

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

\*\*\*\*\*

CAUSA CIVILE ISCRITTA AL N. 3470/2022 R.G.

FALLIMENTO DI [REDACTED] IN PERSONA DEL CURATORE

AVV. GIUSEPPE D'AGATA – ATTORE – CONTRO [REDACTED],

[REDACTED] e [REDACTED] - CONVENUTI

\*\*\*\*\*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Premessa**

Con Decreto di nomina dell'Esperto del 10/05/2023, relativo alla causa in epigrafe riguardante il Fallimento di [REDACTED], in persona del Curatore avv. Giuseppe D'Agata – attore – contro [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] – convenuti, l'ill.mo giudice dott. Giacomo Rota ha conferito al sottoscritto dott. ing. Giuseppe Tudisco (C.F. TDS GPP 75S29 A494H) con studio tecnico in Augusta (SR), via F. Caracciolo 9, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa con numero 1525 Sez. A, mandato per *acclarare la divisibilità ed il valore dei cespiti* relativamente ad unità immobiliari site nel tenere di Augusta (SR), C'ida Campolato, distinte al Catasto dei Terreni al:

a) Foglio n. 25, Particelle: 739 (ex 656), 657, 645, 646, 189 per il cespite riferito al

“Lotto n. 6”;

b) Foglio 23, Particella 78 per il cespite riferito al “Lotto n. 7”,

come identificati nella relazione peritale di Consulenza Tecnica di Ufficio a firma dell'Arch. Valente Valentina.

Io sottoscritto ho accettato l'incarico ed ho prestato il giuramento di rito durante l'udienza del 15/06/2023.

In adempimento all'incarico ricevuto, esaminati gli atti di causa, lo scrivente ha effettuato in via preliminare gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, al fine di reperire planimetrie e visure catastali.

Sulla scorta della documentazione acquisita, in data 06/07/2023 alle ore 17:00 è stato dato inizio alle operazioni peritali sui luoghi siti in Augusta (SR), C/da Campolato, previo avviso inviato via p.e.c., con il quale è stata posticipata la data di inizio delle Operazioni Peritali come indicato nel Verbale di Udienza del giorno 15/06/2023 e si è proceduto al sopralluogo. Durante lo svolgimento delle operazioni peritali è stato possibile accertare l'esatta ubicazione dei beni oggetto di accertamento e procedere ai rilievi metrici e fotografici degli immobili. Si allega alla presente il verbale di sopralluogo redatto in occasione dell'accesso.

Lo scrivente, quindi, ha redatto la presente relazione peritale che per maggior chiarezza espositiva, ha suddiviso nei seguenti paragrafi:

1. Individuazione dei beni oggetto di stima;
2. Stato di possesso delle unità immobiliari;
3. Relazione di stima del bene di cui al superiore punto a) di cui al "Lotto n. 6" della C.T.U. a firma dell'arch. Valente;
  - 3.1 Descrizione del bene di cui al punto a);
  - 3.2 Valutazione del bene di cui al punto a);
  - 3.3 Divisibilità del bene di cui al punto a);
4. Relazione di stima del bene di cui al superiore punto b) di cui al "Lotto n. 7" della C.T.U. a firma dell'arch. Valente;
  - 4.1 Descrizione del bene di cui al punto b);
  - 4.2 Valutazione del bene di cui al punto b);
  - 4.3 Divisibilità del bene di cui al punto b);

5. Conclusioni;

**1. Individuazione dei beni oggetto di stima.**

Gli immobili oggetto di ispezione sono tutti siti nel tenere del Comune di Augusta (SR) in zona Campolato. I cespiti oggetto di stima sono stati individuati e formano due lotti di vendita.

Il primo, contraddistinto con la lettera a), già denominato "Lotto n. 6" nella perizia estimativa a firma dell'arch. Valente, è sito più precisamente in via Pantelleria dalla quale possiede accesso con varco alla altezza della via Ustica.

