


vincenzo cannarella ingegnere

Viale Tica 105  
96100 SIRACUSA (SR)Partita Iva: 01054890890  
Cod. Fiscale: CNN VCN 64E16 I754E  
☎ mobile +39 335 80 35 666  
e-mail: [inarstudio@gmail.com](mailto:inarstudio@gmail.com)PEC: [vincenzo.cannarella@ordineingegnerisiracusa.it](mailto:vincenzo.cannarella@ordineingegnerisiracusa.it)**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA****SEZIONE FALLIMENTARE**

--- Omissis --- n°71/2018 R.F.

**Giudice Delegato: Dott. Federico MAIDA****Curatore: Avv. Flavio AGOSTINI****RAPPORTO DI VALUTAZIONE****del più probabile valore di mercato di un immobile abitativo sito nel  
Comune di Priolo Gargallo (SR) giusta mandato in data 29/01/2020**

Siracusa, 22/11/2021

 ICK/SC001 VIMCA/0375-2021		<b>Il perito <del>stimatore</del></b> Vincenzo Cannarella Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa Ingegnere 25.11.2021 08:21:06 GMT+00:00 Dott. Ing. Vincenzo Cannarella
--	--	---

**Premesse**

Su istanza del Curatore Avv. Flavio Agostini, all'uopo autorizzato dal Giudice Delegato Dott. Federico Maida in data 29/01/2020, lo scrivente ing. Vincenzo Cannarella, libero professionista iscritto al n°979 Sez. A dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa, Valutatore Immobiliare UNI 11558:2014 con Certificato Inarcheck ICK/SC001 VIMCA/0375-2021, in possesso di adeguata copertura assicurativa per responsabilità professionale mediante Polizza n°ICIP000276 emessa da AIG Europe S.A. per tramite di AON S.p.A., ha assunto l'onere di redigere il presente rapporto di valutazione sul bene immobiliare sito in Priolo Gargallo di seguito elencato:

Comune di Priolo Gargallo (SR) – via Grimaldi 45:

F°5 P.Illa 227 P.T. cat. A/3 cons. 4,5 vani - R.C. € 232,41

In ottemperanza al mandato conferito lo scrivente, ricevuta la documentazione già depositata in atti, si è recato sui luoghi in data 11/02/2021, per una ricognizione del bene.

All'esito dello studio degli atti di stima e della documentazione fotografica a corredo, sulla scorta delle valutazioni condotte in relazione alla visione dei luoghi, nonché alla luce della documentazione acquisita, lo scrivente ha potuto procedere alla disamina del bene, al fine di relazionarne nel presente documento, comprensivo di allegati, per una caratterizzazione dello stesso, ai fini della definizione del rapporto di valutazione richiesto.

Nel merito si espone quanto segue.

**Identificazione dell'immobile e descrizione catastale.**

Oggetto della presente relazione è l'immobile terrano posto nel centro abitato del Comune di Priolo Gargallo, in Via Grimaldi al civico 45.

La distribuzione spaziale dell'immobile è chiarita, oltre che dalla planimetria, dalle foto d'insieme prodotte in allegato.

L'intestazione catastale e la relativa classificazione, all'attualità, è la seguente:

Situazione aggiornata al : 30/01/2020

**Immobile selezionato**

Catasto: Fabbricati Comune: PRIOLO GARGALLO Codice: M279  
Foglio:5 Particella:227

**Elenco Intestati**

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
----------------------------	----------------	------------	-------	------------

**Dati della ricerca**Catasto: **Fabbricati**Comune di: **PRIOLO GARGALLO** Codice: **M279**Foglio: 5 Particella: **227**Immobili individuati: **1****Elenco Immobili**

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
<input checked="" type="radio"/>	5	227		PRIOLO GARGALLO VIA GRIMALDI, 45 Piano T		A/3	5	4,5 vani	Euro.232,41

L'immobile confina, nel suo intero:

a Nord: con Via Grimaldi;

a Est: con fabbricato p.lla 228;

a Sud: con fabbricato e pertinenze p.lla 1420;

a Ovest: con fabbricato p.lla 1258.

