ad euro 121.144,00 (cfr paragrafo 3.3) coprirebbe quindi integralmente il credito nei confronti dei creditori:

e soltanto parzialmente il credito nei confronti di Riscossione Sicilia e Inps, rispettivamente nella misura del 88,84%² e del 65,30%³.

I creditori chirografari e i creditori privilegiati che non hanno trovato capienza sul ricavato mobiliare (Riscossione Sicilia Spa e Inps), verrebbero comunque soddisfatti nella misura del 88,16%⁴ come di seguito indicato.

CREDITORE	CHIROGRAFO	SOMME SPETTANTI	% DI SODDISF.
	€ 6.611,70	€ 5.829,04	88,16
	€ 6.981,89	€ 6.155,41	88,16
	€ 647,84	€ 571,15	88,16
	€ 10.910,64	€ 9.619,09	88,16
	€ 15.283,43	€ 13.474,26	88,16
	€ 1.042,85	€ 919,40	88,16
	€ 5.449,70	€ 4.804,59	88,16

² Il credito privilegiato complessivo di Riscossione Sicilia S.p.a. è pari ad euro 41.831,95 di cui euro 2.605,49 esclusivamente nei confronti del socio accomandatario. Il creditore verrebbe quindi soddisfatto per l'importo complessivo di euro 34.850,06.

³ Il credito privilegiato complessivo dell'INPS è pari ad euro 15.732,35. Il creditore verrebbe quindi soddisfatto per l'importo complessivo di euro 10.282,65.

⁴ Il credito chirografario è pari ad euro 34.496,46. Il credito privilegiato mobiliare che non ha trovato capienza sul ricavato mobiliare è pari ad euro 12.431,59 (92.202,57-79.770,98).



5. CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., sulla base dei documenti esaminati e delle impostazioni metodologiche assunte, espone nella sottostante tabella la misura di soddisfazione dei creditori muniti di privilegio, pegno o ipoteca, in ragione della collocazione preferenziale, realizzabile sul ricavato in caso di liquidazione, avuto riguardo al valore di mercato attribuibile ai beni o diritti sui quali sussiste la causa di prelazione.

CREDITORE PRIVILEGIATO	CREDITO VANTATO	SOMME SPETTANTI	% DI SODDISE.
	€ 41.831,95	€ 34.850,06	88,84%
	€ 13.544,10	€ 13.544,10	100%
	€ 18.094,17	€ 18.094,17	100%
	€ 3.000,00	€ 3.000,00	100%
	€ 15.732,35	€ 10.282,65	65,30%

(1) I creditori privilegiati Riscossione Sicilia e Inps per la parte che non hanno trovato capienza sul ricavato mobiliare, verrebbero comunque soddisfatti per la ulteriore somma rispettivamente di euro 6.155,41 ed euro 4.804,59.

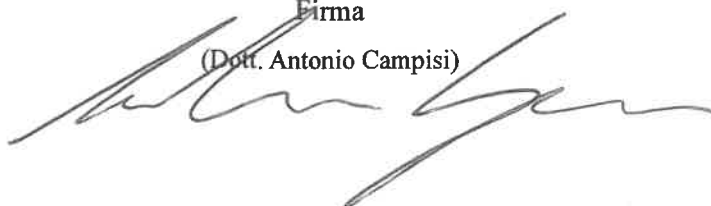
Il sottoscritto C.T.U. evidenzia quindi che nel piano depositato i creditori muniti di privilegio, pegno o ipoteca, non soddisfatti integralmente, **risulterebbero soddisfatti in misura inferiore** rispetto a quella realizzabile in caso di liquidazione.

Il sottoscritto consulente tecnico ritiene di aver portato a termine l'incarico affidatogli e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o ulteriore indagine e ringrazia la S.V. per la fiducia accordatagli.

