

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE FALLIMENTARE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA BENI IMMOBILI N.3

OGGETTO: FALLIMENTO di --- Omissis ---, socio accomandatario.

CURATORE DEL FALLIMENTO: Avv. Paolo Alessi, libero professionista in Avola, via Roma n.87.

GIUDICE DELEGATO: D.ssa Viviana Urso

I.llo Sig. Curatore del Fallimento in oggetto, Avv. PAOLO ALESSI, con provvedimento della S.V. del 28/02/2012, il sottoscritto, Dott. Ing. GIOACCHINO CAMPISI, libero professionista in Avola Via Ing. Giuseppe Piccione n.39 , iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n°810 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici tenuto presso la Presidenza di questo Tribunale, veniva nominato C.T.U. nel fallimento in oggetto con l'incarico di

“ procedere alla stima dei seguenti beni immobili di proprietà del Sig. --- Omissis --- al fine di poterne disporre la vendita:

- 1) **Fabbricato sito in Avola, Piazza Umberto I°, piano T in catasto fabbricati al foglio di mappa n.83, p.lla n.791 sub 8;**
- 2) **Terreno in Noto, c.da Piombi, esteso ha 1.42.00 in catasto terreni al foglio di mappa N.257 del Comune di Noto, P.lla n.33 di are 11,00, P.lla n.34 di are 28,60 e P.lla n.59 di ha. 1.02.40. 3) Fabbricato in Avola, C.da Margio, piano 2-3, con terreno circostante esteso are 09.00, in catasto fabbricati al foglio di mappa n.44 p.lla n.337 sub 5, p.lla n.337 sub.6, P.lla n.337 sub.15, p.lla n.337 sub.9 e P.lla n.337 sub.11; Catasto terreni foglio 44 P.lla 338 di are 02.00 e p.lla 337 di are 07.00.**
- 4) **Quota pari ad 1/12 di un fabbricato in Avola, corso Vittorio Emanuele n.91, piano T, in catasto fabbricati al foglio n.80 P.lla n.10991 sub.1 e sub.2.**
- 5) **Quota pari ad ½ di un terreno in Noto, C.da Fiumarello, esteso ha 02.45.50, in catasto terreni al foglio 233 p.lla n.61 di are 08.10, p.lla n.62 FR di are 00.48, p.lla n.165 FR di are 01.82, p.lla n.166 di ha 01.04.00, p.lla n.170 di are 73.70 3 p.lla n.66 di are 57.40.”**

Accettato l'incarico, il sottoscritto ha proceduto all'inizio delle operazioni peritali e, vista la natura dei singoli beni immobili costituenti l'intera massa fallimentare, ritiene utile distinguere gli stessi in singoli lotti e procedere separatamente alla descrizione e stima di ognuno degli stessi.

Oggetto della presente Relazione risulta essere il seguente bene immobile che qui di seguito viene individuato come



LOTTO DI BENI N.3

“4) Quota pari ad 1/12 di un fabbricato (Area Urbana) in Avola, corso Vittorio Emanuele n.91, piano T, in catasto fabbricati al foglio n.80 P.IIa n.10991 sub.1 e sub.2.”

ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO TECNICO SVOLTA DAL C.T.U.

A.1) SOPRALLUOGO: Il giorno **30/11/2016** alle ore 11,00, il sottoscritto, previa comunicazione al Curatore, Avv. Paolo Alessi, si è recato presso l'immobile ubicato nel Comune di Avola, Corso Vittorio Emanuele n.91, per dare inizio alle operazioni peritali richieste e relative all'immobile in oggetto. Nel corso di tale sopralluogo ha eseguito rilievo del bene in oggetto anche di tipo fotografico, acquisendo notizie dirette ed indirette, sia di natura tecnica riguardanti le caratteristiche tecnico costruttive, di finitura e di consistenza nonché quelle di tipo economico, allo scopo di poter meglio relazionare in riferimento al quesito posto prendendo appunti su separati fogli.

Ultimate tali operazioni, il sottoscritto ha proceduto a redigere Verbale di Sopralluogo regolarmente sottoscritto dagli intervenuti che si allega alla presente relazione.

A.2) TITOLI DI PROPRIETA':

L'immobile in oggetto pervenne in proprietà esclusiva al Sig. --- Omissis ---, --- Omissis ---, in forza dei seguenti titoli.

- In virtù di Atto di riconoscimento di congruità di quota di immobili assegnata in divisione del 07/04/1982, rogito Notaio Attilio Dugo da Avola. Atto trascritto ai RR.II. di Siracusa il 21/04/82 ai nn.6464/5475.
- Successione alla madre dei Sigg. --- Omissis --- e Sig.ra --- Omissis ---, Sig.ra --- Omissis --- deceduta il --- Omissis ---, Ufficio Registro di Noto denuncia n.359 vol.201, trascritta a Siracusa il 26/11/81 ai nn. 19141/16307.

