

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE CIVILE E FALLIMENTARE

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

PARTE II

Fallimento n. 10/2020

“--- OMISSIS ---”

Giudice Delegato: Dott.ssa Floriana Lupo

Curatore Fallimentare : Avv. Giovanni Troja

IL CONSULENTE TECNICO INCARICATO

Ing. Alessio Melis

NOVEMBRE 2021



INDICE

• NOTE PRELIMINARI	
• Premessa e quesito peritale	Pag.4
• Accertamenti e attività preliminari svolte	Pag.4
• Struttura della relazione	Pag.5
A- DESCRIZIONE DEL COMPENDIO AZIENDALE E VERIFICHE SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIO-URBANISTICA	Pag.6
• beni immobili coinvolti nella procedura concorsuale	Pag.6
• inquadramento territoriale	Pag.14
• inquadramento urbanistico	Pag.16
• identificazione catastale	Pag.18
• trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli	Pag.22
• Stato di possesso	Pag.22
• Accertamenti sulla proprietà	Pag.23
• Ulteriori notizie	Pag.23
• descrizione dello stato di fatto	Pag.23
• verifica sulla regolarità edilizio-urbanistica	Pag.29
• Confini	Pag.29
B- DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	Pag.31
• metodologia di stima	Pag.31
• definizione del valore di stima	Pag.31
D- CONCLUSIONI	Pag.33



ALLEGATI

ALLEGATO 1	Nomina e verbale di giuramento
ALLEGATO 2	Documentazione Generale
ALLEGATO 3	Documentazione Catastale
ALLEGATO 4	Documentazione Grafica
ALLEGATO 5	Documentazione Fotografica
ALLEGATO 6	Documentazione offerta dal Comune di Portopalo di Capopassero
ALLEGATO 7	Ispezioni ipotecarie
ALLEGATO 8	Riscontro SAS TD



PREMESSA E QUESITO PERITALE

Nell'ambito del fallimento della società "Capopassero" con sede in Palermo (P.Iva --- OMISSIS ---), procedura concorsuale pendente presso l'onorevole Tribunale di Palermo, il sottoscritto Ing. Alessio Melis è stato nominato consulente tecnico, giusta autorizzazione del Sig. G.D, dal sig. Curatore fallimentare Avv. Giovanni Troja. In particolare allo scrivente è stato demandato il seguente incarico peritale¹:

"coadiuvare la curatela nei rapporti con il Comune di Portopalo di Capo Passero nella gestione della pratica edilizia e, più in generale, in tutte le attività relative alla realizzazione del citato complesso edilizio, anche al fine di compiere ogni attività utile a scongiurare la decadenza della società fallita dalla concessione edilizia, nonché affinché provveda alla stima dei beni acquisiti all'attivo del fallimento".

La presente relazione, in aggiunta alla *perizia di stima parte I* depositata in precedenza, tratterà parte del compendio immobiliare attratto all'attivo fallimentare. Si rimanda a successive produzioni per il completamento dell'incarico peritale.

ACCERTAMENTI E ATTIVITA' PRELIMINARI SVOLTE

Al fine di adempiere compiutamente all'incarico ricevuto, le principali attività svolte risultano essere state le seguenti:

- acquisizione documentazione catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate ufficio territorio di Siracusa (Ex Agenzia del Territorio);
- acquisizione documentazione depositata presso l'Agenzia delle Entrate ufficio pubblicità immobiliare di Siracusa ;
- accesso agli atti presso il Comune di Portopalo di Capopassero ;
- acquisizione certificato di destinazione urbanistica presso il Comune di Portopalo di Capopassero ;
- attività ed interlocuzioni presso ulteriori uffici pubblici e privati;
- sopralluoghi *in situ*;
- indagine di mercato.

Le attività precedentemente descritte erano finalizzate ad acquisire la documentazione prodromica al riscontro sui luoghi, alla verifica sullo stato di consistenza, e alla corrispondenza con i documenti autorizzativi ottenuti.

¹ Cfr. allegato 1



STRUTTURA DELLA RELAZIONE

Al fine di offrire un puntuale riscontro la relazione che segue viene sviluppata su vari capitoli e precisamente:

A- DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E VERIFICHE SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIO-URBANISTICA**B- DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO****C- CONCLUSIONI**

Nello specifico ciascun capitolo generale al suo interno è così strutturato:

A- DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E VERIFICHE SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIO-URBANISTICA

- beni immobili coinvolti nella procedura concorsuale;
- inquadramento territoriale;
- inquadramento urbanistico;
- identificazione catastale;
- trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli e/o vincoli giuridici;
- stato di possesso;
- accertamenti sulla proprietà;
- ulteriori notizie acquisite;
- confini;
- verifica sulla regolarità edilizio-urbanistica;

B- DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

- metodologia di stima;
- definizione del valore di stima del compendio immobiliare;

C- CONCLUSIONI

A- DESCRIZIONE DEL COMPENDIO AZIENDALE E VERIFICHE SULLA LEGITTIMITA' EDILIZIO-URBANISTICA

BENI IMMOBILI COINVOLTI NELLA PROCEDURA CONCORSALE

Il compendio immobiliare interessato dalla procedura concorsuale in parola interessa fondi e manufatti edilizi tutti ubicati all'interno del territorio comunale di Portopalo di Capopassero (SR).

Trattasi in estrema sintesi di :

- un impianto architettonico al rustico afferente un piano costruttivo per edilizia popolare convenzionata che prevede la costruzione di 13 lotti di cui allo stato numero 7 manufatti edilizi sono edificati, a diverso grado di avanzamento lavori².
- un'area immediatamente a ridosso del suddetto impianto architettonico prospiciente al litorale³;
- unità immobiliari , allibrate catastalmente come collabenti, incluso di un area prospiciente i suddetti manufatti e a ridosso del litorale;
- aree residuali ubicate nella rimanente parte del territorio comunale.

Di seguito tabella sinottica de i beni immobili⁴ espunti dalla visura catastale su territorio nazionale acquisita da questo perito.

N.O	N.C.E.U	N.C.T	PROVINCIA	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	NOTE
1	X		SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1467		IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T
2	X		SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1470	1	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
3	X		SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1470	2	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
4	X		SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1470	3	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
5	X		SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1470	4	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1

² Compendio immobiliare esaminato nella perizia di stima parte I

³ Compendio immobiliare esaminato in parte nella perizia di stima parte I

⁴ In relazione ai beni mobili, custoditi presso i locali adibito ad ufficio, questo perito ha provveduto ad offrire valutazione di stima in occasione della stesura dell'inventario.