Siracusa li 31/07/2023

Firma

(Dott. Antonio Campisi)





TRIBUNALE DI SIRACUSA

Verbale di Asseverazione di perizia

CRONOLOGICO N. 1266/2023

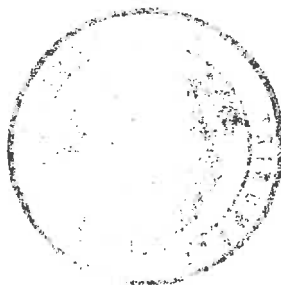
L'anno 2023 addì otto del mese di agosto avanti al sottoscritto Funzionario è personalmente comparso il Perito Dott. ANTONIO CAMPISI nato a _____ residente _____ identificato con _____ documento _____ il quale chiede di

asseverare con giuramento la su estesa perizia.

Il comparso viene ammonito ai sensi di legge (art. 483 c.p.) circa l'importanza del giuramento che deve prestare e, stando in piedi, pronuncia la seguente formula: " **Giuro di avere bene e fedelmente proceduto all'espletamento dell'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità**".

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Perito



Il Funzionario Giudiziario

**IL FUNZIONARIO
DOTT. MARCO BONU**

I documenti vanno bollati con **marca di € 16,00 ogni 4 facciate di traduzione o perizia** includendo anche il verbale di asseverazione e **una marca di € 3.92** da apporre sul verbale di asseverazione.

TRIBUNALE DI SIRACUSA

PERIZIA ESTIMATIVA

degli immobili siti in Siracusa: viale Zecchino n. 6 (foglio 33, part. 1092, sub 41);
via dell'Opale (foglio 133, p.lla 1235); terreno (foglio 94, p.lla 114); viale Zecchino
103 (foglio 33, p.lla 762, sub 8).

Il Tecnico
Dott. Ing. Salvatore Rametta



RAMETTA
SALVATORE
Ordine degli Ingegneri
della Provincia di
Siracusa
Ingegnere
27.07.2023 09:30:41
GMT+00:00

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Salvatore Rametta, con studio in Avola (SR), Via Sandro Pertini n° 107, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa al n° 1549/A, in data 31/01/2020 veniva nominato dal Dott. Campisi Antonio, designato al fine di redigere la relazione giurata di cui all'art.124, comma 3, L. Fall. nell'ambito della proposta di concordato fallimentare presentata da

per il fallimento della società Ortobello 2000 Sas di _____ e del socio accomandatario _____ iscritto al n.5/2019 R.F., al fine di determinare il valore di mercato attribuibile ai beni immobili intestati pro quota ad

Il Sottoscritto, dopo aver acquisito parte di documentazione presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, effettuava i seguenti sopralluoghi:

- martedì 14/02/2023 alle ore 15:30, accompagnato dal curatore Avv. Maria Simonetta D'Antoni, presso l'immobile sito in Siracusa, viale Zecchino 103 (foglio 33, p.lla 762, sub 8) e l'immobile sito in Siracusa, viale Zecchino n. 6 (foglio 33, part. 1092, sub 41);
- mercoledì 15/02/2023 alle ore 16:30 presso l'immobile sito a Siracusa, via dell'Opale (foglio 133, p.lla 1235).

In tali date il sottoscritto si recava presso i luoghi e faceva una ricognizione interna, eseguendo riscontri geometrici e rilievi fotografici.

Successivamente, sulla scorta delle indagini svolte direttamente in sede di sopralluogo, e della documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato, si è proceduto alla presente relazione.

2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

I beni oggetto della presente perizia sono:

- 1) immobile sito in Siracusa, viale Zecchino n. 6 (foglio 33, part. 1092, sub 41);
- 2) immobile sito a Siracusa, via dell'Opale (foglio 133, p.lla 1235);
- 3) terreno sito in Siracusa (foglio 94, p.lla 114);
- 4) immobile sito in Siracusa, viale Zecchino 103 (foglio 33, p.lla 762, sub 8).

