

COPA

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 00936590690

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

SEZIONE FALLIMENTARE

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO DI STIMA
LOTTO BENI IMMOBILI N.1**

"Fabbricato sito in Avola, Piazza Umberto I° n.1, piano T, angolo C.so Vittorio Emanuele, in catasto fabbricati al foglio di mappa n.83, p.lla n.791 sub 8"

OGGETTO: FALLIMENTO di **AVOLA**

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

GIUDICE DELEGATO: DOTT. LEUZZI

TECNICO INCARICATO: Dott. Ing. GIOACCHINO CAMPISI.

RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

AVOLA li 26/09/2014

IL C.T.U.



Dott. Ing. GIOACCHINO CAMPISI

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE FALLIMENTARE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA BENI IMMOBILI N.1

OGGETTO: FALLIMENTO

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

GIUDICE DELEGATO: Dott. Leuzzi.

Il 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** _____ **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.1

“1) Fabbricato sito in Avola, Piazza Umberto I° n.1, piano T, angolo C.so Vittorio Emanuele, in catasto fabbricati al foglio di mappa n.83, p.lla n.791 sub 8”

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

A.1) SOPRALLUOGO: Il giorno 07/05/2014, alle ore 15,30, il sottoscritto, previa comunicazione al Curatore, Avv. Paolo Alessi, si è recato presso l'immobile ubicato nel Comune di Avola, Piazza Umberto I° N.1 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. Ultime 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':

Dall'esame della documentazione in atti risulta che l'immobile ubicato in Avola P.zza Umberto I° m.1,2,3, già sede della Società Fallita, risultava essere costituita in parte da due distinte unità edilizie, di cui la prima censita al NCEU Foglio di mappa n.83, p.lla n.791 sub.8 con destinazione ad uso commerciale, allo stato di proprietà esclusiva dell'odierno soggetto fallito, Sig.

_____ oggetto della presente relazione di stima, e la seconda, censita al NCEU Foglio di mappa n.83, p.lla n.791 sub 9 con destinazione ad uso commerciale, allo stato di proprietà esclusiva della _____ ed estranea al fallimento in oggetto.

Tale nuovo assetto proprietario deriva da divisione inter partes giusta Verbale di Conciliazione Modificativo dell'Esercizio di Diritti Reali del 16/02/2006 sottoscritto davanti al G.I., Dott.ssa Guglielmino, nell'ambito del giudizio iscritto al n.2563 R.G. del Tribunale di Siracusa ivi trascritto il 14703/2006 ai nn.7515/3728 e successiva rettifica trascritta a Siracusa il 07/04/2006 ai nn.10181/5126 ed in virtù della successione alla madre dei :

Ufficio Registro di Noto denuncia n.359

vol.201, trascritta a Siracusa il 26/11/81 ai nn. 19141/16307.

Si precisa che la p.lla in oggetto, n. 791 sub 8, di proprietà del Sig. _____ e la p.lla n.791 sub.9, allo stato di proprietà della _____, quest'ultima estranea al fallimento in oggetto, risultano entrambe derivare dalla procedura di Divisione del 02/02/2006 n.612.1/2006 in atti presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa dal 02/02/2006-Protocollo n.SR0009247 della P.lla n.791 sub.1 dello stesso Foglio di Mappa n.83 del Comune di Avola.

A.3) DATI CATASTALI.

Il Fabbricato in oggetto, costituente il Lotto di Beni N.1, risulta ubicato in Avola, Piazza Umberto I° n.1, angolo C.so Vittorio Emanuele, piano terra.

Esso risulta censito all'Agenzia del Territorio di Siracusa, Catasto fabbricati al foglio di mappa n.83 del Comune di Avola, p.lla n.791 sub 8, Zona Censuaria 2, categoria Catastale C1 di Classe 6, Consistenza di mq.34 con Rendita pari ad €. 1.020,21.

A.4) DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE E SITUAZIONE URBANISTICA.

Il bene oggetto della presente relazione di stima risulta essere costituito da una distinta unità immobiliare posta al piano terra di un fabbricato di maggiore estensione, prospiciente sia sulla Piazza Umberto I° che sul Corso Vittorio Emanuele.

