

**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.5**

**“Quota pari ad ½ di un terreno in Noto, C.da Fiumara-Romanello, esteso  
 nell’intero ha.02.45.50.**

**In catasto Foglio di mappa n. 233 del Comune di Noto, P.lle n. 61, 62 (F.R.) , 66,  
 165 (F.R.), 166 e 170.”**

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

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

**GIUDICE DELEGATO: Dott. FEDERICO MAIDA**

**TECNICO INCARICATO: Dott. Ing. GIOACCHINO CAMPISI.**

**RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO**

**AVOLA li 24/07/2018**

**IL C.T.U.**



Dott. Ing. **GIOACCHINO CAMPISI****TRIBUNALE DI SIRACUSA****SEZIONE FALLIMENTARE****RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA BENI IMMOBILI N.5****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 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.5**

**“5) Quota pari ad  $\frac{1}{2}$  di un terreno in Noto, C.da Fiumara Romanello, esteso nell’intero 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 p.lla n.66 di are 57.40.”**

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

**A.1) SOPRALLUOGO:** Il giorno 10/Luglio/2018, alle ore 9,00, il sottoscritto, previa comunicazione al Curatore, Avv. Paolo Alessi, si è recato presso l’immobile ubicato nel Comune di Noto, C.da Fiumara-Romanello, 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 lo stato delle colture in atto, dei fabbricati rurali e 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.

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

**A.2) TITOLI DI PROPRIETA':**

L’immobile in oggetto pervenne in proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  dell’intero alla Sig.ra --- Omissis ---, n. Savona il 14/12/1943, moglie del Sig. --- Omissis ---, in regime di comunione legale dei beni, in forza dei seguenti titoli.

- In virtù di Atto di Vendita del 17/09/1980, rogito Dott. Angelo Bellucci, Notaio in Siracusa.

Atto trascritto ai RR.II. di Siracusa il 24/09/1980 ai nn. 14775/12839.

**A.3) DATI CATASTALI.**

L’immobile in oggetto, indicato come Lotto di Beni N.5, risulta essere costituito da un fondo rustico della complessiva estensione di **ha 02.45.50** ed ubicato in tenere di Noto, C.da Fiumara/Romanello.

Il Fondo rustico, costituito da n.4 diversi stacchi di terreno catastalmente distinti e da n.2 Fabbricati Rurali, 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. 233- **P.IIa N. 61** , Agrumeto di 3<sup>a</sup> classe, Estensione are 08.10, Reddito Dominicale €. 23,01 e Reddito Agrario €.10,88.

A.3.2) Foglio di Mappa n. 233- **P.IIa N. 166** , Agrumeto di 3<sup>a</sup> classe, Estensione ha 01.04.00, Reddito Dominicale €. 295,41 e Reddito Agrario €. 139,65.

A.3.3) Foglio di Mappa n. 233- **P.IIa N. 170 Porzione AA**, Incolto, Estensione are 28.70, Senza Reddito; **P.IIa n.170 Porzione AB**, Agrumeto di 3<sup>a</sup> classe, Estensione are 45.00, Reddito

Dominicale €. 127,82 e Reddito Agrario €. 60,43.

A.3.4) Foglio di Mappa n. 233- **P.IIa N. 66** , Agrumeto di 3<sup>a</sup> classe, Estensione are 57.40, Reddito

Dominicale €. 163,05 e Reddito Agrario €. 77,08.

A.3.5) Foglio di Mappa n. 233- **P.IIa N. 62** , Fabbricato Rurale, Estensione are 00.48, Senza Reddito.

A.3.6) Foglio di Mappa n. 233- **P.IIa N. 165** , Fabbricato Rurale, Estensione are 01.82, Senza Reddito.

ESTENSIONE COMPLESSIVA DEL FONDO ha 02.45.50 ( mq.24.550,00 di cui mq.230 per fabbricati rurali)

#### **A.4) FORMALITA' GRAVANTI SULL'IMMOBILE**

- Ipoteca legale del 21/03/2005 a favore di Montepaschi Serit, Iscritta a Siracusa il 20/04/2005 ai nn. 9726/2675 contro la Sig.ra --- Omissis ---. Ipoteca iscritta erroneamente per l'intero. - Atto di Costituzione Fondo Patrimoniale del 16/04/2007, rogito Dott. Giuseppe Minniti, Notaio in Siracusa. Atto trascritto ai RR.II. di Siracusa il 20/04/2007 ai nn. 10351/6570 e contro i Sigg. --- Omissis --- e --- Omissis --- per la quota di ½ ciascuno.