Le planimetrie rilevate in sede di sopralluogo sono conformi a quelle depositate presso l'Agenzia del Territorio, ad esclusione di: lievi ed irrilevanti difformità per l'immobile sito in Siracusa, viale Zecchino 103 (foglio 33, p.lla 762, sub 8) relative alla chiusura di una terrazza comune; opere abusive definibili "minori" per l'immobile sito a Siracusa, via dell'Opale (foglio 133, p.lla 1235) e relativa alla

realizzazione di una nuova stanza al piano terra, in corrispondenza con un'area già utilizzata come veranda e la modifica di una apertura, a piano terra, da porta a finestra.

Si passa, quindi, alla descrizione dei singoli immobili.

Immobilie sito in Siracusa, viale Zecchino n. 6 (foglio 33, part. 1092, sub 41)

Il fabbricato, accatastato il 30/10/1965, realizzato quindi nei primi anni '60, si sviluppa su un unico livello, di una palazzina all'interno di un complesso edilizio. L'illuminazione e l'aerazione degli ambienti è garantita da ampie finestre.

L'intero fabbricato ha struttura in cemento armato, le tamponature perimetrali sono a doppia parete con camera d'aria intermedia mentre quelle interne sono in forati a spessore variabile; i balconi sono stati realizzati con soletta in cemento armato alleggerito con elementi di laterizio; i solai di calpestio e di copertura sono in laterizio e cemento armato, analogamente a quelli adottati per tutti i piani intermedi.

L'immobile non presenta segni di dissesto o di degrado dei materiali che ne possano pregiudicare la staticità e si trova in mediocri condizioni di manutenzione.

Il vano scala presenta intonaco civile alle pareti e pavimentazione in mattoni di segato di marmo, mentre le rampe presentano alzate, pedate dei gradini e zocchetto a correre in marmo.

L'immobile si articola in 4 ambienti, oltre ingresso e disimpegno, aventi un'altezza interna di metri 3,00. L'impianto di riscaldamento è costituito da singole pompe di calore dotate di unità interna a split. La pavimentazione degli ambienti, destinati a civile abitazione, è in mattoni di segato di marmo e gres porcellanato, nelle varie tonalità del marrone.

L'unico bagno presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica di colore beige, utilizzate anche come rivestimento per un'altezza di metri 2,00; si compone di n° 3 pezzi (vaso, bidet e lavandino) in porcellana bianca ed è collegato alla rete idrica e fognaria comunale.

L'intonaco di tutti gli ambienti è del tipo civile.

Gli infissi sono tutti in legno con vetro singolo e alcune chiusure in alluminio.

La porta d'ingresso al piano è un portone blindato con pannello da interno in legno.

L'unità immobiliare non è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

L'immobile è conforme alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia a meno di lievi irregolarità suscettibili di sanatoria ed irrilevanti sul piano economico, per i quali comunque non è possibile un'esatta determinazione.

Immobile sito a Siracusa, via dell'Opale (foglio 133, p.lla 1235)

Il fabbricato, accatastato il 19/09/1985, realizzato quindi nei primi anni '80, è una villetta elevata tra piano terra, primo e secondo piano, composta al piano terra da un locale destinato a sgombero ed accessori, al primo piano da quattro vani, accessori e veranda coperta, al piano secondo da un unico grande vano, il tutto con annesso terreno di pertinenza di mq. 1215 circa, compresa l'area edificata. L'illuminazione e l'aerazione degli ambienti è garantita da ampie finestre. L'intero fabbricato ha struttura in cemento armato, le tamponature perimetrali e le pareti interne sono realizzate con blocchi di tufo, a spessore variabile; i balconi sono stati realizzati con soletta in cemento armato alleggerito con elementi di laterizio; i solai di calpestio e di copertura sono in laterizio e cemento armato. L'immobile presenta segni di dissesto o di degrado dei materiali e si trova in pessime condizioni di manutenzione. Il vano scala presenta intonaco civile alle pareti e pavimentazione in marmo. L'immobile si articola in 6 ambienti al primo piano, oltre un locale sgombero ed un bagno a piano terra, tutti aventi un'altezza interna di metri 3,00. L'impianto di riscaldamento è costituito da singole pompe di calore dotate di unità interna a split, ma di fatto è inesistente. La pavimentazione degli ambienti, destinati a civile abitazione, è in gres porcellanato.

