

ORIGINALE

Dr. Ing. Gioacchino Campisi

Via Ing. G. Piccione n.39.

96012 AVOLA (SR)

Tel.-Fax 0931/832014. Cell.3498768471

email: gioacchinoingcampisi@virgilio.it

P.IVA 00938590890

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

SEZIONE FALLIMENTARE

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO DI STIMA
LOTTO BENI IMMOBILI N.4**

“Terreno in Noto, C.da Piombi, esteso ha.1.42.00. In catasto Foglio di mappa n.257 del Comune di Noto P.lle n.33, 34 e 59”

OGGETTO: FALLIMENTO di

(N. 8/2011) e di

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

GIUDICE DELEGATO: D.SSA VIVIANA URSO

TECNICO INCARICATO: Dott. Ing. GIOACCHINO CAMPISI.

RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

AVOLA li 02/01/2017

IL C.T.U.

Dott. Ing. GIOACCHINO CAMPISI



TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE FALLIMENTARE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA BENI IMMOBILI N.4

OGGETTO: FALLIMENTO

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

GIUDICE DELEGATO: D.ssa Viviana Urso

L'Ilo 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. 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 ½ 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.4

“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.III n.33 di are 11,00, P.III n.34 di are 28,60 e P.III n.59 di ha. 1.02.40.”

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

A.1) **SOPRALLUOGO:** Il giorno 14/12/2016, alle ore 15,30, il sottoscritto, previa comunicazione al Curatore, Avv. Paolo Alessi, si è recato presso l'immobile ubicato nel Comune di Noto, C.da Piombi, 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 geomorfologiche del fondo, la sua ubicazione in riferimento al C.U. del Comune di Noto nonché la presenza sullo stesso di significative opere di miglioramento fondiario allo scopo di poter meglio relazionare in riferimento al quesito posto prendendo appunti su separati fogli. Al sopralluogo non ha presenziato il Curatore, Avv. Paolo Alessi.

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. n. Avola il

, in forza dei seguenti titoli.

- In virtù di Atto di divisione del 21/04/1998, rogito Dott. Giovanni Battista, notaio in Noto.
Atto trascritto ai RR.II. di Siracusa il 21/05/98 ai nn.66504/5157.

- Successione alla madre del Sig. _____ deceduta il

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.4, risulta essere costituito da un fondo rustico della complessiva estensione di **ha.1.42.00** ed ubicato in tenere di Noto, C.da Piombi.

Il Fondo rustico, costituito da n.3 distinti stacchi di terreno, risulta oggi censito all'Agenzia del Territorio di Siracusa, Catasto Terreni, Comune di Noto, come qui di seguito indicato:

A.3.1) Foglio di Mappa n. 257- P.III N.33 , Agrumeto di 3[^] classe, Estensione are 11.00, Reddito Dominicale €.31,25 e Reddito Agrario €.14,77.

A.3.2) Foglio di Mappa n. 257- P.III N.34 , Agrumeto di 3[^] classe, Estensione are 28.60, Reddito Dominicale €. 81,24 e Reddito Agrario €. 38,40.

A.3.3) Foglio di Mappa n. 257- P.III N.59 , Pascolo arborato di classe unica, Estensione

Ha 01. 02.40, Reddito Dominicale €.34,38 e Reddito Agrario €. 10,58.

ESTENSIONE COMPLESSIVA DEL FONDO ha 01.42.20 (mq.14.220,00)

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 _____ per la quota di 1/14.

- 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 _____ per la quota di 1/14.

- Verbale Pignoramento Immobili del 12/03/2005, Tribunale di Avola, trascritto a Siracusa il 22/03/2005 ai nn. 6905/4117 e contro il _____ per la quota di 1/14. Si precisa che in tale verbale il fondo in oggetto veniva indicato come "fabbricato".

A.5) DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE COSTITUENTE IL LOTTO DI BENI N.4 , UBICAZIONE E SITUAZIONE URBANISTICA.