Il secondo, contraddistinto con la lettera b), già denominato "Lotto n. 7" nella perizia estimativa a firma dell'arch. Valente, è sito più precisamente in C\da Campolato I.

I riferimenti catastali dei beni oggetto di valutazione sono:

a) Foglio n. 25, Particella: 189 catasto terreni; SEMINATIVO di classe: 4;

Superficie: 372 m<sup>2</sup>; Redditi: dominicale euro 0,86 agrario euro 0,17;

Foglio n. 25, Particella: 645 catasto fabbricati; Categoria F/3 Unità in corso di costruzione; Superficie dalla visura al catasto terreni : 837 m<sup>2</sup>;

Foglio n. 25, Particella: 646 catasto terreni; qualità: SEMINATIVO di classe: 4;

Superficie: 74 m<sup>2</sup>; Redditi: dominicale euro 0,17 agrario euro 0,03;

Foglio n. 25, Particella: 657 catasto terreni; qualità: SEMINATIVO di classe: 4;

Superficie: 945 m<sup>2</sup>; Redditi: dominicale euro 2,20 agrario euro 0,44;

Foglio n. 25, Particella: 739 catasto terreni; qualità: SEMINATIVO di classe: 4;

Superficie: 2.145 m<sup>2</sup>; Redditi: dominicale euro 4,99 agrario euro 1,00;

b) Foglio n. 23, Particella: 78 catasto terreni; qualità: PASCOLO di classe 2;

Superficie: 25.620 m<sup>2</sup>; Redditi: dominicale Euro 26,46 agrario Euro 6,62.

**2. Stato di possesso delle unità immobiliari.**

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano in piena proprietà ed intestate:

a) per il bene di cui alla superiore lettera a) ad i signori [REDACTED], nato

a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED]

in ragione di un mezzo (1/2) indiviso cadauno;

b) per il bene di cui alla superiore lettera b) ad i signori [REDACTED], come

sopra meglio generalizzato, [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED], in

ragione di un quarto indiviso cadauno (1/4) e [REDACTED] nato a

[REDACTED] il [REDACTED] in ragione di due quarti (2/4), indivisi. Si specifica che il

sig. [REDACTED] risulta essere deceduto in [REDACTED] il [REDACTED] ed alla

data di redazione della presente perizia il lotto di terreno non risulta essere

stato volturato agli eredi.

### **3. Relazione di stima del bene di cui al punto a).**

#### **3.1 Descrizione del bene di cui al punto a).**

Il bene descritto con la lettera a) è un lotto di terreno della superficie catastale di 4373 m<sup>2</sup> e superficie reale di circa 4205 m<sup>2</sup>, interamente circondato da una lottizzazione denominata contrada "Campolato", della quale il lotto non è facente parte. Esso ricade: in Zona E, sottozona EC/3 "Agricole preferenziali per l'edilizia stagionale" del vigente P.R.G. "Calandra" approvato con D.A. 171 del 17/10/1975; in area di tutela Livello 1 del Paesaggio Locale 6, con prescrizioni 6b del Piano Paesaggistico della Provincia di Siracusa, approvato con D.A. 5040 del 20/10/17 e pubblicato sulla G.U. n. 12 del 16/03/2018; considerato nella sua interezza, in gran parte, all'interno della fascia di rispetto dei 150 metri dalla battigia e quindi inedificabile. Si stima che il 73,78% della sua estensione sia assoggettata alla fascia di rispetto dei 150 metri dalla battigia, mentre la restante parte, corrispondente al 26,22% circa, ricada nella fascia dai 150 ai 300 metri dalla battigia, con le conseguenti limitazioni in termini di edificabilità.