N.O	N.C.E.U	N.C.T	PROVINCIA	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	NOTE
6	X		SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1438	1	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
7	X		SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1438	2	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
8	X		SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1438	3	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
9	X		SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1438	4	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
10	X		SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1438	5	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
11	X		SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1438	6	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
12	X		SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1438	7	IN CORSO DI COSTR.	CONTRADA ANIME SANTE N. SN PIANO: T-1
13	X		SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1584	1	UNITA' COLLABENTI	CONTRADA MACALLE' - PORTO SNC PIANO T
14	X		SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1399	2	UNITA' COLLABENTI	CONTRADA MACALLE' - PORTO SNC PIANO T
15		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	35	355	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
16		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	462	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
17		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	408	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
18		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	407	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
19		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	403	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE



N.O	N.C.E.U	N.C.T	PROVINCIA	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	NOTE
20		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	404	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
21		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	406	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
22		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	405	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
23		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	463	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
24		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	319	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
25		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	251	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
26		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	252	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
27		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	401	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
28		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	400	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
29		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	340	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
30		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	402	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
31		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	248	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
32		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	245	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
33		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	249	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE



N.O	N.C.E.U	N.C.T	PROVINCIA	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	NOTE
34		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	130	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
35		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	143	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
36		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	139	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
37		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	133	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
38		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	156	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
39		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	144	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
40		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	149	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
41		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	151	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
42		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	99	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
43		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	97	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
44		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	129	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
45		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	108	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
46		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	107	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
47		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	339	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE



N.O	N.C.E.U	N.C.T	PROVINCIA	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	NOTE
48		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1024	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
49		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1027	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
50		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1028	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
51		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1030	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
52		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1032	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
53		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1034	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
54		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1036	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
55		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1096	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
56		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1120	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
57		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1122	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
58		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1441	/	/	TIPO MAPPALE DEL 24/09/2015
59		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1453	/	/	FRAZIONAMENTO
60		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1455	/	/	FRAZIONAMENTO
61		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1464	/	/	FRAZIONAMENTO



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 "---- OMISSIS ----"	Relazione di consulenza tecnica Parte II
----------------------	---	---

N.O	N.C.E.U	N.C.T	PROVINCIA	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	NOTE
62		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1465	/	/	FRAZIONAMENTO
63		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1466	/	/	FRAZIONAMENTO
64		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1469	/	/	FRAZIONAMENTO
65		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1472	/	/	FRAZIONAMENTO
66		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1473	/	/	FRAZIONAMENTO
67		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1474	/	/	FRAZIONAMENTO
68		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1636	/	/	FRAZIONAMENTO
69		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1648⁵	/	/	/
68		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1649⁶	/	/	/

Tuttavia sulla scorta della ricostruzione del dominio e della relazione ipo-catastale, disponibile alla data di questa perizia⁷, in questa relazione, verrà esaminato esclusivamente il compendio di seguito analiticamente indicato.

N.O	N.C.E.U	N.C.T	PROVINCIA	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	NOTE
1		x	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1584	1	Unità collabenti

⁵ Aggiunta dall'esame della relazione notarile offerta datata 29/10/2021

⁶ ibidem

⁷ Ci si riferisce alla seconda relazione notarile datata 29 ottobre 2021.

N.O	N.C.E.U	N.C.T	PROVINCIA	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	NOTE
2		x	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1399	2	Unità collabenti
3		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	252	/	/
4		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	249	/	/
5		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	130	/	/
6		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	143	/	/
7		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	133	/	/
8		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	156	/	/
9		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	144	/	/
10		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	149	/	/
11		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	151	/	/
12		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	99	/	/
13		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	129	/	/
14		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	108	/	/
15		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	107	/	/



N.O	N.C.E.U	N.C.T	PROVINCIA	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	NOTE
16		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1453	/	/
17		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1636	/	/
18		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1648	/	/
19		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1649	/	/
20		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	35	355	/	/
21		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	462	/	/
22		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	463	/	/
23		XX	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	319	/	/
24			SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	340	/	/
25		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	97	/	/
26		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	339	/	/
27		X	SIRACUSA	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1122	/	/

Si da atto che le particelle **1453 e 1455** interessano l'area adibita ad elisoccorso che è stata oggetto di esproprio⁸ da parte del Comune di Portopalo in danno della società fallita. Inoltre nel corso degli

⁸ Dalle informazioni assunte attività istruttoria non completamente perfezionata



accertamenti condotti è emerso che le particelle **462,463,319,97,339,340,355,1122,1648** e **1474**⁹ sono interessate da vari profili di criticità¹⁰, pertanto, come concordato con gli Organi della procedura, si rimanda ad un successivo deposito in esito alle verifiche e agli opportuni riscontri del caso. Pertanto alla luce di tale evidenza le suddette particelle verranno espunte tra i beni immobili oggetto di valutazione.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il compendio immobiliare, come riferito, ricade integralmente in agro del Comune di Portopalo di Capopassero (provincia di Siracusa), centro abitato posto nell'estremità sud-orientale della Sicilia.

In particolare, il Comune di Portopalo di Capopassero è servito dei seguenti collegamenti stradali:

- autostrada A-18 (Catania -Siracusa) uscita Noto ;
- Provinciale 84 e 8



Vista Satellitare con individuazione Comune di Portopalo fonte google earth

⁹ Bene interessato dalla relazione notarile datata 28 luglio 2021

¹⁰ Presenza di manufatti, presenza di bretelle viarie, verifiche su chi detenga l'effettivo stato di possesso, etc.



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 “--- OMISSIS ---”	Relazione di consulenza tecnica Parte II
----------------------	---	---

La distanza tra il Comune di Portopalo rispetto ai vari capoluoghi di Provincia è la seguente:

Agrigento	255,6	km
Caltanissetta	206,6	km
Catania	112,6	km
Enna	190,3	km
Messina	208	km
Palermo	306,2	km
Ragusa	59,5	km
Siracusa	60,7	km
Trapani	412,5	km
Mentre la distanza tra il Comune di Portopalo di Capopassero e i principali scali aereoportuali isolani è la seguente		
Aeroporto Palermo	336,8	km
Aeroporto Catania	108,1	km

Di seguito si riporta una foto aerea con l'indicazione generale delle aree oggetto di intervento



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 “--- OMISSIS ---”	Relazione di consulenza tecnica Parte II
----------------------	---	---

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Al fine di approfondire l’aspetto urbanistico , questo perito, ha richiesto ai competenti Uffici un certificato di destinazione urbanistica. In particolare l’Ufficio, con proprio documento prot.2005 del 21.10.2020¹¹, a cui si rimanda integralmente per gli opportuni dettagli del caso, precisa:

CERTIFICA
<p>che, il terreno posto in tenere di Portopalo di Capo Passero in Catasto al Foglio di mappa n. 35 particella 355, Foglio di mappa n. 42 particelle 462, 408, 407, 403, 404, 406, 405, 463, 319, 251, 252, 401, 400, 340, 402, 248, 245, 249, 130, 143, 139, 133, 156, 144, 149, 151, 99, 97, 129, 108, 107, 339, 1024, 1027, 1028, 1030, 1032, 1034, 1036, 1096, 1120, 1122, 1441, 1453, 1455, 1464, 1465, 1466, 1469, 1472, 1473, 1474, 1636, 1648, 1649, 1498, 1499, 1517, 1518, 1502, 1503, 824, 1511, 1501, l’area compresa la pertinenza in cui insistono i fabbricati distinti al Foglio di Mappa n. 42 particelle 1467, 1470, 1438, 1584, 1399, 1500, 1504, 1505, 1506, 1508 e 1509 nel P.R.G. vigente ricade:</p> <p>Foglio di mappa n. 35 particella 355 per intero in Zona “E”;</p> <p>Foglio di mappa n. 42 particelle 107, 151, 249, 133, 156, 144, 143, 129, 108, 130, 252, 1584, 1399, 1636, 319, 97, 1472, 339, 340, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 248, 139, 1027, 1032, 1024, 1500, 824, 1649 per intero in Zona “E”;</p> <p>Foglio di mappa n. 42 particelle 1455 e 1453 fanno parte dell’Elisuperficie Comunale, oggetto di procedura espropriativa per la quale a seguito di dichiarazione di accettazione con Determina Dirigenziale n.192/362 del 10/12/2015 è stata liquidata l’ottanta per cento dell’indennità di esproprio. Si precisa, inoltre che la restante parte di indennità è oggetto dell’Ordinanza di assegnazione emessa dal Tribunale di Palermo del 18/09/2016 nell’ambito della procedura di espropriazione presso terzi iscritta al n.1773 dell’anno 2016;</p> <p>Foglio di mappa n. 42 particelle 149, 99, 462, 463 parte in Zona “E” e parte in Zona per la Viabilità;</p> <p>Foglio di mappa n. 42 particelle 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1508, 1509, 1517, 1518 per intero in Zona “D3”;</p> <p>Foglio di mappa n. 42 particella 1511 parte in Zona per la Viabilità e parte in Zona “D3”;</p> <p>Foglio di mappa n. 42 particelle 1499 e 1498 parte in Zona “E”, parte in Zona P10 (Parcheggi) e parte in Zona “D3”;</p> <p>Foglio di mappa n. 42 particella 1648 parte in Zona “E”, parte in Zona “D3” e parte in Zona per la Viabilità;</p> <p>Foglio di mappa n. 42 particelle 1036, 1034, 1030 e 251 parte in Zona “E”, parte in Zona P9 (Parcheggi) e parte in Zona per la Viabilità (Strada di Piano);</p> <p>Foglio di mappa n. 42 particella 245 maggior parte in Zona “E”, parte in Zona per la Viabilità (Strada di Piano) e una piccola parte in Zona P9 (Parcheggi);</p> <p>Foglio di mappa n. 42 particella 1028 parte in Zona P9 (Parcheggi) e parte in Zona per la Viabilità (Strada di Piano);</p> <p>Foglio di mappa n.42 particelle 1474 e 1122 per intero in Zona “C” Sottozona “C1-4” (edilizia intensiva), si precisa che l’edificazione può avvenire secondo le indicazioni prescritte dal “Piano Regolatore Particolareggiato della Zona C1-4”, in particolare la particella 1474 ricade nel lotto “A”, mentre la particella 1122 ricade nel lotto “B”, in parte quale Viabilità del Piano Particolareggiato;</p> <p style="text-align: center;">1</p> <p>Foglio di mappa n.42 particelle 1096, 1120, 1473 (derivante dalla particella 1090), 1465, 1464 (entrambe derivanti dalla p.lla 147) 1441, 1466 (entrambe derivanti dalla p.lla 348), 1469 (derivante dalla p.lla 1094), 1438, 1467 e 1470, sono normate dal D.D.G. n.329 del 12/11/2013 che approva il Programma Costruttivo della Capopassero S.r.l. per la realizzazione di n. 52 alloggi di edilizia residenziale sovvenzionata, convenzionata e/o agevolata in c.da Anime Sante, approvato con delibera del Consiglio Comunale di Portopalo di Capo Passero n.28 del 29/07/2013, approvato ai sensi e per gli effetti dell’art.25 della L.R. n.22/96 in conformità al parere n.13 del 6/11/2013 dell’U.O. 4.3 del Servizio 4/D.R.U.; con i vincoli e le limitazioni appresso specificate.</p>

Pertanto il compendio immobiliare attratto all’attivo fallimentare sono interessate dalle sottoelencate zone territoriali omogenee :

- Z.T.O. “E”, zona agricola;
- Z.T.O. “D3”, zona per insediamenti commerciali;

¹¹ Successivamente integrato ed aggiornato nel mese di ottobre 2021



- Z.T.O. “P9” zona parcheggi;
- Z.T.O. “P10” zona parcheggi;;
- Z.T.O. “C” sottozona C1-4 zona di espansione residenziale;
- oltre a porzioni adibite a elisuperficie comunale;
- zone per la viabilità;

Sussistono inoltre vari vincoli di seguito riportati:

SI PRECISA che nel **Piano Paesaggistico**, approvato con D.A. n.5040 del 20/10/2017, pubblicato nella GURS del 16/03/2018, i terreni distinti;

- Foglio di mappa 42 le particelle 462, 463, 97, 319, 340, 1473, 1470, 1467, 1438, 1465, 1464, 1466, 1472, 1455, 1453 e 130 per intero e le particelle 1441, 1030, 245, 402, 401, 400, 108, 249, 252, 149, 99, 1648, 1636 e la particella 355 del Foglio di mappa 35 in parte, rientrano tra le “Aree con livello di tutela 2 – art. 20 delle N.d.A.” – **Paesaggio Locale 19e** “Paesaggio seminaturale e agricolo” – art. 39 delle N.d.A.”;
- Foglio di mappa 42 le particelle 1024, 1032, 139, 248, 405, 404, 403, 144, 143, 129, 156, 133, 1027 per intero e le particelle 1036, 251, 408, 407, 406, 108, 249, 151, 107, 1499, 1498 e 824 in parte rientrano tra le “Aree con livello di tutela 3 – art. 20 delle N.d.A.” - **Paesaggio Locale 19i** “Paesaggio dei Pantani e del sistema costiero, aree boscate e aree di interesse archeologico comprese” – art. 39 delle N.d.A.”;
- Foglio di mappa 42 le particelle 1120, 1096, 1028, 1584, 1399, 1649, 1501, 1502, 1503, 1505, 1504, 1506, 1508, 1509, 1517, 1518 e 1500 per intero e le particelle 1030, 1034, 245, 402, 401, 400, 108, 249, 1036, 251, 408, 407, 406, 151, 107, 252, 149, 99, 1636, 1441, 1499, 1498, 824 e 1648 in parte; Foglio di mappa 35 particella 355 in parte, rientrano tra le “Aree con livello di tutela 3 – art. 20 delle N.d.A.” - **Paesaggio Locale 19h** “Paesaggio del sistema costiero, aree di interesse archeologico comprese” – art. 39 delle N.d.A.”.

SI PRECISA ALTRESI' che i terreni distinti al Foglio di mappa 42 particelle 1024, 1032, 139, 248, 405, 404, 403, 144, 143, 129, 156, 133, 1027 per intero e particelle 1036, 251, 408, 407, 406, 108, 249, 151, 107, 1499, 1498, 824 e la particella 355 del Foglio di mappa 35 in parte, ricadono entro la fascia di rispetto dei 150 mt. dalla battigia - **L.R. n.78/76**;

Ai sensi dell'art.143, comma 9, del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e s.m.i., a far data dall'approvazione del piano paesaggistico le relative previsioni e prescrizioni sono immediatamente cogenti e prevalenti sulle previsioni dei piani territoriali ed urbanistici del suddetto Piano Paesaggistico.

