Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: Cino Carmela Linda Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 70b397e728767f91dfd79df85d2256fe

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 6/2019

[redacted]

ESPERTO
Arch. Carmela Linda Cino
Via Don Luigi Sturzo n°31 – 92020 Racalmuto (AG)
tel e fax: 0922/941420

RELAZIONE TECNICA DI STIMA
LOTTO 3

Giudice Delegato: *Ill.mo Sig. Giudice Dott. E. Legnini*
Curatore: *Dott. A. Balsamo*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in Polizzi Generosa (PA)
Via Duca Lancia di Brolo – SS n. 643 Polizzi – Castellana Sicula

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Deposito olii e carburanti sito in Polizzi Generosa via Duca Lancia di Brolo s.n. Composto da tettoia con area pertinenziale ed accessori, censito al N.C.E.U. Foglio 34 p.lla 1759; proprietà per la quota di 1/1 a nome della società [redacted]

Identificazione catastale:

N.C.E.U.

Foglio	P.lla	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
34	1759		D/8	/	/	€ 892,50

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Carmela Linda Cino, nominata consulente tecnico per la stima dei beni oggetto della presente, a seguito delle indagini svolte, dall'esame della documentazione acquisita, delle informazioni raccolte e del sopralluogo effettuato in data 27/06/2019 e seguenti redige la presente relazione tecnica allo scopo di adempiere all'incarico conferito.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Immobili in Polizzi Generosa via Duca Lancia di Brolo – SS n. 643
Caratteristiche zona: *suburbana*
Destinazione urbanistica: Z.T.O. "C" – espansione
Caratteristiche zone limitrofe: *aree periferiche e agricole*
Principali collegamenti pubblici: viabilità comunale extraurbana

Gli immobili oggetto di valutazione sono ubicati nel territorio di Polizzi Generosa, e più precisamente ad est del nucleo cittadino in zona di più recente sviluppo residenziale *(contrada San Pietro)* e vi si arriva percorrendo la strada statale N. 643 (o Via Duca Lancia di Brolo) che costeggia l'area lungo il confine nord.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: Cino Carmela Linda Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 70b397e728767f91dfd79df85d2256fe

3. STATO DI POSSESSO:

Libero. [redacted]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- *Nessuna*

4.2. *Atti di asservimento urbanistico:*

- *Nessuno*

4.3. Altre limitazioni d'uso:

- *Nessuna*

4.4. *Iscrizioni:*

- *Nessuna*

4.5. *Pignoramenti:*

- *Nessuno*

4.6. *Altri oneri:*

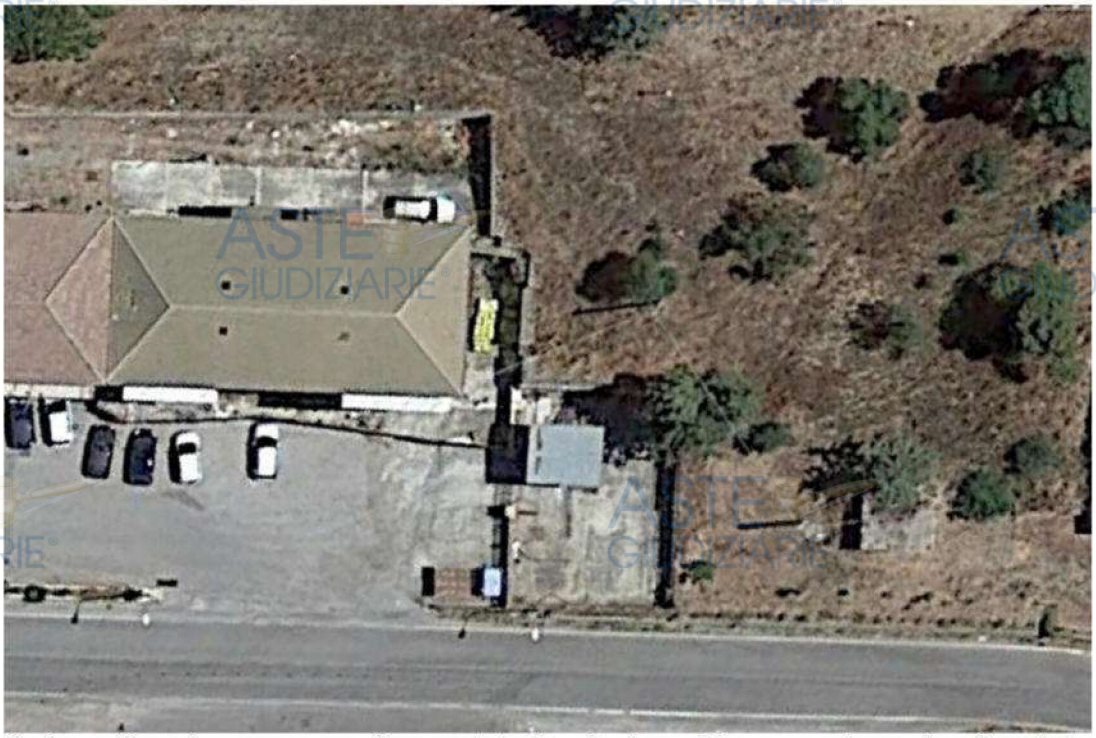
Nessuno

5. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

Si tratta di un deposito commerciale per stoccaggio carburanti insistente su un'area di pertinenza estesa circa 170 mq e delimitata a sud dalla via Duca Lancia di Brolo (S.S. 643), ad ovest da piazzale di accesso a nei restanti lati da altri terreni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: Cino Carmela Linda Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 70b397e728767f91dfd79df85d2256fe



Il deposito si compone di una tettoia di circa 20 mq, dove è alloggiato l'impianto di pompaggio carburanti costituito da struttura metallica a due livelli con pompe/contalitri e relativo braccio di carico. Il piazzate di pertinenza è recintato in parte con muri di sostegno in c.a. che lo separano dal soprastante terrapieno ed in parte (lati sud e ovest) da muretto sormontato da elementi prefabbricati in cemento; l'accesso carrabile al lotto avviene da cancello metallico a doppia anta posto ad ovest su area antistante ed il piazzale è pavimentato in calcestruzzo.