Il lotto di beni n.4 oggetto della presente relazione di stima risulta essere costituito da un intero fondo rustico ubicato in Noto C.da Piombi della complessiva estensione di ha 01.42.20 catastalmente censito come meglio indicato al precedente punto A.3).

In riferimento al C.U del Comune di Noto risulta ubicato in zona del territorio posto ad Est in prossimità della frazione di Calabernardo e del tratto finale del fiume Asinaro. Il fondo infatti confina con l'alveo di tale fiume. Ad esso si accede dalla S.P. Avola-Calabernardo- Lido di Noto e precisamente a mezzo di strada interpodereale da percorrere in direzione Ovest che si diparte dalla S.P. Avola-Calabernardo-Lido di Noto nel tratto posto subito dopo il ponte sul fiume Asinaro in direzione Calabernardo/Lido di Noto. Si precisa che lo stesso fiume Asinaro costituisce linea di confine tra il territorio del Comune di Noto e quello di Avola (V. stralcio di mappa allegato rilevato dal Sistema Informativo Territoriale del Comune di Noto)

Dal punto di vista Urbanistico il fondo risulta ricadere in ZONA Classificata come Zona E (Zona Agricola) dalle norme del vigente Piano Regolatore del Comune di Noto e da vincolo paesaggistico ed idrogeologico perché ricadente, in parte, entro la fascia di mt. 150 misurata dall'alveo di fiumi e torrenti. Il fondo in oggetto dal punto di vista plano altimetrico presenta un andamento pianeggiante. Dal punto di vista delle colture in atto si rileva che sullo stesso insiste un agrumeto di vecchio impianto che versa in fase terminale del ciclo produttivo. Tale situazione si è verificata anche in conseguenza della mancata effettuazione degli interventi necessari sulle piante e sul fondo finalizzati al miglioramento della resa produttiva. Allo stato il fondo risulta privo di significative opere di miglioramento fondiario.

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.

Considerato che il fondo in oggetto risulta versare in uno stato di pessima conservazione tale da renderlo non produttivo di una significativa rendita, il sottoscritto ritiene di non poter applicare il metodo per capitalizzazione del reddito pertanto si procederà alla stima del bene utilizzando il metodo comparativo del prezzo di mercato.

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 conto della ubicazione del fondo in riferimento al C.U. del Comune di Noto e della prossimità dello stesso a principali arterie stradali, considerato lo stato dello stesso in riferimento al ciclo produttivo, considerato infine la mancanza di significative opere di miglioramento fondiario, ritiene di poter fissare i seguenti

VALORI UNITARI DI STIMA PER ETTARO : €. 28.000,00/ha

Estensione del fondo espresso in ettari: ha 1.42.00

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

Valore di Stima= ha 1,42 x €/ha 28.000,00 = €.39.760,00

VALORE FINALE FONDO RUSTICO= €.39.760,00

(Diconsi Eurotrentanovemilasettecentosessanta/00).

Tanto in espletamento del mandato conferito.