Il presente certificato, corredato da n°18 (diciotto) estratti di mappa catastale, conserva validità per un anno dalla data del suo rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici.

Stante la complessità e l'articolazione del certificato si rimanda ad un puntuale esame del documento rilasciato dai competenti uffici¹² che viene offerto in allegato alla presente relazione.

¹² Cfr. allegato 6



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Sulla scorta dei dati catastali offerti dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Siracusa emerge che il compendio, interessato dalla perizia di stima¹³, attratto all'attivo fallimentare è così distinto :

N. O	N.C.E. UNCT	PROV .	COMUNE	FOGLIO	P.LL A	SU B	CATEGORIA	QUALITA' CLASSE	ESTENSIONE (m ²)			REN .	RED. (EURO)		NOTE	
									ha	are	ca		DOM .	AGR .		
1	NCEU	SR	PORTOPAL O DI CAPO PASSERO	42	1584	1	UNITA' COLLABENTI	/	/	/	/	/	/	/	CONTRADA MACALLE' - PORTO SNC PIANO T	
2	NCEU	SR	PORTOPAL O DI CAPO PASSERO	42	1399	2	UNITA' COLLABENTI	/	/	/	/	/	/	/	CONTRADA MACALLE' - PORTO SNC PIANO T	
3	NCT	SR	PORTOPAL O DI CAPO PASSERO	42	252	/	/	SEMINATIVO	5	/	95	0	/	14,7	4,91	VARIAZIONE TERRITORIALE
4	NCT	SR	PORTOPAL O DI CAPO PASSERO	42	249	/	/	PASCOLO	3	1	71	21	/	9,73	3,54	VARIAZIONE TERRITORIALE
5	NCT	SR	PORTOPAL O DI CAPO PASSERO	42	130	/	/	SEMINATIVO	5	/	40	25	/	6,24	2,08	VARIAZIONE TERRITORIALE
6	NCT	SR	PORTOPAL O DI CAPO PASSERO	42	143	/	/	PASCOLO	3	/	11	86	/	0,67	0,25	VARIAZIONE TERRITORIALE
7	NCT	SR	PORTOPAL O DI CAPO PASSERO	42	133	/	/	PASCOLO	3	/	71	22	/	4,05	1,47	VARIAZIONE TERRITORIALE
8	NCT	SR	PORTOPAL O DI CAPO PASSERO	42	156	/	/	PASCOLO	3	1	43	44	/	8,15	2,96	VARIAZIONE TERRITORIALE
9	NCT	SR	PORTOPAL O DI CAPO PASSERO	42	144	/	/	PASCOLO	3	/	21	73	/	1,23	0,45	VARIAZIONE TERRITORIALE
10	NCT	SR	PORTOPAL O DI CAPO PASSERO	42	149	/	/	SEMINATIVO	5	/	84	88	/	13,2	4,38	VARIAZIONE TERRITORIALE
11	NCT	SR	PORTOPAL O DI CAPO PASSERO	42	151	/	/	PASCOLO	3	1	45	96	/	8,29	3,02	VARIAZIONE TERRITORIALE

¹³ Espunte le particelle di cui si è riferito in precedenza



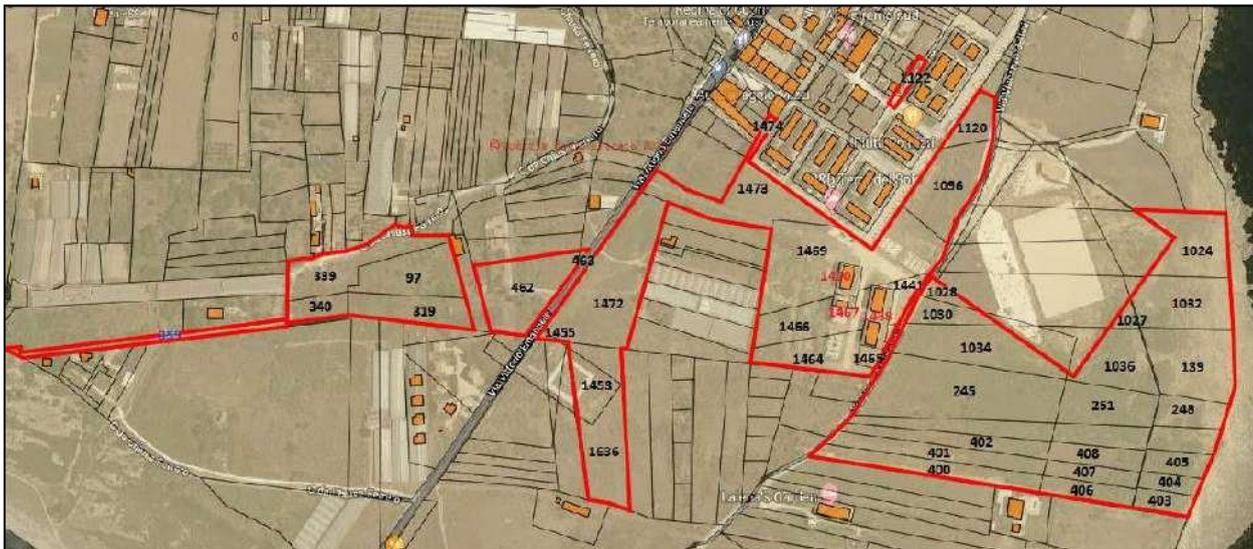
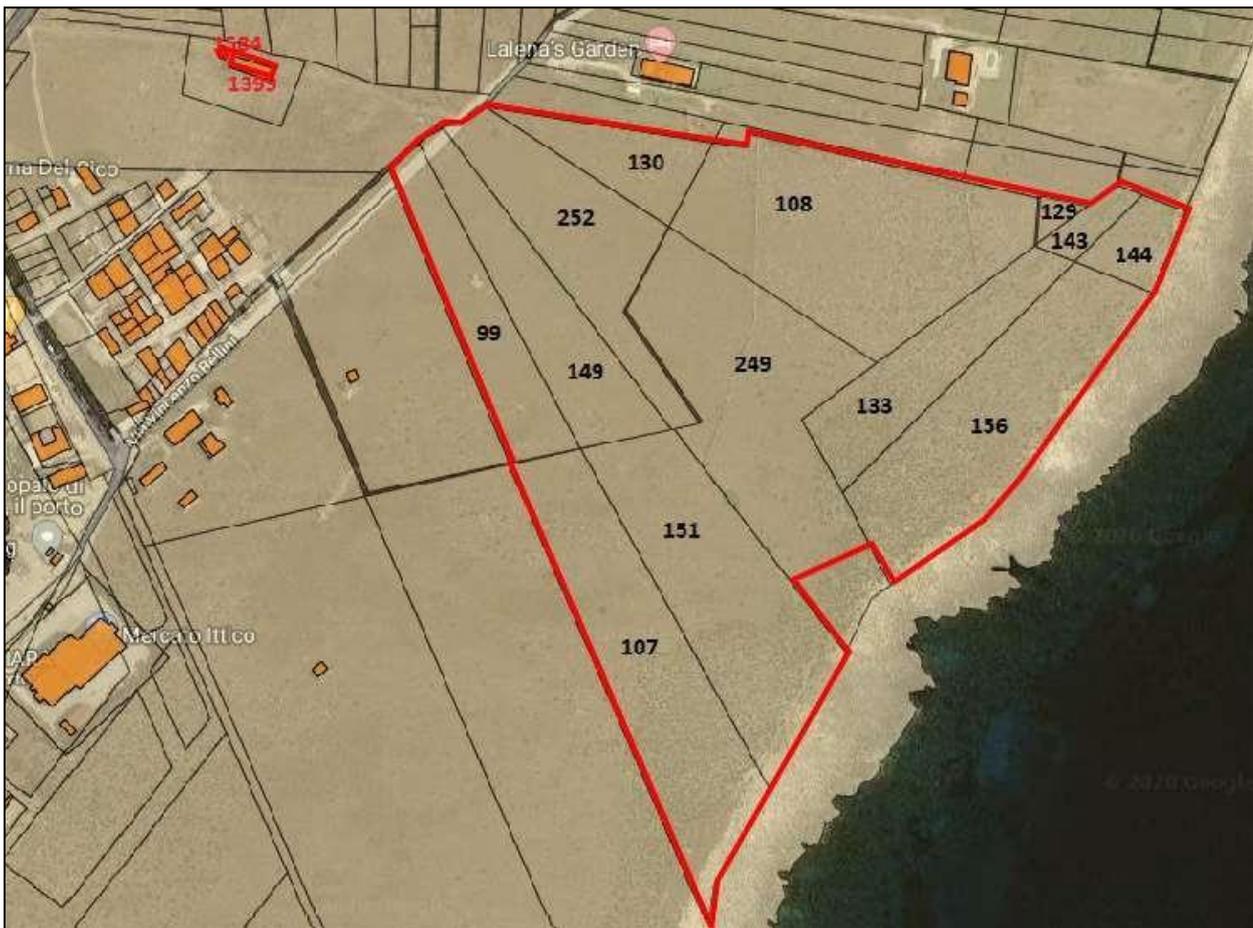
N. O	N.C.E. UNCT	PROV.	COMUNE	FOGLIO	P.L.L. A	SU B	CATEGORIA	QUALITA' CLASSE	ESTENSIONE (m ²)			REN	RED. (EURO)		NOTE	
									ha	are	ca		DOM	AGR		
12	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	99	/	/	SEMINATIVO	5	/	68	69	/	10,6	3,55	VARIAZIONE TERRITORIALE
13	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	129	/	/	SEMINATIVO	5	/	4	80	/	0,74	0,25	VARIAZIONE TERRITORIALE
14	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	108	/	/	PASCOLO	3	1	85	85	/	10,6	3,84	VARIAZIONE TERRITORIALE
15	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	107	/	/	PASCOLO	3	1	56	17	/	8,87	3,23	VARIAZIONE TERRITORIALE
16	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1649	/	/	VIGNETO	4	/	27	00	/	13,35	8.01	/
17	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1636	/	/	VIGNETO	4	/	50	34	/	26,00	15,6	/