**Situazione urbanistica**

L'immobile oggetto di valutazione è un edificio in muratura ordinaria a un'elevazione fuori terra, la cui edificazione risale ai primi decenni del secolo scorso in un contesto appena limitrofo al nucleo storico urbano (quadrivio Castel Lentini / Angelo Custode).

In relazione alla legittimità urbanistica dell'immobile oggetto di stima si specifica quindi trattarsi di edificio realizzato in epoca anteriore al 01/09/1967 in zona allora agricola, e natura e consistenza della costruzione non lasciano supporre modifiche alla consistenza.

La configurazione attuale dell'immobile oggetto di stima è conforme a quanto esposto dalla documentazione catastale prodotta in atti.

Ai fini della commerciabilità del bene si precisa altresì che esso ricade in zona omogenea B del vigente PRG del Comune di Priolo Gargallo; in questa zona il P.R.G. si attua mediante intervento diretto, e sono consentiti interventi di ampliamento e trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, nonché interventi di nuove costruzioni.

Nei casi di demolizione e ricostruzione sono ammesse le tipologie esistenti o edifici a schiera o edifici isolati.

La densità edilizia massima sarà di mc/mq. 5,00.

I lotti interclusi esistenti alla data di entrata in vigore dell'art. 39 della L.R. 19/72 ed aventi una superficie non superiore a mq. 120, la densità fondiaria massima sarà di 9 mc/mq;

Gli altri parametri da rispettare sono i seguenti:

- Distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti m. 10
- È consentito costruire sul confine;
- Piani fuori terra massimo tre.

- Altezza massima assoluta una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a m. 11.

Per ogni ulteriore precisazione si allegano in calce alla presente relazione gli stralci della tavola di PRG e delle relative Norme di Attuazione.

Ciò evidenzia che, oltre alla destinazione attuale (classificabile come MVEU), la relativa valutazione può essere attribuita anche al solo sedime, con le potenzialità edificatorie sopra indicate, al netto del costo di demolizione e smaltimento del fabbricato esistente (Vedasi, a titolo esplicativo, Highest and Best Use, HBU).

#### **Stato di conservazione e manutenzione:**

Dalla documentazione fotografica in atti emerge uno stato di manutenzione interno tipico dei fabbricati dismessi in assenza di un programma futuro con materiali di risulta presenti all'interno derivanti da smontaggi e dismissione di impianti fuori traccia.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è realizzato con strutture portanti in muratura di pietrame alternata, in corrispondenza di cantonali, coronamento ed aperture, da elementi lapidei a conci squadrati e lievemente decorati, in atto finiti a calce bianca; le coperture sono in parte piane, di tipo laterocementizio ed in parte a falda unica di tegole su struttura lignea, a delimitare superiormente un sottotetto non praticabile sovrastante gli ambienti di piano terra.

Le tramezzature interne, ove non coincidenti con muri di spina, sono in laterizio forato.

In relazione alle finiture esse si riscontrano coerenti con la tipologia di costruzione: pavimentazioni in ceramica monocottura effetto cotto, pavimenti e rivestimenti di bagni e angolo cottura in ceramica decorata, infissi esterni in alluminio anodizzato con vetri retinati.

#### **Impianti tecnologici:**

Anche gli impianti sono quelli usuali per la tipologia edilizia, solo in parte sottotraccia, e prevedono rete elettrica, idrica, un climatizzatore a pompa di calore.

Nessuna prova di funzionalità è stata condotta essendo in atto l'immobile privo di alimentazione elettrica e/o allaccio idrico.

L'immobile oggetto di stima, all'atto del sopralluogo, si presenta sostanzialmente vuoto e meritevole di interventi di recupero ad impianti e finiture.

Per quanto concerne le finiture interne ed esterne si riscontrano tracce di infiltrazioni, umidità di risalita e carenza di tenuta negli infissi: l'immobile si presenta quindi in mediocri condizioni manutentive generali.

### **Atti di provenienza:**

Dalla attestazione di avvenuta presentazione all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Siracusa – Territorio, in data 24/04/2008 con prot. SR0081722, l'immobile in esame risulta identificato al Catasto fabbricati del Comune di Priolo Gargallo al Foglio 5, p.lla 227, con la classificazione già in precedenza esposta.