Lo stacco di terreno si presenta privo di recinzioni. Esso confina: a NO con lotti di terreno ineditati; a NE con area demaniale; a SE con un lotto edificato, due ineditati e con una strada di lottizzazione denominata via Lipari; a SO con via Pantelleria dalla quale ha accesso di non facile praticabilità. Il bene possiede un potenziale ulteriore accesso anche dalla via Lipari, semmai partecipasse alle spese sostenute dai lottizzanti limitrofi, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Sulla particella 645 risulta essere stata edificata una costruzione, alla attualità fortemente compromessa dalla vetustà e dall'agire delle intemperie. La costruzione risulta essere stata edificata abusivamente e non è suscettibile di regolarizzazione tramite sanatoria o condono edilizio, poiché edificata entro la fascia di rispetto dei 150 metri dalla battigia, in contrasto con il disposto dell'Art. 15 della L.R. 71/76. La costruzione risulta essere inserita in mappa ma è da demolire al fine di ripristinare lo stato legittimo del suolo.

### **3.2 Valutazione del bene di cui al punto a).**

Il valore del bene è ricavato per stima al valore commerciale, presumibilmente fornito dallo stesso, allo scopo di approssimarsi il più possibile all'effettivo valore di mercato.

Per valore commerciale si intende il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore, assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali.

Il valore commerciale del bene è stato desunto attraverso il metodo "comparativo sintetico" ed estrapolato attraverso un'analisi di mercato su beni immobili campione con caratteristiche simili, ubicati nella medesima area territoriale.

La valutazione tiene conto dei seguenti criteri:

- destinazione urbanistica della zona in cui ricade il terreno;
- opere di urbanizzazione dell'intorno;

– servizi offerti dalla zona;

– vicinanza con le principali vie di collegamento della città.

In base ai risultati desunti da un'indagine nel mercato della compravendita immobiliare attualmente in vigore per gli immobili con caratteristiche simili, si considera per la intera superficie del lotto di terreno, un valore al metro quadro di € 50,00 (euro cinquanta virgola zero zero)

Il valore commerciale dello stacco di terreno è dato quindi dal prodotto:

$$\text{€ / mq } 50,00 \times 4205 \text{ mq} = \text{€ } 210'250,00$$

(euro duecentodiecimiladuecentocinquanta virgola zero zero).

A detto importo vanno detratti:

– i costi stimati per la demolizione, il trasporto e l'accesso a discarica dei rifiuti edili e le spese tecniche necessarie alla compilazione del tipo mappale per la demolizione del fabbricato, che assommano ad: € 35'020,61 (euro trentacinquemilaventi virgola sessantuno);

– l'assenza di garanzie sui vizi occulti valutati nel 5% del valore commerciale, che assomma ad: € 10'512,50 (euro diecimilacinquecentododici virgola cinquanta).

Il più provabile valore di mercato del bene di cui la superiore lettera a) è risultato quindi pari a:

$$\text{€ } 210'250,00 - \text{€ } 35'020,61 - \text{€ } 10'512,50 = \text{€ } 164'716,89$$

ed in cifra tonda € **164'700,00** (euro centosessantaquattromilasettecento virgola zero zero), che risulta essere il più provabile valore di mercato dello stacco di terreno di cui al superiore punto a).

### **3.3 Divisibilità del bene di cui al punto a).**

Lo stacco di terreno, seppur di ampie dimensioni, non risulta essere divisibile

poiché oltre la metà della propria estensione ricade entro la fascia di rispetto dai 150 metri dalla battigia e per tanto inedificabile. Dividendo il lotto in due stacchi si avrebbe disparità urbanistica poiché il lotto a ponente potrebbe potenzialmente essere edificabile mentre quello a levante sarebbe interamente inedificabile. Ciò comporterebbe una disparità in termini economici poiché il lotto a levante, inedificabile avrebbe un valore irrisorio rispetto a quello a ponente che in parte ricade nella fascia tra i 150 metri ed i 300 metri dalla battigia e sul quale potenzialmente è possibile realizzare una edificazione, con i limiti derivanti dalla mancata partecipazione al piano di lottizzazione che circonda il cespite.