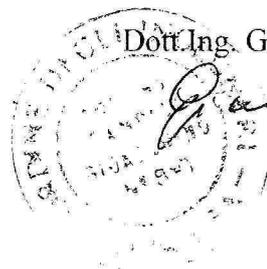
Siracusa li 02/012/2017

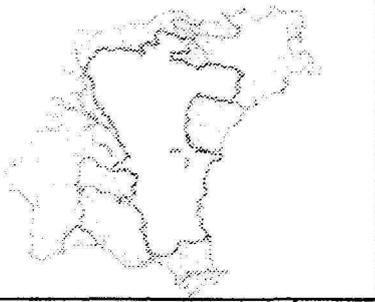
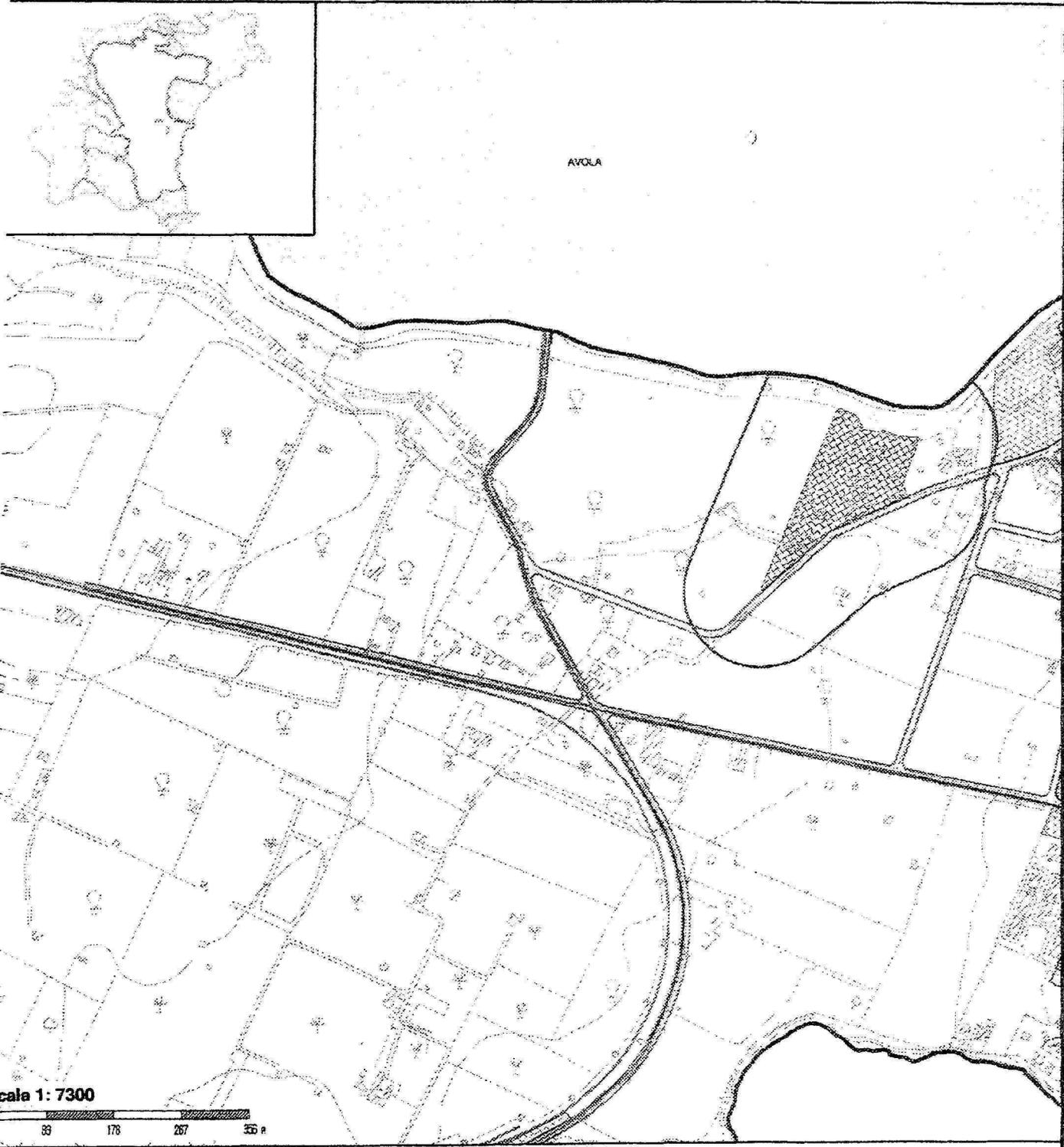
IL C.T.U.

Dott. Ing. Gioacchino Campisi

P.S. Si Allega:

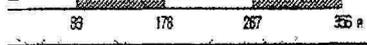
- Visure Catastali; - Verbale di Sopralluogo;
- Documentazione fotografica





AVOLA

Scala 1: 7300



P.R.G.

Strade marciapiedi P.R.G.

Servizi

Fic

Ft

Ftp

Fu

Depuratore

Rispetto Cimitero

Fs

Ft

Fts

Cimitero

P

Rispetto Depuratore