L'estensione complessiva, in misura catastale, del compendio immobiliare attratto all'attivo fallimentare è pari a 12 ha 78 a 40 ca. Di seguito si riportano tavole di sovrapposizione ad ambito territoriale¹⁴



¹⁴ Catastatale- foto aerea estratta dal sito formaps





Si aggiunga che sulla scorta degli accertamenti condotti non risultano essere state depositate planimetrie catastali per le unità immobiliari oggetto d'esame di questa perizia. A seguire riscontro ricevuto dai competenti uffici.

Firmato Da: melis alessio Ermesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 50e562ed94e9122dcad341dcb6efc74 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / [Visure Planimetriche](#) / [Elenco Richieste Visure Planimetriche](#) / [Dettaglio Pratica Visura Planimetrica](#)
 Convenzione: **MELIS ALESSIO (PRESENTAZIONE DOCUMENTI CATASTALI)**
 Codice di Richiesta: C00080582012



Elenco delle richieste presentate tramite il file inviato con Codice Invio: 150224829
Numero di richieste presentate: 2

Protocollo	Oggetto	Data Protocollo	Stato richiesta	Planimetria	Comunicazioni Ufficio	Formato Stampa
T233766	COMUNE PORTOPALO DI CAPO PASSERO FGL 42 PART 1584 SUB 1	14/01/2021	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile. Planimetria non trovata.	A4
T233767	COMUNE PORTOPALO DI CAPO PASSERO FGL 42 PART 1399 SUB 2	14/01/2021	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile. Planimetria non trovata.	A4

[Indietro](#)

TRASCRIZIONI E/O ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla scorta delle ispezioni ipotecarie effettuate su territorio nazionale è emerso che sussistano in capo alla partita iva della società fallita vari identificativi di seguito riportati:

1. --- **OMISSIS** --- Con sede in ROMA (RM) Codice fiscale --- OMISSIS ---;
2. --- **OMISSIS** --- **SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA** Con sede in ROMA (RM) Codice fiscale --- OMISSIS ---;
3. --- **OMISSIS** --- Con sede in ROMA (RM) Codice fiscale --- OMISSIS ---;
4. **CREDITORI DEL FALLIMENTO DI --- OMISSIS --- SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA**
 Con sede in ROMA (RM) Codice fiscale --- OMISSIS ---;
5. **SOC.** --- **OMISSIS** --- Con sede in PALERMO (PA) Codice fiscale --- OMISSIS ---;
6. --- **OMISSIS** --- CON SEDE IN CATANIA Con sede in CATANIA (CT) Codice fiscale --- OMISSIS ---;

Per ciascuno degli identificativi si è provveduto ad effettuare una ispezione ipotecaria per i cui dettagli si rimanda integralmente alla produzione offerta in allegato alla presente relazione.¹⁵

STATO DI POSSESSO

Il compendio immobiliare, attratto all'attivo fallimentare, è oggetto di appositi sopralluoghi presenta vari profili.

In particolare :

- a) per le particelle 462,463,319,97,339,340,355,1648¹⁶,1122 e 1474 sussistono vari profili di criticità.

¹⁵ Cfr. allegato 7

¹⁶ Si aggiunga che sulla particella 1648 insiste un pozzo, limitrofo ad un piccolo locale che non risulta autorizzato, per il quale non sono state offerte le preventive autorizzazioni.



Pertanto, come concordato con gli Organi della procedura, tali beni immobili vengono espunti dalla valutazione che segue ;

- b) la particella 1649 è attraversata da bretella viaria in terra battuta;
- c) per le rimanenti particelle, per quanto è stato possibile verificare¹⁷, non risulta occupato né da persone né da cose.