#### **4. Relazione di stima del bene di cui al punto b).**

##### **4.1 Descrizione del bene di cui al punto b).**

Il bene descritto con la lettera b) è un lotto di terreno della superficie catastale di 25'620 m<sup>2</sup> e superficie reale di circa 25'726 m<sup>2</sup>. Esso ricade: in Zona F, "Attrezzature urbane e comprensoriali" del vigente P.R.G. "Calandra" approvato con D.A. 171 del 17/10/1975; per il 10% in area di tutela - Livello 3 e per il 90% in area di tutela - Livello 2 del Paesaggio Locale 6, con prescrizioni 6h del Piano Paesaggistico della Provincia di Siracusa, approvato con D.A. 5040 del 20/10/17 e pubblicato sulla G.U. n. 12 del 16/03/2018; in parte all'interno della fascia di rispetto dei 150 metri dalla battigia; in parte nella fascia dai 150 metri ai 300 metri dalla battigia. Si stima che il 12,10% della sua estensione sia assoggettata alla fascia di rispetto dei 150 metri dalla battigia, mentre il 65,67% circa, ricada nella fascia dai 150 ai 300 metri dalla battigia, con le conseguenti limitazioni in termini di edificabilità.

Lo stacco di terreno si presenta privo di recinzioni. Esso confina: a tramontana con area demaniale; a levante e ponente con terreni di simili fattezze; a mezzogiorno con Contrada Campolato I dalla quale ha accesso.

#### 4.2 Valutazione del bene di cui al punto b).

Il valore del bene è ricavato per stima al valore commerciale, presumibilmente fornito dallo stesso, allo scopo di approssimarsi il più possibile all'effettivo valore di mercato. Per valore commerciale si intende il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore, assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali.

Il valore commerciale del bene è stato desunto attraverso il metodo "comparativo sintetico" ed estrapolato attraverso un'analisi di mercato su beni immobili campione con caratteristiche simili, ubicati nella medesima area territoriale.

La valutazione tiene conto dei seguenti criteri:

- destinazione urbanistica della zona in cui ricade il terreno;
- opere di urbanizzazione dell'intorno;
- servizi offerti dalla zona;
- vicinanza con le principali vie di collegamento della città.

In base ai risultati desunti da un'indagine nel mercato della compravendita immobiliare attualmente in vigore per gli immobili con caratteristiche similari, si considera per la intera superficie del lotto di terreno, un valore al metro quadro di € 5,00 (euro cinque virgola zero zero)

Il valore commerciale dello stacco di terreno è dato quindi dal prodotto:

$$\text{€ / mq } 5,00 \times 25'726,07 \text{ mq} = \text{€ } 128'630,35$$

ed in cifra tonda € 128'600,00 (euro centoventottomilaseicento virgola zero zero), che risulta essere il più provabile valore di mercato dello stacco di terreno di cui al superiore punto b).

#### 4.3 Divisibilità del bene di cui al punto b).

La unità immobiliare di cui al punto b) per propria conformazione non

risulta divisibile agevolmente. La striscia possiede solamente trentacinque di metri di fronte su strada mentre la dimensione longitudinale supera i seicento metri.

Dividendo il lotto longitudinalmente verrebbe inficiata la sua appetibilità venale.

Percorrendo lo stacco di terreno verso nord, inoltre, muta urbanisticamente la propria condizione. Spingendosi verso tramontana, infatti, cambiano i vincoli dovuti alle prescrizioni paesaggistiche ed alla distanza dalla battigia. Anche una divisione trasversale risulterebbe non praticabile poiché i lotti derivati avrebbero forti differenze in termini urbanistici, difficilmente equiparabili. Una divisione in senso trasversale inoltre creerebbe problematiche dovute all'accesso al lotto più vicino alla costa.