Il bagno al primo piano presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica di colore bianco, utilizzate anche come rivestimento per un'altezza di metri 3,00; si compone di n° 3 pezzi (vaso, bidet e lavandino) oltre una vasca, in porcellana di colore blu. L'intonaco di tutti gli ambienti è del tipo civile.

Gli infissi sono tutti in metallo con vetro singolo. La porta d'ingresso al piano è un portone in legno.

L'immobile sopra descritto è stato edificato in assenza di licenza o concessione edilizia ma è stata presentata al Comune di Siracusa in data 31 maggio 1986 la domanda di sanatoria protocollo n. 56051, per quanto in oggetto è già stata inoltrata richiesta alla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Siracusa, autorità preposta alla tutela del vincolo cui l'immobile è soggetto, in data 26 gennaio 2018, per ottenere il prescritto parere e che sono già trascorsi centottanta giorni con il conseguente formarsi del silenzio assenso ai sensi dell'art.17 comma 6 della L.R. n.4/2003. Il fabbricato è stato edificato in parziale difformità da quanto risulta nella documentazione allegata alla citata domanda di sanatoria e precisamente sono state realizzate in difformità le seguenti opere edilizie: realizzazione di una nuova stanza al piano terra, in corrispondenza con un'area già utilizzata come veranda; la modifica di una apertura, a piano terra, da porta a finestra, da considerare, peraltro, opere abusive definibili minori e suscettibili di sanatoria, per i quali comunque non è possibile un'esatta determinazione.

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, datato 25 gennaio 2018, redatto dall'Architetto Alessandra Sanfilippo di Siracusa, tecnico abilitato ed iscritto al n. 5266 dell'elenco dei soggetti abilitati al rilascio, elenco tenuto presso la Regione Siciliana, attestato ancora in corso di validità perché l'immobile in oggetto non è stato interessato da opere di ristrutturazione importanti e perché lo stesso è privo di impianti di climatizzazione estiva o invernale soggetti a periodica revisione. mentre è sprovvisto di certificato di agibilità. La planimetria catastale dell'immobile, attualmente, non contiene il terreno di pertinenza ed è, pertanto, differente dallo stato di fatto.

Terreno sito in Siracusa (foglio 94, p.lla 114)

L'immobile è un appezzamento di terreno di 600 metri quadrati circa, del tipo seminativo irriguo, che si trova a Siracusa a ridosso del fiume Ciane sulla strada denominata Mammaiabica, a pochi metri da via Elorina.

Immobilabile sito in Siracusa, viale Zecchino 103 (foglio 33, p.lla 762, sub 8)

Il fabbricato, accatastato il 23/06/1959, realizzato verso la metà degli anni '50, si sviluppa su un unico livello, al primo piano, di una palazzina all'interno di un complesso edilizio. L'illuminazione e l'aerazione degli ambienti è garantita da ampie finestre.

L'intero fabbricato ha struttura in cemento armato, le tamponature perimetrali sono con tamponamento da 30 cm mentre quelle interne sono in forati a spessore variabile; i balconi sono stati realizzati con soletta in cemento armato con elementi di laterizio; i solai di calpestio e di copertura sono in laterizio e cemento armato, analogamente a quelli adottati per tutti i piani intermedi.

L'edificio condominiale necessita di lavori di restauro dei prospetti e dei balconi, in quanto questi ultimi sono stati messi in sicurezza da reti di protezione per evitare la caduta di calcinacci.