ACCERTAMENTI SULLA PROPRIETA'

Dagli accertamenti e dalla documentazione consultata, emerge che il complesso edilizio in esame non sia gravato da censo, livello e uso civico che pertanto sussiste la piena proprietà.

ULTERIORI NOTIZIE

Nel corso della ricognizione del compendio attratto all'attivo fallimentare si è rinvenuta una tubazione, presumibilmente per la conduzione di acqua, ubicata a ridosso del muro di contenimento che lambisce via Vincenzo Bellini (via Anime Sante) all'altezza del piano costruttivo di proprietà della società fallita.

Al fine di offrire un quadro quanto più dettagliato, all'acquirente, si sono richiesti mezzo mail al legale rappresentante della società fallita, per il tramite della Curatela Fallimentare, i seguenti quesiti:

1. esistenza di formalità, vincoli e/o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente e/o che saranno cancellati e/o che risulteranno non opponibili all'acquirente;
 2. esistenza della condizione che i beni siano gravati da censo, livello o uso civico;
 3. importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione;
 4. esistenza di eventuali procedimenti giudiziari (precisandone la natura e lo stadio);
 5. ogni ulteriore notizia da offrire all'acquirente;
- Ed ancora:
6. Notizie circa la tubazione (presumibilmente per la conduzione di acqua) che ricade su proprietà della società fallita rinvenuta a ridosso del muro di contenimento che lambisce la via Vincenzo Bellini in agro del Comune di Portopalo di Capopassero

Tuttavia, alla data di questa perizia, non è stato offerto allo scrivente alcun riscontro.

DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

CONTESTO GENERALE

Il compendio immobiliare interessato dall'odierna procedura, costituito da terreni e da fabbricati¹⁸, risulta tutto ubicato in agro del Comune di Portopalo di Capopassero. Il comune di Portopalo di Capopassero , con

¹⁷ Trattasi di fondi interessati da vegetazione in taluni casi particolarmente fitta.

¹⁸ Allibrate catastalmente come unità collabenti



circa 3.900¹⁹ abitanti residenti ed una densità di 256 abitante/km², ricade nell'ambito del libero consorzio di Siracusa²⁰. In particolare, il Libero Consorzio Di Siracusa nel tempo, ha consolidato la propria capacità attrattivo turistico in ambito nazionale ed internazionale. La vivacità turistica della provincia²¹ è da addebitare ad una pluralità di aspetti fra i quali certamente:

- inserimento di alcune città (Modica, Noto, Palazzolo, Ragusa e Scicli)²² quale patrimonio dell' Unesco nell'ambito delle *Città Tardo Barocche Del Val Di Noto*;
- la presenza di siti ad interesse ambientale che nel tempo hanno ricevuto vari riconoscimenti (riserva di vendicari, cava grande di cassibile, isola delle correnti, solo per citarne alcune);

In tale alveo il territorio provinciale, e di riflesso le singole realtà locali hanno goduto, e continuano a godere, di una attenzione da parte degli operatori turistici anche internazionali.

In questo contesto generale si inserisce la realtà del Comune di Portopalo di Capopassero, che presenta un impianto urbano regolare a scacchiera attraversato dalla SP84²³ e dalla SP 8. Il tessuto edilizio generale si caratterizza per un costruito contenuto, anche in termini di elevazioni fuori terra, adibito a residenze ad uso proprio per i piani in elevazione ed attività commerciali di dettaglio per i piani terra.

Come riferito, attratti all'attivo fallimentare, vi sono sia manufatti edilizi che terreni, che possono così essere accorpati:

- 1) *le unità collabenti limitrofe al piano ed i fondi immediatamente prospicienti ai suddetti fabbricati con fronte mare;*
- 2) *i fondi rustici ubicate in aree residuali a varia destinazione urbanistica²⁴.*
- 3) *il piano costruttivo, per la realizzazione di edilizia economica e popolare, di contrada Anime Sante e i fondi immediatamente prospicienti al suddetto piano con fronte mare²⁵;*

In questa relazione viene affrontato il precedente punto 1. A seguire le risultanze

1) LE UNITÀ COLLABENTI LIMITROFE AL PIANO ED I FONDI IMMEDIATAMENTE PROSPICIENTI AI SUDDETTI FABBRICATI CON FRONTE MARE

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare in esame è distinto da fondi rustici e dai fabbricati, ubicati in prossimità del piano costruttivo Anime Sante oggetto di precedente relazione. Ricadono in questo comparto innumerevoli fondi

¹⁹ Fonte Sito tuttitalia.it

²⁰ Ex provincia regionale di Siracusa

²¹ Oltre all'indubbio valore storico monumentale proprio di tutta la città di Siracusa e del quartiere di Ortigia in particolare

²² Completano l'elenco le città di Caltagirone, Militello Val di Catania, Catania, che ricadono nella provincia di Catania

²³ Che per intero prende il nome di Corso Vittorio Emanuele asse centrale del commercio cittadino.

²⁴ Trattasi dei fondi contraddistinti da varie criticità, illustrate in precedenza, ci si riferisce alle particelle 462,463,319,97,339,340,355,1122,1648 e 1474. Per i suddetti beni immobili la produzione peritale è subordinata, come concordato con gli Organi della procedura, ad un approfondimento di verifica.

²⁵ Oggetto della relazione di stima parte I depositata in precedenza.



nonché i due manufatti edilizi allibrati catastalmente come unità collabenti. Il complesso delle aree qui descritte, che insiste su di un area andamento piano altimetrico pianeggiante, è estesa per circa ettari 13 in misura catastale. A seguire l'elenco delle particelle in esame.

N.O	N.C.E.U NCT	PROV.	COMUNE	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEGORIA	NOTE
1	NCEU	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1584	1	UNITA' COLLABENTI	CONTRADA MACALLE' - PORTO SNC PIANO T
2	NCEU	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1399	2	UNITA' COLLABENTI	CONTRADA MACALLE' - PORTO SNC PIANO T
3	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	252	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
4	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	249	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
5	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	130	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
6	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	143	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
7	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	133	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
8	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	156	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
9	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	144	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
10	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	149	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
11	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	151	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
12	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	99	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE



N.O	N.C.E.U NCT	PROV.	COMUNE	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEGORIA	NOTE
13	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	129	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
14	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	108	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
15	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	107	/	/	VARIAZIONE TERRITORIALE
16	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1636	/	/	/
17	NCT	SR	PORTOPALO DI CAPO PASSERO	42	1649	/	/	/

In particolare, per i fondi²⁶, trattasi di beni immobili contenuti tra la via Vincenzo Bellini e la zona litorale .
L'area risulta invasa da piante infestanti e verte, fatta salvo la zona che è stata oggetto di bonifica per il pericolo incendi, in uno stato di abbandono. Di seguito alcune riprese fotografiche caratteristiche di insieme dei fondi descritti.