#### **5. Conclusioni.**

Il sottoscritto C.T.U. dott. ing. Giuseppe Tudisco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Siracusa con numero 1525 Sez. A, in compimento al mandato dell'Ill.mo sig. Giudice dott. Giacomo Rota, riguardante la causa iscritta al N. 3470/2022 R.G. del Tribunale Civile di Siracusa: Fallimento di [REDACTED], in persona del Curatore avv. Giuseppe D'Agata – attore – contro [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] – convenuti, finalizzato ad *acclarare la divisibilità ed il valore dei cespiti* relativamente ad unità immobiliari site nel tenere di Augusta (SR), C/da Campolato, distinte al Catasto dei Terreni al: a) Foglio n. 25, Particelle: 739 (ex 656), 657, 645, 646, 189; b) Foglio 23, Particella 78, vista la loro ubicazione, lo stato di possesso, le quotazioni attuali del mercato immobiliare, ritiene in buona fede ed in serena coscienza, che il più probabile valore di mercato per ciascun bene assomma rispettivamente:

Lotto a) - Terreno in via Pantelleria nel tenere del Comune di Augusta, censito al N.C.T. al Fg. 25 P.lle 739 (ex 656), 657, 645, 646, 189 - € 164'700,00 (euro centosessantaquattromilasettecento virgola zero zero);

Lotto b) - Terreno in C\da Campolato I nel tenere del Comune di Augusta, censito al

N.C.T. al Fg. 23 p.lla 78 – € 128'600,00

(euro centoventottomilaseicento virgola zero zero).

Entrambi i lotti di vendita non risultano allo scrivente divisibili.

Ritenendo il sottoscritto di aver espletato il mandato conferito dall'III.ma S.V.,

rassegna la presente, rimanendo a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Si allega alla presente:

- Elaborato fotografico;
- Verbale di sopralluogo;
- Certificato di destinazione urbanistica del Lotto a);
- Certificato di destinazione urbanistica del Lotto b);
- Estratto del Piano Paesaggistico riferito al Lotto a);
- Estratto del Piano Paesaggistico riferito al Lotto b);
- Estratto del Piano di Lottizzazione "Campolato" riferito al Lotto a);
- Estratti di mappa del lotto a);
- Estratto di mappa del lotto b);
- Visure catastali storiche delle unità immobiliari oggetto di ispezione;
- Computo metrico estimativo e quadro economico relativi alla demolizione del rudere sul Lotto a).