Alla unità immobiliare si accede direttamente ed in modo autonomo dal civico n.1 della Piazza Umberto I° del Comune di Avola.

L'unità immobiliare, già adibita ad attività commerciale, risulta quindi posta nella piazza centrale del C.U. del Comune di Avola, costituente il cuore commerciale della città stessa.

L'intero fabbricato di maggiore estensione di cui l'unità in oggetto risulta rappresentare una piccola porzione a piano terra, e precisamente quella posta all'angolo tra la Piazza Umberto I° e il C.so Vittorio Emanuele, fu edificato negli anni alla fine del 1800 e quindi, evidentemente, in epoca antecedente al 01/09/1967.

La stessa unità confina ad Est con la Piazza Umberto I°, ad Ovest con proprietà degli eredi _____ con cui risulta allo stato comunicante, a Nord con proprietà di _____, a sud con il corso Vittorio Emanuele.

Come già detto, l'unità immobiliare in oggetto della complessiva estensione di mq. 35 circa risultava costituire porzione della originaria sede della _____ oggi fallita., di esclusiva proprietà del Sig. _____

In conseguenza di quanto prima detto sia gli impianti tecnologici installati e i controsoffitti quanto i rivestimenti in legno allo stato presenti devono essere rimossi in quanto non autonomamente funzionali. Lo stesso vano in oggetto necessita quindi di un intervento di ristrutturazione interno al fine di renderlo idoneo a costituire sede della fallita Società. Tutti i lavori necessari a tale adeguamento, ivi compresa la realizzazione di nuovi ed autonomi servizi igienici, sono stati separatamente descritti e contabilizzati in apposita relazione redatta dal sottoscritto e già depositata in atti.

in definitiva lo stato dell'unità edilizia in oggetto, da assumere a riferimento della successiva stima, è da considerarsi come quello di un vano interno della complessiva estensione utile di mq.35,00 circa, allo stato grezzo e privo di autonomi impianti tecnologici e di servizi igienici.

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'unità edilizia in oggetto in riferimento al C.U. del Comune di Avola, considerate le caratteristiche tecnico-costruttive ed i livelli di rifiniture allo stato presenti, considerati i valori intrinseci delle pertinenze ed accessori, ritiene di poter fissare i seguenti

VALORI UNITARI DI STIMA PER MQ. di SUPERFICIE UTILE :

LOTTO DI BENI N°1 (Fabbricato sito in Avola, Piazza Umberto I° n.1, piano T, angolo C.so Vittorio Emanuele, in catasto fabbricati al foglio di mappa n.83, p.lla n.791 sub 8):

- Per mq. di Superficie Utile Coperta : €/mq. 3.800,00

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

$$V1 = (\text{mq. } 35,00 \times \text{€/mq } 3.800,00) = \text{€. } 133.000,00$$

Valore Lotto Beni n°1 –Metodo n°1: €. 133.000,00

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 Annuata netta, per esempio dovuta alla

locazione, 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 ed il corrente Saggio di Capitalizzazione:

- **LOTTO DI BENI N°1:**

Rn= Rendita Annuale netta= €. 8.800,00

r = Saggio di Capitalizzazione= 0,05

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

V1= Rn/r = €. 8.800/ 0,05 = €. 176.000,00

Valore Lotto di Beni n°1 – Metodo di Stima n°2 = €. 176.000,00

VALORE FINALE DI STIMA DEL LOTTO BENI N°1 (Fabbricato sito in Avola, Piazza Umberto I° n.1, piano T, angolo C.so Vittorio Emanuele, in catasto fabbricati al foglio di mappa n.83, p.lla n.791 sub 8):

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: €. 133.000,00

- Valore di Stima- Metodo n°2: €. 176.000,00

VALORE FINALE = (V1+V2)/2 = (€. 133.000,00 + €.176.000) /2= 154.500,00

Vf= €. 154.000,00 (Diconsi EuroCentocinquantaquattromilaeccinquecento/00).

Tanto in espletamento del mandato conferito.

Siracusa li 26/09/2014

IL C.T.U.

Dott.Ing. Gioacchino Campisi

P.S. Si Allega:

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