L'immobile non presenta segni di dissesto o di degrado dei materiali che ne possano pregiudicare la staticità e si trova in mediocri condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare si articola in 6 ambienti, l'ingresso su corridoio, due camere da letto, un salone, una cucina ed un bagno, aventi un'altezza interna di circa metri 3,00. L'accesso all'appartamento è esterno dal ballatoio condominiale, aperto sul lato interno del pozzo luce. L'impianto di riscaldamento era costituito da singole pompe di calore dotate di unità interna a split, l'impianto elettrico non è adeguato alle normative vigenti ed è privo di certificazione, l'impianto idrico e fognario è collegato alle reti comunali. La pavimentazione degli ambienti, destinati a civile abitazione, è in gres porcellanato,

nelle varie tonalità del bianco. L'unico bagno presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica di colore grigio, mentre quelle utilizzate come rivestimento sono di colore arancione e per un'altezza di metri 1,60; si compone di n° 3 pezzi (vaso, bidet e lavandino) in porcellana bianca, oltre la doccia, ed è collegato alla rete idrica e fognaria comunale. L'intonaco di tutti gli ambienti è del tipo civile è spesso interessato da umidità di risalita ed in qualche punto da infiltrazioni delle pareti esterne. Gli infissi sono tutti in legno con vetro singolo e alcune chiusure in alluminio. Gli infissi esterni presentano delle inferriate anti-intrusione dovute al fatto che, essendo al primo piano, c'è il rischio di intrusione di persone indesiderate. Le porte interne sono in legno tamburato ed in cattive condizioni.

La porta d'ingresso al piano è un portone blindato con pannello da interno in legno. L'unità immobiliare non è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

L'immobile è conforme alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia a meno di lievi irregolarità suscettibili di sanatoria ed irrilevanti sul piano economico, per i quali comunque non è possibile un'esatta determinazione.

3. STIMA DEGLI IMMOBILI

La valutazione degli immobili viene eseguita in base a tre criteri di stima:

1. "Stima sintetica comparativa in base ai parametri economici degli immobili";
2. "Stima sintetica comparativa in base al valore di libero mercato".
3. "Stima sintetica comparativa in base all'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio".

Si assumerà come risultato effettivo di stima, il corrispondente alla media aritmetica dei risultati così ottenuti.

Stima comparativa in base ai parametri economici degli immobili

Questa stima è eseguita facendo uso dei parametri economici desunti dal reddito imponibile del N.C.E.U., che risulta aggiornato ai mutamenti subiti dagli immobili nella zona in cui ricade l'immobile in oggetto.

1) *Immobilie sito in Siracusa, viale Zecchino n. 6 (foglio 33, part. 1092, sub 41)*

Dal partitario del N.C.E.U. si ricava, per l'appartamento, una rendita catastale pari a € 511,29 che moltiplicata per il fattore 126 corrispondente alla categoria A/3 cui appartiene l'appartamento considerato in perizia, si ricava il:

VALORE APPARTAMENTO: € 511,29 x 126 = € 64.422,54

2) Immobile sito a Siracusa, via dell'Opale (foglio 133, p.lla 1235)

Dal partitario del N.C.E.U. si ricava, per la villetta, una rendita catastale pari a € 1.075,52 che moltiplicata per il fattore 126 corrispondente alla categoria A/2 cui appartiene la villetta considerata in perizia, si ricava il:

VALORE VILLETTA: € 1.075,52 x 126 = € 135.515,52

3) Terreno sito in Siracusa (foglio 94, p.lla 114)

Dal partitario del N.C.E.U. si ricava, per il terreno, un reddito dominicale catastale pari a € 14,56 che moltiplicata per il fattore 112,50 corrispondente alla categoria cui appartiene il terreno considerato in perizia, si ricava il:

VALORE TERRENO: € 14,56 x 112,50 = € 1.638,00

4) Immobile sito in Siracusa, viale Zecchino 103 (foglio 33, p.lla 762, sub 8)

Dal partitario del N.C.E.U. si ricava, per l'appartamento, una rendita catastale pari a € 464,81 che moltiplicata per il fattore 126 corrispondente alla categoria A/3 cui appartiene l'appartamento considerato in perizia, si ricava il reddito imponibile:

VALORE APPARTAMENTO: € 464,81 x 126 = € 58.566,06

Stima in base al valore di libero mercato

Si tratta di determinare il valore di libero mercato, cioè l'elementare legge economica della domanda e dell'offerta. A tale scopo la teoria dell'Estimo suggerisce il procedimento di STIMA SINTETICA di cui appresso. Tale sistema si esegue prendendo a confronto appartamenti simili di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato ed utilizzando come parametro tecnico la superficie espressa in mq.