A.3) DATI CATASTALI.

L'immobile in oggetto, indicato come Lotto di Beni N.3, risulta essere costituito da una “area urbana” della complessiva estensione di mq.640,00 con accesso alla stessa dal civico n.91 del Corso Vittorio Emanuele e dalla Via Mameli n.8.

Esso si compone quindi di un'area al piano terra oggi censito all'Agenzia del Territorio di Siracusa, Catasto fabbricati, al Foglio di Mappa n. 80 del Comune di Avola, P.IIa n. 10991 sub 1/sub2,

Categoria Catastale “Area Urbana”, Consistenza mq 640,00, Senza Rendita Catastale ;

Tale particella, oggi indicata con il n. 10991 sub1-sub 2 e ricadente nel Foglio di mappa n.80, deriva da Bonifica Identificazione Catastale, effettuata d'ufficio con la Variazione del 02/04/2009 n.6600.1/2009 in atti dal 02/04/2009, delle particelle n.292 e 295 del Foglio di mappa n.84 dello stesso Comune di Avola. (V. Visura Storica Allegata)

A.4) FORMALITA' GRAVANTI SULL'IMMOBILE



- **Ipoteca legale del 24/03/2004 a favore di Montepaschi Serit, Iscritta a Siracusa il 08/04/2004 ai nn. 7840/1624 sulla Particella 295 e contro il Sig. --- Omissis --- --- Omissis --- per la quota di 1/12.**
- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 16/11/2004, Tribunale di Avola, Iscritta a Siracusa il 27/11/2004 ai nn. 28710/8009 sulla Particella 295 e contro il Sig. --- Omissis --- --- Omissis --- per la quota di 1/12.**
- **Verbale Pignoramento Immobili del 12/03/2005, Tribunale di Avola, trascritto a Siracusa il 22/03/2005 ai nn. 6905/4117 sulla Particella 295 e contro il Sig. --- Omissis --- --- Omissis --- per la quota di 1/12.**

A.5) DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE COSTITUENTE IL LOTTO DI BENI N.3 E SITUAZIONE URBANISTICA. A.5.1) DESCRIZIONE:

Il lotto di beni n.3 oggetto della presente relazione di stima risulta essere costituito da “area urbana” della complessiva estensione di mq.640,00 con accesso alla stessa dal civico n.91 del Corso Vittorio Emanuele e dalla Via Mameli n.8.

Tale area libera risulta interclusa tra fabbricati di proprietà di altre ditte che la perimetrano su tutti i lati, fabbricati tutti destinati a civile abitazione. Sull’area in oggetto insiste un fabbricato a p.t. con struttura in muratura di conci squadrate di pietra calcarea allo stato rustico e privo di copertura della complessiva estensione di mq.50 circa posto sul lato est dell’intera area.

Ad essa si accede dal Corso Vittorio Emanuele N.91 attraverso un artistico portico in pietra calcarea realizzato nel XIX secolo allo stato soggetto a vincolo dalla Soprintendenza BB.CC. di Siracusa. Il portico indicato risulta allo stato in stato di pessima conservazione e manutenzione e staticamente dissestato, infatti lo stesso ai fini di sicurezza risulta puntellato con orditura realizzata con tubolari metallici.

Alla stessa area, lungo il lato Sud, si accede attraverso un varco prospiciente la Via Mameli n.8 e risulta perimetrata da un muro in blocchi squadrate di pietra calcarea dell’altezza di mt. 3,00 circa (V. documentazione fotografica allegata). In prossimità di tale accesso risulta posto un vano a p.t. adibito a servizi igienici allo stato in pessime condizioni di conservazione e manutenzione della complessiva estensione di mq.12,00 circa. A.5.1) SITUAZIONE URBANISTICA.

L’area urbana in oggetto ricade in zona del Centro Urbano prossima al Centro Storico a classificata, ai sensi delle norme vigenti del Piano Regolatore Generale del Comune di Avola, come “ZONA B1 IN AMBITO DI SALVAGUARDIA”.

La stessa risulta quindi EDIFICABILE previo parere della Soprintendenza ai BB.CC. competente sull’intervento edilizio proposto.



Per il lotto in oggetto in oggetto la Densità Edilizia Fondiaria massima risulta di 5,00 mc./mq. per un volume edificabile di complessivi mc. 3.200,00. **B) LA STIMA.**

La relazione tecnico-estimativa viene condotta ricercando il più probabile Valore di Mercato degli immobili utilizzando Criteri di Stima Analitici e Comparativi, quindi il valore finale viene dedotto come Media aritmetica tra i valori così determinati.