Risulta in proprietà a:

- --- **Omissis** ---, P.IVA: --- Omissis ---, con sede in Priolo Gargallo, Proprietario per 1/1 giusta Decreto di Trasferimento del Tribunale di Siracusa rep. n°484/2 del 23/06/2014, Trascritto con Nota presentata il 27/08/2014 al n. 30:
  - Registro generale n. --- Omissis ---
  - Registro particolare n. --- Omissis ---

### **INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO**

#### **Criteria e procedimenti di Stima**

Nel presente rapporto di valutazione si applicherà il criterio estimativo per Valore di mercato correlato all'Highest and Best Use (HBU).

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del suddetto criterio di valutazione rappresenta, in ragione dell'esperienza maturata nel campo e della tipologia e particolarità dell'immobile oggetto di stima, lo strumento più efficace per determinare il valore attuale di mercato del bene.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

*"importo stimato..."* si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

*"...alla data della valutazione..."* richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

*"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."* entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

*"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."* per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

*"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."* presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Il sottoscritto effettuerà la stima del fabbricato sulla base dei dati acquisiti e su una indagine del mercato immobiliare del comune di Priolo Gargallo per immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari, per quanto possibile, a quelli in oggetto applicando, ove opportuno, l'Highest and Best Use.

**Highest and Best Use<sup>1</sup>**

Nell'ambito del criterio di stima del valore di trasformazione, per l'immobile da valutare si possono prospettare diverse modalità di trasformazione (ristrutturazione, restauro, recupero, demolizione e ricostruzione; ecc.) e molteplici destinazioni di uso (abitazione, ufficio, ecc.). Al momento della stima un immobile presenta una destinazione attuale e potenzialmente un insieme di trasformazioni e di destinazioni alternative; alla prima destinazione corrisponde il valore di mercato dell'immobile nella destinazione presente (market value for the existing use, MVEU ) e alle seconde tanti valori di trasformazione dell'immobile quante sono le trasformazioni e le destinazioni alternative.

Anche il MVEU può essere inteso come un valore di trasformazione nel quale il costo è nullo.

L'highest and best use (HBU ), ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione tra i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile compreso l'uso attuale. L' HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia.

L' HBU può riguardare anche la cessione in uso di un immobile. Il reddito di trasformazione di un immobile che presenta un potenziale di trasformazione è eguale alla differenza tra il canone di mercato dell'immobile trasformato e la quota di ammortamento del costo di trasformazione.

L'HBU considera la destinazione che induce il massimo reddito di trasformazione tra gli usi alternativi previsti per l'immobile.

La scelta dell'HBU si riferisce a trasformazioni e utilizzazioni:

- ***fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico);***
- ***legalmente consentite (vincolo giuridico);***
- ***finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio);***
- ***economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico).***

Le trasformazioni e le utilizzazioni il cui valore di trasformazione è minore del MVEU sono escluse dalla successiva valutazione anche se presenti nel segmento di mercato dell'immobile da valutare.

<sup>1</sup> Cfr. Marco Simonotti, Valutazione Immobiliare Standard, Mantova 2011

L' HBU ha interesse nell'attività di counseling, dove identifica la trasformazione e la destinazione più redditizie dal punto di vista dell'investitore.

Nella stima del valore di mercato di un immobile si considerano l'uso attuale e il relativo valore di mercato e gli usi alternativi con i relativi valori di trasformazione.

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è pari al valore atteso calcolato come media del valore di mercato nell'uso attuale e dei valori di trasformazione negli usi alternativi, ponderati per le rispettive probabilità di verificarsi (o per le frequenze rilevate).

Se ad esempio per un immobile si possono supporre una destinazione attuale A e due destinazioni alternative B e C, con probabilità rispettivamente pA, pB e pC, con  $pA + pB + pC = 1$ , indicando con V(A) il valore di mercato nell'uso attuale e con Vt(B) e Vt(C) i valori di trasformazione nelle destinazioni alternative rispettivamente B e C, il valore di mercato V dell'immobile è rappresentato dal valore atteso calcolato nel modo seguente:

$$V = V(A) pA + Vt(B) pB + Vt(C) pC$$

Il campo di variazione dei valori compreso tra il MVEU e il valore di trasformazione massimo definisce un intervallo di stima. La destinazione più redditizia può essere la meno probabile (o frequente), come la destinazione più probabile (o frequente) può essere la meno redditizia.