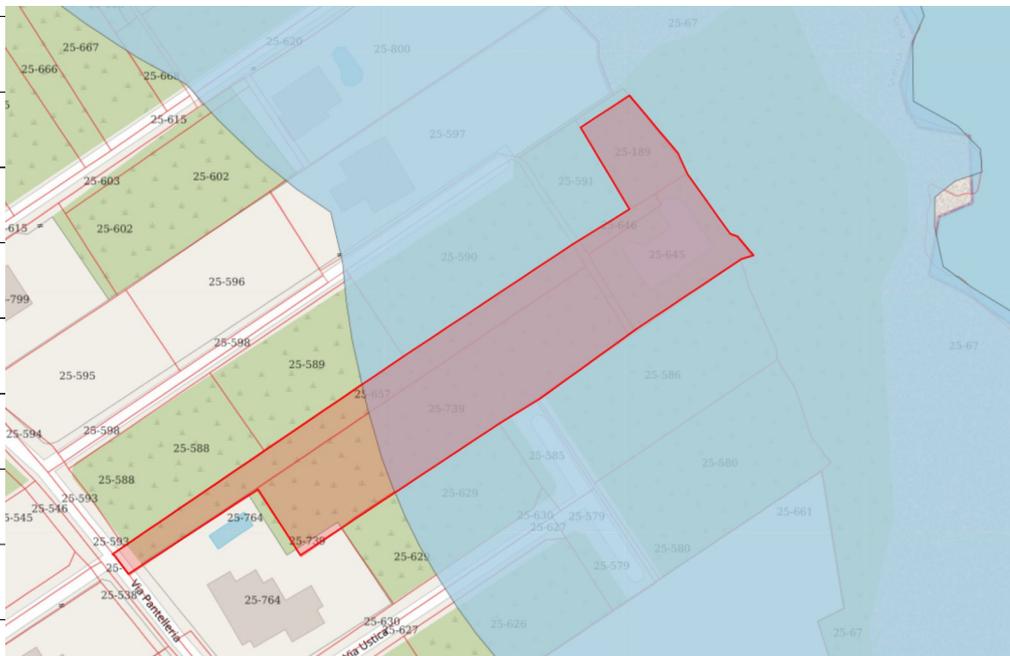
Augusta li 23/10/2023

il C.T.U. dott. ing. Giuseppe Tudisco

## APPENDICE FOTOGRAFICA



*Foto 1 – Estratto del PRG relativo al Lotto a) con evidenziata l'area in esame*



*Foto 2 – Evidenziazione della fascia di rispetto per la distanza dai 150 metri dalla battigia*

*relativa al Lotto a) con evidenziata l'area in esame.*



*Foto 3 – Lotto a) con inquadratura verso levante.*



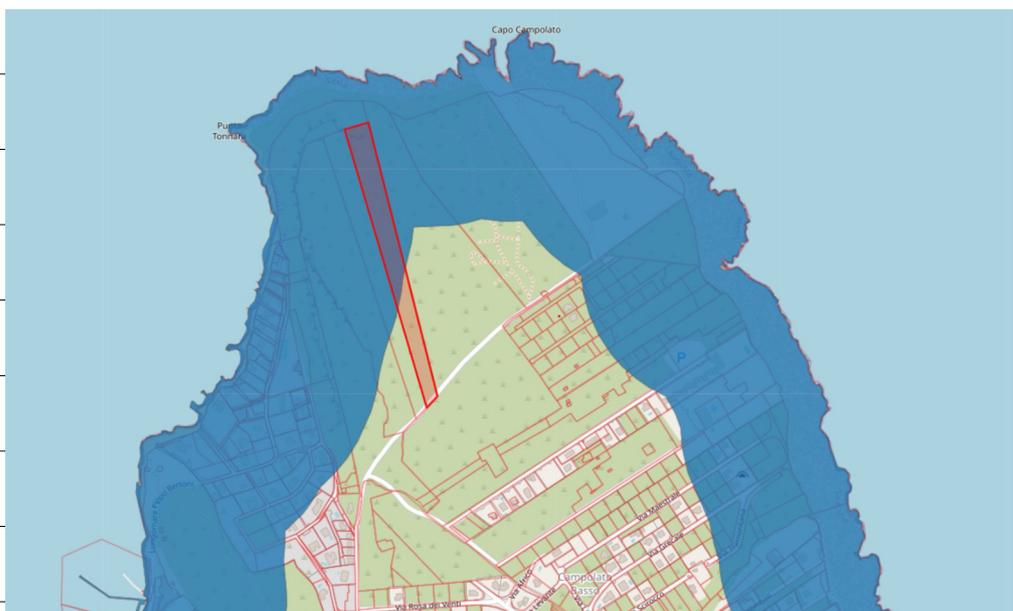
*Foto 4 – Particolare del rudere da demolire, insistente sul Lotto a).*



*Foto 5 – Estratto del PRG relativo al Lotto b) con evidenziata l'area in esame.*



*Foto 6 – Evidenziazione della fascia di rispetto per la distanza dai 150 metri dalla battigia  
relativa al Lotto b) con evidenziata l'area in esame.*



*Foto 7 – Evidenziazione della fascia di rispetto per la distanza dai 300 metri dalla battigia*

*relativa al Lotto b) con evidenziata l'area in esame.*



*Foto 8 – Lotto b) con inquadratura verso tramontana.*