1) Immobile sito in Siracusa, viale Zecchino n. 6 (foglio 33, part. 1092, sub 41)

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 94,00 m², mentre il valore dell'immobile rilevato dall'indagine di mercato condotto nella zona in cui gravita l'appartamento risulta essere di 850,00 €/m², quindi si ha:

VALORE APPARTAMENTO: € 850,00 x 94 = € 79.900,00

2) *Immobilie sito a Siracusa, via dell'Opale (foglio 133, p.lla 1235)*

La superficie lorda della villetta è di circa 176,00 m², mentre il valore dell'immobile rilevato dall'indagine di mercato condotto nella zona in cui gravita la villetta, tenuto conto dello stato di conservazione del bene, risulta essere di 930,00 €/m², quindi si ha:

VALORE VILLETTA: € 930,00 x 176 = € 163.680,00

3) *Terreno sito in Siracusa (foglio 94, p.lla 114)*

La superficie lorda del terreno è di circa 600,00 m², mentre il valore dell'immobile rilevato dall'indagine di mercato condotto nella zona in cui gravita l'appartamento risulta essere di 4,60 €/m², quindi si ha:

VALORE TERRENO: € 4,60 x 600,00 = € 2.760,00

4) *Immobilie sito in Siracusa, viale Zecchino 103 (foglio 33, p.lla 762, sub 8)*

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 96,00 m², mentre il valore dell'immobile rilevato dall'indagine di mercato condotto nella zona in cui gravita l'appartamento risulta essere di 850,00 €/m², quindi si ha:

VALORE APPARTAMENTO: € 850,00 x 96 = € 81.600,00

Stima sintetico comparativa in base all'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio

Si tratta di determinare il valore dell'immobile in base ai valori espressi dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio – OMI.

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula: **Valore normale unitario = Val OMI_{MIN} + (Val OMI_{MAX} - Val OMI_{MIN}) x K**

Dove:

Val OMI_{MIN} e Val OMI_{MAX}: indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in

manca, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K: rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula: $K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$

K1 e K2: dipendono rispettivamente dalla superficie dell'immobile e dal livello del piano.

1) Immobile sito in Siracusa, viale Zecchino n. 6 (foglio 33, part. 1092, sub 41)

Banca dati delle quotazioni immobiliari
 Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

- Provincia: SIRACUSA
- Comune: SIRACUSA
- Fascia/zona: Semicentrale/ ZECCHINO
- Codice di zona: C3
- 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	780	1.150	L	4,0	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	740	1.050	L	3,4	4,8	L
Box	NORMALE	600	880	L	2,9	4,1	L
Ville e Villini	NORMALE	930	1.250	L	4,4	6,4	L

Calcolo per l'appartamento:

K_1 (Taglio superficie) = 0,5

K_2 (Livello di piano) = 0,5

$K = (0,5 + 3 \times 0,5) / 4 = 0,5$

Valore normale unitario = $740 + (1.050 - 740) \times 0,5 = 895,00$ €/mq

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 94,00 m², quindi si ha:

VALORE APPARTAMENTO: € 895,00 x 94 = € 84.130,00

2) Immobile sito a Siracusa, via dell'Opale (foglio 133, p.lla 1235)

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

- Provincia: SIRACUSA
- Comune: SIRACUSA
- Fascia/zona: Suburbana / FASCIA COSTIERA
- Codice di zona: E6
- Microzona catastale n.: 11
- Tipologia prevalente: Ville e villini
- 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	700	1.000	L	2,7	4,0	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520	780	L	2,1	3,1	L
Ville e Villini	NORMALE	830	1.200	L	4,0	6,0	L