Se l'immobile oggetto di stima non presenta destinazioni alternative a quella attuale o queste non hanno alcuna probabilità di verificarsi, allora il valore atteso è eguale al valore di mercato nella destinazione attuale.

In relazione alla tipologia, consistenza e grado di definizione dell'immobile, il criterio di stima del Market Comparison Approach, consente di estrapolare quale valore avrebbero altri immobili, di cui si conoscono consistenza e peculiarità, di recente realmente compravenduti (definiti "comparabili"), se avessero caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe all'immobile che si vuole stimare.

A tal fine sono stati individuati quali **comparabili** due case con garage, la prima (**Unità A**) ubicato in Via Megara Iblea distinta in Catasto al F°5, P.lla 303, **compravenduta** a rogito Notaio Nicola GUARINO **Rep. 23241** del 20/01/2021, e la seconda (**Unità B**) ubicata in Via Acerbi n°11/13, **compravenduta** a rogito Notaio Nicola GUARINO **Rep. 22132** del 26/06/2020.

Dei valori sopra indicati, e di seguito esposti, è stata calcolata la deviazione e, riscontrandone uno scostamento inferiore ai limiti di tolleranza, il rispettivo valore medio è stato adottato come rappresentativo del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.



**VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «1»**

**Comune:** PRIOLO GARGALLO (SR)

**Dati catastali:** Fig. 5, num. 227

Si procederà sulla scorta dei criteri precedentemente esposti, in ragione della **configurazione attuale**.

Si allega pertanto, a seguire, la scheda di valutazione.

## METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA) CON 2COMPARABILI RECENTEMENTE COMPRAVENDUTI

1) Tabella			
Prezzo caratteristiche	Copravendite		Subject Unità S
	Unità A	Unità B	
	Not Guarino 23241	Not. Guarino 22132	
Prezzo totale PRZ (€)	00	00	loga
Dati DAT (n)	10	17	0
Superficie principale SUP (q)	200,00	105,00	86,00
Boni BAL (q)	15,00	0,00	0,00
Terza TER (q)	25,00	54,00	19,00
Cantina CAN (q)	0,00	0,00	0,00
Autoria BOX (q)	0,00	12,00	0,00
Altra Corte (q)	0,00	0,00	13,00
Superficie SUE (q)	0,00	0,00	0,00
Seizi SER (n)	3	1	1
Ridato Auton. RIA (q)	1	0	0
Ridato Centr. RIC (q)	0	0	0
Ipiato Itrio ELE (q)	1	1	1
Ipiato ondiz. CON (q)	0	0	1
Altri Ipiati (IMP) q	0	0	0
Livello Ipiato LIV (n)	1	0	0
Stato di autorizzazione (STM) (n)	2	2	1
Stato di autorizzazione (STMi) (n)	3	2	1

2) Indicazioni	
Indicazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale)	-0,011
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(TER)/p(SUP)	0,500
p(CAN)/p(SUP)	0,300
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(Corte)/p(SUP)	0,350
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto Completamento (adificabile)	0,00
Prezzo medio ann. (€)	0,00
Costo intero aut. (€)	4 000,00
Costo intero aut. int. (€)	16 500,00

3) Costo di costo prezzo			
Seizi		Ridato autonomo	
Costo (€)	6 000,00	Costo (€)	5 000,00
Ventilatori	15	Ventilatori	10
Vitigni	25	Vitigni	25
Costo dep. (€)	00	Costo dep. (€)	00
Ridato Centrale		Ipiato Itrio	
Costo (€)	0,00	Costo (€)	3 000,00
Ventilatori	0	Ventilatori	15
Vitigni	25	Vitigni	25
Costo dep. (€)	00	Costo dep. (€)	00
Ipiato di condizionato		Altro Ipiato	
Costo (€)	1 000,00	Costo (€)	0,00
Ventilatori	12	Ventilatori	5
Vitigni	25	Vitigni	25
Costo dep. (€)	00	Costo dep. (€)	00