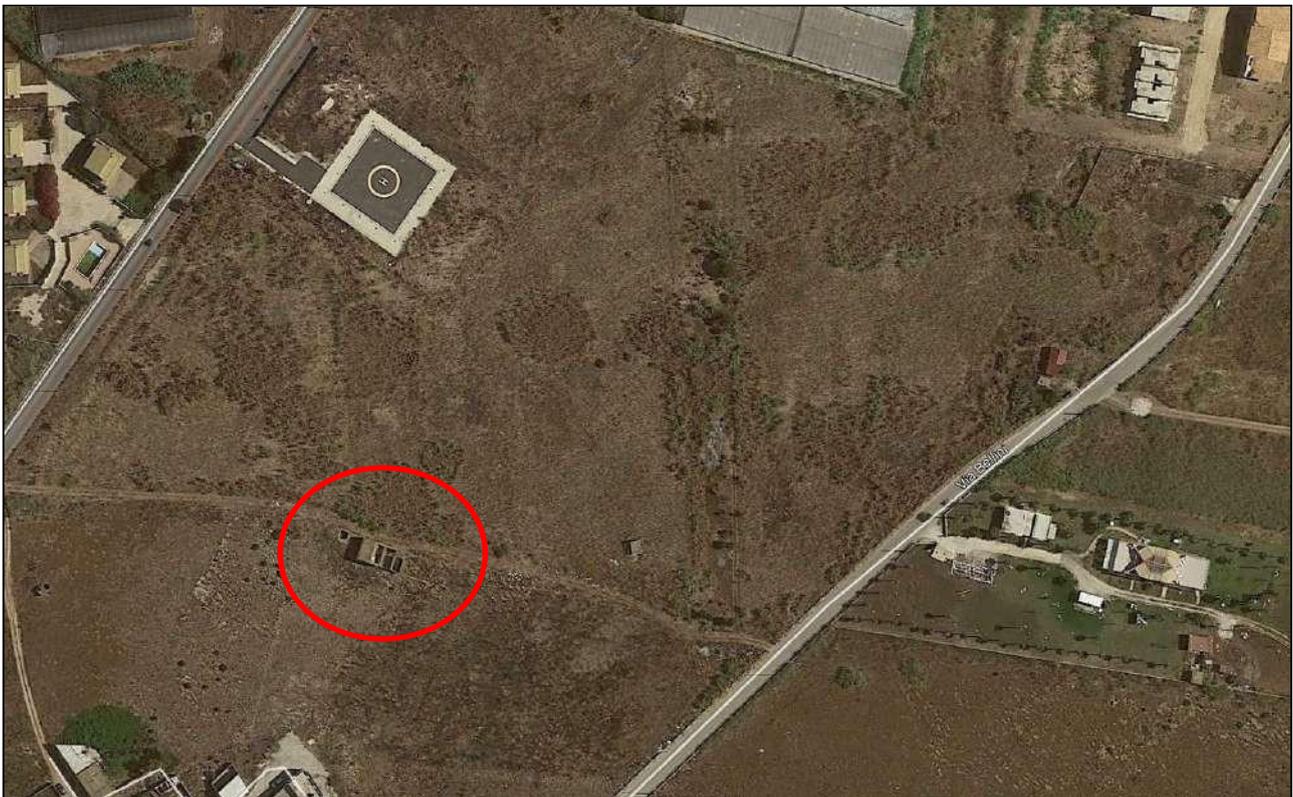


²⁶ Ad eccezione del fondo censito alla particella 1649





In questo comparto ricadono anche delle unità immobiliare fatiscenti allibrate come unità collabenti a seguire alcune una individuazione su foto aerea (fonte google earth).



Nonché alcune riprese fotografiche dei beni immobili nonché le relative schede di sintesi.







Si precisa che in esito ad una specifica richiesta avanzata nel mese di dicembre 2020 da parte del Comune di Portopalo di Capopassero, sia le unità collabenti illustrate che il pozzo artesiano che insiste su fondo di proprietà della società fallita²⁷, sono state oggetto di interventi di messa in sicurezza come relazionato e documentato dalla impresa incaricata delle suddette attività. Segue breve scheda di sintesi sulle finiture e sullo stato rilevato.

unita e superfici e	rif. Catastali	FINITURE				
		pareti esterne	pareti interne	pavimenti	infissi e porte	tramezzi
A		Blocchi di calcarenite con intonaco e strato di finitura	Blocchi di calcarenite con intonaco e strato di finitura	n.p.	In legno	n.p.
	IMPIANTI TECNOLOGICI					
	n.p.					
	STRUTTURE					
	N.R.					
	STATO GENERALE E NOTE SALIENTI					
	Cattivo stato generale					

²⁷ Ci si riferisce alla particella 1648



unita e superfici e	rif. Catastali	FINITURE				
		pareti esterne	pareti interne	pavimenti	infissi e porte	tramezzi
B		Blocchi di calcarenite con intonaco e strato di finitura	Blocchi di calcarenite con intonaco e strato di finitura	n.p.	n.p.	n.p.
	IMPIANTI TECNOLOGICI					
	n.p.					
	STRUTTURE					
	N.R.					
	STATO GENERALE E NOTE SALIENTI					
Cattivo stato generale						
C		Blocchi di calcarenite con intonaco e strato di finitura	Blocchi di calcarenite con intonaco e strato di finitura	n.p.	n.p.	n.p.
	IMPIANTI TECNOLOGICI					
	n.p.					
	STRUTTURE					
	N.R.					
	STATO GENERALE E NOTE SALIENTI					
Cattivo stato generale						
D		Blocchi di calcarenite con intonaco e strato di finitura	Blocchi di calcarenite con intonaco e strato di finitura	n.p.	n.p.	n.p.
	IMPIANTI TECNOLOGICI					
	n.p.					
	STRUTTURE					
	N.R.					
	STATO GENERALE E NOTE SALIENTI					
Cattivo stato generale						

CONFINI

Il comparto in esame può essere così suddiviso:

a) Particelle 1649-1399-1584

Confinano con arteria viaria in terra battuta con fondi di proprietà della società fallita.

b) Rimanenti particelle che risultano limitrofe tra loro

Confinano con via Vincenzo Bellini, con zona litorale, con proprietà aliene.