Calcolo per l'appartamento:

K_1 (Taglio superficie) = 0,0

K_2 (Livello di piano) = 0,4

$K = (0,0 + 3 \times 0,4)/4 = 0,3$

Valore normale unitario = $830 + (1.200 - 830) \times 0,3 = 941,00$ €/mq

La superficie lorda della villetta è di circa 176,00 m², quindi si ha:

VALORE VILLETTA: € 941,00 x 176 = € 165.616,00

3) Terreno sito in Siracusa (foglio 94, p.lla 114)

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Agenzia delle Entrate

Ufficio provinciale di SIRACUSA

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2021

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale del 28/01/2022

REGIONE AGRARIA N°: 5

ZONA SIRACUSA

Comuni di: AUGUSTA, CANICATTINI BAGNI, FLORIDIA, MELILLI, SIRACUSA, SOLARINO, PRIOLO GARGALLO

COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)
Agrumeto	40.000
Canneto	7.000
Frutteto	10.000
Mandorleto	12.000
Pascolo	4.000
Seminativo	6.800
Seminativo irriguo	19.000

La superficie lorda del terreno è di circa 600,00 m², quindi si ha:

VALORE TERRENO: € 1,90 x 600,00 = € 1.140,00

4) Immobile sito in Siracusa, viale Zecchino 103 (foglio 33, p.lla 762, sub 8)

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

- Provincia: SIRACUSA
- Comune: SIRACUSA
- Fascia/zona: Semicentrale/ ZECCHINO
- Codice di zona: C3
- 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	780	1.150	L	4,0	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	740	1.050	L	3,4	4,8	L
Box	NORMALE	600	880	L	2,9	4,1	L

Calcolo per l'appartamento:

K_1 (Taglio superficie) = 0,5

K_2 (Livello di piano) = 0,4

$K = (0,5 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,425$

Valore normale unitario = $740 + (1.050 - 740) \times 0,425 = 871,75$ €/mq

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 96,00 m², quindi si ha:

VALORE APPARTAMENTO: € 871,75 x 96 = € 83.688,00

VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI

Considerando i tre criteri di stima utilizzati per la valutazione degli immobili:

Criterio 1. – “Stima sintetico comparativa in base ai parametri economici degli immobili”;

Criterio 2. – “Stima sintetico comparativa in base al valore di libero mercato”.

Criterio 3. – “Stima sintetico comparativa in base all’OMI dell’Agenzia del Territorio”.

dalla media dei valori ottenuti con i tre metodi utilizzati, approssimata alla cifra delle centinaia, si ricava il seguente valore venale dei singoli immobili:

Immobilabile	Criterio 1	Criterio 2	Criterio 3	Valore attribuibile
Appartamento sito in Siracusa, viale Zecchino n. 6 (foglio 33, part. 1092, sub 41)	€ 64.422,54	€ 79.900,00	€ 84.130,00	€ 76 200,00
Immobilabile sito a Siracusa, via dell'Opale (foglio 133, p.lla 1235)	€ 135.515,52	€ 163.680,00	€ 165.616,00	€ 154 900,00
Terreno sito in Siracusa (foglio 94, p.lla 114)	€ 1.638,00	€ 2.760,00	€ 1.140,00	€ 1 800,00
Appartamento sito in Siracusa, viale Zecchino 103 (foglio 33, p.lla 762, sub 8)	€ 58.566,06	€ 81.600,00	€ 83.688,00	€ 74 600,00

Alla presente si allegano:

- Planimetrie catastali e visure;
- Documentazione fotografica.