3) Costo specificato		q
SUP operabile A		217,00
SUP operabile B		138,00
SUP operabile C		100,05

4) Costo di prezzo agente		€q
Prezzo medio operabile A		622,12
Prezzo medio operabile B		507,25
Prezzo agente principale (pSUP)		00

4) Costo prezzo ag. SUE		€q
SUE operabile A		0,00
SUE operabile B		0,00
Prezzo agente principale (SUE)		00

5ANALISI PREZZI MARGINALI		
Prezzo agente	p().A	p().B
p(DAT) (€)	-123,75	-64,17
p(SUP) (€)	507,25	507,25
p(BAL) (€)	152,17	152,17
p(TER)/p(SUP) (€)	253,62	253,62
p(CAN)/p(SUP) (€)	152,17	152,17
p(BOX)/p(SUP) (€)	253,62	253,62
p(Corte)/p(SUP) (€)	177,54	177,54
p(SUE) (€)	0,00	0,00
p(SER) (€)	2 400,00	2 400,00
p(RIA) (€)	3 000,00	3 000,00
p(RIC) (€)	0,00	0,00
p(ELE) (€)	1 200,00	1 200,00
p(CON) (€)	520,00	520,00
p(IMP) (€)	0,00	0,00
p(LIV) (€)	1 336,63	700,00
p(STM) (€)	4 000,00	4 000,00
p(STMi) (€)	16 500,00	16 500,00
6TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo agente	Unità A	Unità B
PRZ (€)	135 000,00	70 000,00
DAT (€)	1 237,50	1 090,83
SUP (€)	-57 826,09	-9 637,68
BAL (€)	-2 282,61	0,00
TER (€)	-1 521,74	-8 876,81
CAN (€)	0,00	0,00
BOX (€)	0,00	-3 043,48
Corte (€)	2 307,97	2 307,97
SUE (€)	0,00	0,00
SER (€)	-4 800,00	0,00
RIA (€)	-3 000,00	0,00
RIC (€)	0,00	0,00
ELE (€)	0,00	0,00
CON (€)	520,00	520,00
IMP (€)	0,00	0,00
LIV (€)	-1 336,63	0,00
STMe (€)	-4 000,00	-4 000,00
STMi (€)	-33 000,00	-16 500,00
<b>PREZZI CORRETTI</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>Diagez:3%</b>	1,80%	
<b>PREZZI CORRETTI</b>	31 298,40	31 860,83
<b>PERCENTUALI DI AFFIDABILITA</b>	50,00%	50,00%
<b>VALORE ATTESO</b>	€	
<b>VALORE ARROTONDATO</b>	€	

### **Conclusioni**

Alla luce di quanto in precedenza esposto il sottoscritto, nel confermare ed assicurare la propria indipendenza, di non avere vincoli associativi, accordi economici, vincoli di subordinazione o parentali o coniugali con il curatore del Fallimento in epigrafe, e che l'incarico conferito rientra nei limiti quantitativi (in relazione sia al numero di incarichi conferiti dal medesimo curatore che al numero complessivo di incarichi ricevuti) fissati dalla circolare del 28/09/2018 Trib. Fallimentare di Siracusa, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

### **D I C H I A R A**

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato del cespite sopradescritto è pari, in cifra tonda, a:

**€ 32.000,00**  
**(euro trentaduemila/00)**

Tanto ad assolvimento del mandato conferitomi

Siracusa, lì 22/11/2021

Il Tecnico  
  
\_\_\_\_\_  
(Dr. Ing. Vincenzo Cannarella)

Il Tecnico  
INGEGNERI PRIVATI  
DOTT. ING.  
VINZENZ  
CANNARELLA  
979  
SIRACUSA

**ALLEGATI**

- A.1** Documentazione Fotografica
- B.1** Estratto di mappa compendio
- C.1** Titolo di proprietà
- C.2** Documentazione avvenuto accatastamento
- D.1** Stralcio PRG e NTA