La quota del fondo pari ad ½ dell'intero, di proprietà della Sig.ra --- Omissis ---, risulta inoltre gravata da Verbale di Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Siracusa in data 04/06/2018, cron. 2440/2018, trascritto a Siracusa in data 21/6/2018 ai nn. 1044/7173.

#### **A.5) DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE COSTITUENTE IL LOTTO DI BENI N.5 E SITUAZIONE URBANISTICA.**

Il lotto di beni n.5 oggetto della presente relazione di stima risulta essere costituito da un intero fondo rustico ubicato in Noto C.da Fiumara/Romanello della complessiva estensione di ha 02.45.50 catastalmente censito come meglio indicato al precedente punto A.3).

In riferimento al C.U del Comune di Noto risulta posto in zona del territorio posto ad Ovest in prossimità del Centro Urbano stesso e di un tratto del fiume Asinaro.



Infatti il fondo, lungo il suo lato Est, confina con l'alveo di tale fiume. (V. stralcio di mappa allegato rilevato dal Sistema Informativo Territoriale del Comune di Noto)

Si accede al fondo a mezzo di strada interpoderale che si diparte dalla strada comunale denominata Via Mariano Di Lorenzo che, a sua volta, si collega a sud con la Via Salvo D'Acquisto. (V. stralci allegati)

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, per una vastissima parte, un andamento pianeggiante e da quello delle colture in atto si rileva che sullo stesso insiste, per una parte del fondo, un agrumeto di vecchio impianto che versa in fase terminale del ciclo produttivo mentre la restante parte si presenta incolta. 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 attuale l'accesso diretto al fondo a mezzo della strada interpoderale che si diparte dalla Via Mariano Di Lorenzo risulta impossibile, in quanto il tratto della stessa prossima all'alveo del fiume Asinaro risulta impercorribile perché interessato da gravi fenomeni di dissesto strutturale che ne impediscono di fatto la percorrenza.

I fabbricati rurali censiti perché originariamente edificati e posti a servizio dello stesso della originaria estensione di mq. 230,00 si presentano in parte totalmente assenti ed in parte diruti. Si può quindi concludere che, allo stato attuale, il fondo risulta privo di significative opere di miglioramento fondiario e che lo stesso versa in uno stato di totale abbandono nonché non direttamente accessibile con mezzi meccanici visto che la strada interpoderale, come già detto nel tratto prossimo all'alveo del fiume Asinaro, risulta impercorribile. (V. stralci e documentazione fotografica allegata)

## **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 molto prossima al C.U. del Comune di Noto e quindi della prossimità dello stesso a principali arterie stradali;

Tenuto conto della originaria presenza sul fondo di n.2 fabbricati rurali della complessiva estensione di mq.232,00, gli stessi ripristinabili nella originaria consistenza, che quindi costituiscono per il fondo stesso un significativo valore intrinseco;

Considerato lo stato vegetativo dello stesso in riferimento al ciclo produttivo;

Considerata infine la mancanza di significative opere di miglioramento fondiario, ritiene di poter fissare i seguenti

**VALORI UNITARI DI STIMA PER ETTARO : €. 25.000,00/ha**

**Estensione del fondo espresso in ettari: ha 02.45.50**

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

**Valore di Stima= ha 02.45.50 x €/ha 25.000,00 = €. 61.375,00 VALORE**

**FINALE INTERO FONDO RUSTICO= €. 61.375,000 (Diconsi**

**EuroSessantunomilatrecentosettacinque/00).**

**VALORE FINALE QUOTA  $\frac{1}{2}$  = €. 61.375,00/2 = €. 30.687,50 (Diconsi**

**EuroTrentamilaseicentottantasette/50).**

Tanto in espletamento del mandato conferito.

Siracusa li 24/07/2018

IL C.T.U.

Dott.Ing. Gioacchino Campisi

P.S. Si Allega:

- Visure Catastali;
- Documentazione fotografica relativa allo stato del fondo;



- Stralcio Catastale Foglio di mappa n.233;
- Stralcio Sistema informativo territoriale del Comune di Noto; - Vista aerofotogrammetria del fondo.