Avola, li 26 luglio 2023

Il tecnico
Dott. Ing. Salvatore Rametta

MODERATO
P. - Cat. 57. - 481



10972
MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

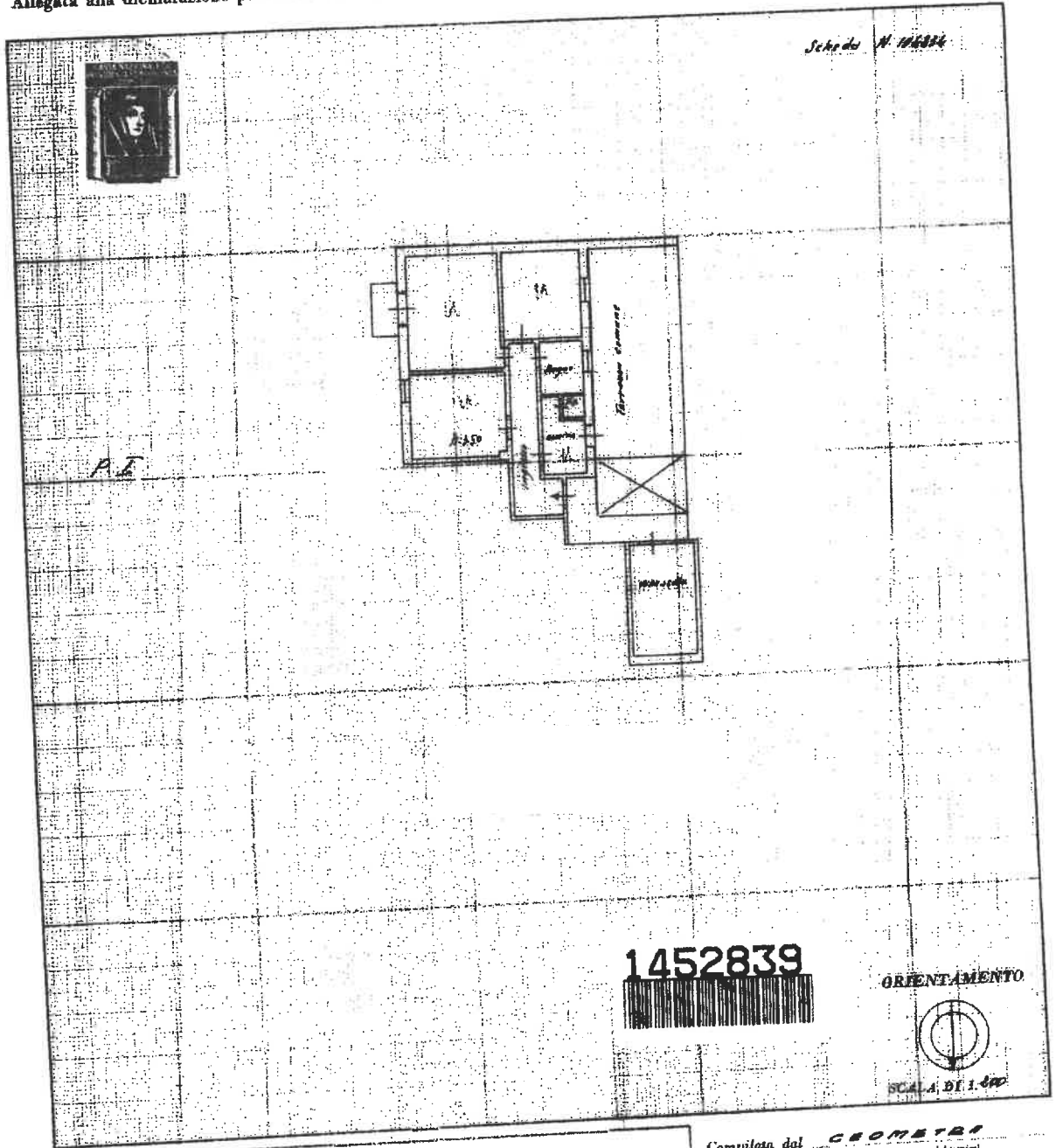
Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(L. 11 DICEMBRE 1948 N. 1865)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Siracusa Viale Leachino 87

Ditta
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Siracusa



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
CRISTO PROBLO

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di SIRACUSA

DATA 22 GIUGNO 1959

Firma: Carlo Angelo

ISTITUTO GEOGRAFICO DELLO STATO

Una planimetria in atti