VERIFICA SULLA REGOLARITA' EDILIZIO - URBANISTICA CDU

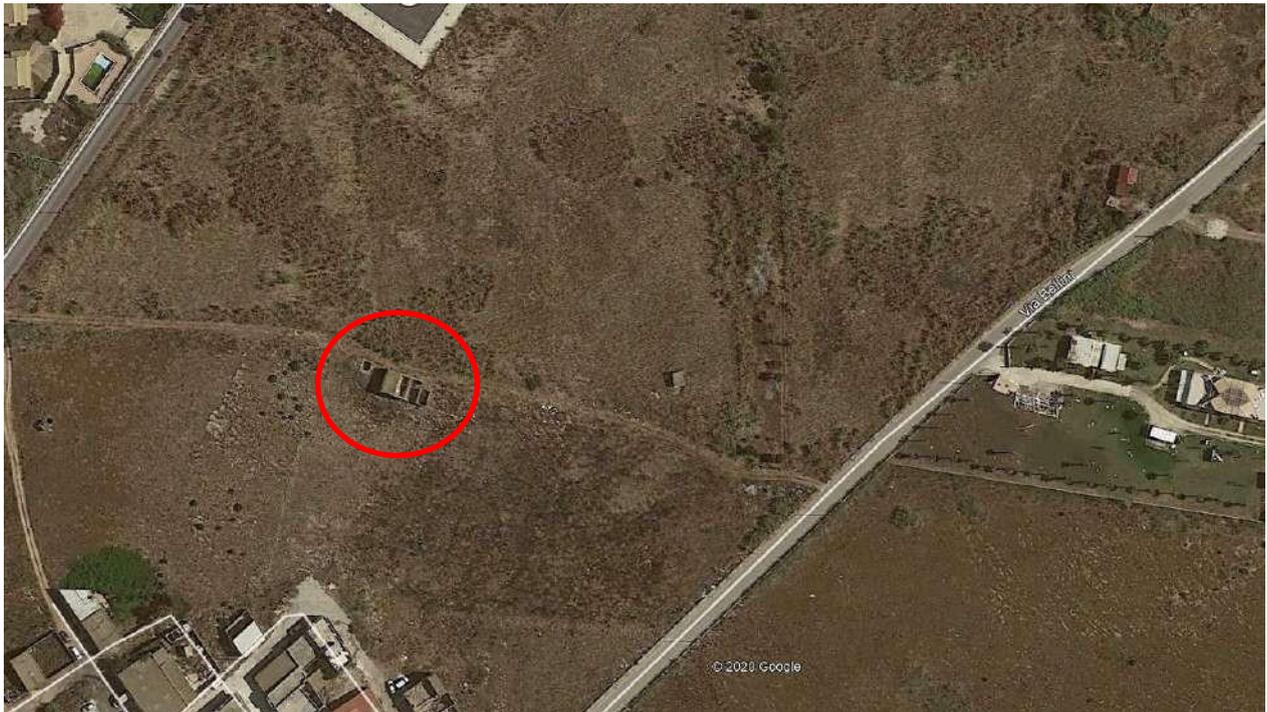
In relazione ai fondi rustici si rimanda alla prescrizioni annottate nel CDU offerto dal competente ufficio comunale. In relazione ai beni immobili rivenuti in loco con riguardo all'unità censita catastalmente al foglio 42 particelle 1584/1 e 1399/2 si è acquisita foto aerea da parte di azienda autorizzata che documenta l'esistenza del fabbricato nella sagoma rilevata in occasione degli accessi oltre che del manufatto adibito a vasca di accumulo. Pertanto atteso che non è stata offerta documentazione da parte del comune di Portopalo di Capopassero, rilevato che il manufatto edilizio risulta ubicato al di fuori del centro abitato, a parere dello scrivente, l'aver documentato l'esistenza a prima del 1967 di fatto, né può legittimare la regolarità edilizio-urbanistica. In occasione degli accessi è emerso anche l'esistenza di una lapide datata 1952 che di fatto corrobora ulteriormente le risultanze cui si giunge.

A seguire si riporta un confronto tra la foto al 1966 e la foto aerea disponibile.²⁸



²⁸ Estratta da google earth.





B- DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

METODOLOGIA DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, in ragione delle condizioni specifiche dei beni immobili, si ritiene opportuno procedere attraverso il procedimento di stima per comparazione diretta. Nello specifico il metodo, avuto riguardo delle fonti consultate, consiste nella valutazione diretta per comparazione di beni immobili simili e/o assimilabili rispetto ai beni immobili da stimare. In relazione alle fonti si sono compulsate:

- EXEO;
- Nomisma;
- Perizie da aste giudiziarie;
- Annunci di vendite su siti internet specializzati.

Il parametro di riferimento utilizzato è il metro quadro mentre la superficie è stata espunta dalla documentazione catastale offerta.

Il valore così determinato è stato moltiplicato al prezzo unitario rilevato ottenendo il valore di stima ricercato.



Tribunale di Palermo	Fallimento n. 10/2020 “--- OMISSIS ---”	Relazione di consulenza tecnica Parte II
----------------------	---	---

Da cui il procedimento di stima per comparazione diretta:

$V_{mb} = P_o \times S_b$

Dove:

V_{mb} = valore di mercato del bene oggetto di stima;

P_o = prezzo unitario;

S_b = superficie catastale²⁹ del bene oggetto di stima.

DEFINIZIONE DEL VALORE DI STIMA

1) Fondi rustici

Ricadono in questa sezione i fondi allibrati al NCT foglio 42 particelle 1636,1649,107,108,129,99,151,149,144,156,133,143,130,249,252.

I fondi possiedono una superficie complessiva, in misura catastale, pari a 127.840 mq. In relazione alle fonti consultate, a parere dello scrivente, si ritiene congruo un prezzo unitario³⁰ di 2 euro/mq.

Da cui si ottiene: $127.840 \text{ mq} \times 2 \text{ euro/mq} = 255.680 \text{ €}$ pari a **256.000** euro in c.t.

2) Unità collabenti

Ricadono in questa sezione i fondi allibrati al NCT foglio 42 particella 1584 sub.1 e particella 1399 sub.2 estesi complessivamente in misura commerciale pari a 117 mq³¹.

In relazione alle fonti consultate, si ritiene congruo un prezzo unitario³² di 70³³ euro/mq.

Da cui si ottiene: $117 \text{ mq} \times 70 = 8190$ euro pari a **8.200 euro in c.t.**

Valore di mercato complessivo dell'intero compendio immobiliare = $256.000 + 8.200 = 264.200$ euro.

²⁹ Con le premesse sopra illustrate

³⁰ Con le premesse sopra illustrate

³¹ ai sensi del dpr 138/98 smi

³² Con le premesse sopra illustrate

³³ Avuto riguardo lo stato dei corpi di fabbrica



C- CONCLUSIONI

A seguire si riporta la descrizione sintetica del cespite periziato, rinviando a successive produzioni il completamento dell'incarico ricevuto.

Descrizione sintetica Lotto

Compendio immobiliare costituito da:

- 1) *Fondi rustici limitrofi e/o prospicienti via Anime Sante estesi complessivamente in misura catastale ha 12.78.40 con destinazione urbanistica prevalente "E" in parte residuale per Viabilità - Parcheggi ove insistono vari vincoli urbanistici tra cui, per parte dei fondi, limite di inedificabilità di cui alla L.R. 78/76. Si rimanda al CDU compiegato alla presente. Il compendio immobiliare è censito al NCT del Comune di Portopalo di Capopassero foglio 42 particelle 252,249,130,143,133,156,144,149,151,99,129,108,107,1649,1636 .*
- 2) *Beni immobili, in uno stato di abbandono, ed allibrati come unità collabenti estesi in misura catastale edificati antecedentemente al 1967. Il compendio è censito al NCEU del Comune di Portopalo di Capopassero foglio 42 particella 1584/1 e 1399/2*
Valore stimato totale 264.200 euro

Palermo lì 24/11/2021

Il Perito Incaricato

Ing. Alessio Melis