B.1) STIMA CON IL METODO COMPARATIVO DEL PREZZO DI MERCATO- Metodo di Stima n°1.

Secondo l'applicazione di tale metodo l'estimatore determina il più probabile Valore di Stima quantificandolo esclusivamente per analogia con i dati storici che si sono già verificati. Quindi la formulazione di un giudizio di stima si basa sulla conoscenza delle esperienze precedenti e non può prescindere dalla comparazione con i prezzi ricavati dalla cessione di beni analoghi, per tipologia e caratteristiche intrinseche, estrinseche e tecniche a quelli oggetto della stima.

A tale scopo il sottoscritto, ad integrazione della propria personale esperienza, ha proceduto ad acquisire in loco presso altre ditte, notizie utili su compravendite aventi per oggetto beni con caratteristiche analoghe a quelle del bene in oggetto.

In definitiva, il sottoscritto, tenuto della ubicazione dell' area edificabile in oggetto in riferimento al C.U. del Comune di Avola, considerati i parametri urbanistici che ne disciplinano l'eventuale edificazione, considerati i valori intrinseci delle pertinenze ed accessori, quali vano sottoscala, vano servizi posto in prossimità dell'accesso da Via Mameli e vani posti lungo il lato Est dell'area, ritiene di poter fissare i seguenti

VALORI UNITARI DI STIMA PER MQ. di SUPERFICIE UTILE :

LOTTO DI BENI N°3

“ Area Urbana posta in Avola, corso Vittorio Emanuele n.91, piano T, in catasto fabbricati al foglio n.80 P.III n.10991 sub.1 e sub.2.”

- Per mq. di Superficie Utile : €/mq. 250,00.

Si può quindi determinare il seguente Valore di Stima con il Metodo n°1:

- Area Urbana: $V1 = (\text{mq. } 640,00 \times \text{€/mq } 250,00) = \text{€. } 160.000,00$

B.2) STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO SECONDO IL CRITERIO ANALITICO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI- Metodo di Stima n°2

Per l'applicazione di tale Metodo di stima il sottoscritto ha proceduto ad eseguire delle indagini volte a determinare la redditività del bene sulla base di valori noti che si riferiscono alcuni direttamente al bene ,dati di fatto, ed altri ricavati per analogia di beni simili presenti sul mercato. Si è quindi proceduto alla determinazione della Rendita Annuale netta, per esempio dovuta alla locazione come



area di deposito, che il bene può produrre e capitalizzare tale rendita sulla base del corrente Saggio di Capitalizzazione relativo a tale tipologia di investimento.

Sulla base di analisi fatte e dalle comparazioni con immobili di analoghe caratteristiche, si possono fissare i seguenti Valori della Rendite Annue nette (intesa al netto di spese di manutenzione e oneri fiscali) per il bene immobile in oggetto e del corrente Saggio di Capitalizzazione:

LOTTO DI BENI N°3:

“ Area Urbana posta in Avola, corso Vittorio Emanuele n.91, piano T, in catasto fabbricati al foglio n.80 P.III n.10991 sub.1 e sub.2.”

Rn= Rendita Annuale netta= €. 4.200,00 r

= Saggio di Capitalizzazione= 0,03

Si può quindi determinare il seguente Valore di Stima con il Metodo n°2:

Area Urbana: $V_2 = R_n / r = \text{€} 4.200,00 / 0,03 = \text{€} 140.000,00$

VALORE FINALE DI STIMA DEL LOTTO BENI N°3

Il Valore Finale di Stima viene determinato Calcolando la Media Aritmetica dei Valori precedentemente determinati con i metodi indicati.

- Valore di Stima –Metodo n°1: €. 160.000,00
- Valore di Stima- Metodo n°2: €. 140.000,00

VALORE FINALE = $(V_1 + V_2) / 2 = (\text{€} 160.000,00 + \text{€} 140.000,00) / 2 = \text{€} 150.000,00$ Vf= € 130.400,00 (Diconsi EuroCentocinquantamila/00).

VALORE FINALE DELLA QUOTA DI 1/12 DELL'INTERO = $\text{€} 150.000,00 / 12 = \text{€} 12.500,00$

Tanto in espletamento del mandato conferito.

Siracusa li 01/12/2016

IL C.T.U.

Dott.Ing. Gioacchino Campisi

P.S. Si Allega:

- Visure Catastali;
- Verbale di Sopralluogo;
- Documentazione fotografica