Per quanto riguarda la dotazione impiantistica del deposito sono presenti n. 2 serbatoi interrati per benzina nazionale rispettivamente da 30 mc e 45 mc, n. 3 serbatoi interrati per gasolio nazionale di cui n. 2 da mc.30 e uno da mc.50, con le rispettive pompe contalitri.

L'impianto risulta censito in catasta al N.C.E.U. foglio 34 p.lla 1759 in categoria D/8.

Per una maggiore comprensione della descrizione analitica degli immobili si rimanda agli elaborati grafici prodotti in allegato e relativa documentazione fotografica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: Cino Carmela Linda Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 70b397e728767f91dfd79df85d2256fe

6 Regolarità urbanistico-edilizia e catastale

6.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Polizzi Generosa si sono riscontrati i seguenti titoli edilizi:

- **Autorizzazione Edile per esecuzione di opere n. 40 del 4/10/1980** relativa a lavori di scavo per la realizzazione di recinzioni e serbatoi rilasciata alla società [redacted]

Si allega copia del provvedimento autorizzativo citato e dei relativi elaborati grafici forniti dall'ufficio tecnico comunale.

6.2 Difformità riscontrate:

Dall'analisi di quanto contenuto nella documentazione progettuale esaminata si è rilevato che l'autorizzazione riguarda essenzialmente la posa in opera dei serbatoi interrati e della recinzione del lotto. Non si rileva altra documentazione circa l'istallazione dei manufatti metallici del distributore (tettoia ed erogatori).

Non sono state reperite ulteriori autorizzazioni o documentazione di agibilità del deposito per cui verrà computato un congruo abbattimento sul valore finale che tiene conto di tale mancanze e degli eventuali adeguamenti necessari secondo le vigenti norme tecniche in materia.

6.3. Conformità catastale:

L'immobile risulta registrato al N.C.E.U. al foglio 34 p.lla 1759 in categoria D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale).

6.4. Difformità riscontrate

La scheda planimetrica in atti del mappale 1759 risulta pressoché conforme allo stato dei luoghi ad eccezione della rappresentazione dei manufatti metallici dell'impianto dove si rileva qualche differenza sulle superfici

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: Cino Carmela Linda Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 70b397e728767f91dfd79df85d2256fe

dichiarate.

Anche l'area del mappale 1759 è interessata da difformità sia geometriche che censuarie.

Per la correzione di tale problematiche verrà detratto dal valore finale di stima l'importo di € 1.500,00 quali oneri di regolarizzazione catastale.

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7.1 Attuali proprietari:

[redacted] per la quota di 1/1

7.2 Provenienza degli immobili:

L'impianto è stato acquistato dall'attuale ditta proprietaria con rogito stipulato il 19/02/2015 rep. 41522/19309 trascritto il 03/03/2015 ai nn. 8362/6551 dalla società [redacted] e successivo atto integrativo di cessione di complesso aziendale del 12/05/2015 rep. 41815/19530 ai rogiti del medesimo [redacted], registrato ad Agrigento il 22/05/2015 al n. 2149.

Detti immobili sono stati realizzati dalla società venditrice su porzione di terreni pervenuti alla stessa con atto di conferimento del 04/04/1976 rep. 23 [redacted] trascritto a Palermo il 21/04/1976 ai nn. 13868/11532 da potere di [redacted] al quale a sua volta erano pervenuti con atti del 09/12/1965 [redacted] registrato a Palermo il 23/12/1965 al n. 17076 e del 07/10/1967 [redacted] registrato a Petralia Sottana il 19/10/1967 al n. 825.

Si precisa infine che nel suddetto titolo del 2015 è indicato che il lotto in esame ha diritto di accesso dalla corte del limitrofo fabbricato distinta con il mappale 1705.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: Cino Carmela Linda Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 70b397e728767f91dfd79df85d2256fe

8. PRATICHE EDILIZIE

- *Autorizzazione Edile per esecuzione di opere n. 40 del 4/10/1980*

9. TABELLA COMPUTO SUPERFICI:

Ai fini del computo delle superfici commerciali si applicano i criteri ed i coefficienti di cui al D.P.R. 138/98 e norma UNI 10750:2005

Deposito	Superficie	Coefficiente	Sup. commerciale
Tettoia con struttura metallica	20,00	1,00	20,00

Aree pertinenziali			
Piazzale	170,00	1,00	170,00
Area a verde	70,00	1,00	70,00

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

10.1. Criterio di Stima

METODOLOGIA ESTIMATIVA

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto del bene immobile in questione si rende necessaria la scelta dell'idonea metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca.

Nel caso in questione si prenderà in considerazione il metodo di stima per rivalutazione della rendita catastale.

Stima per rivalutazione della rendita catastale

L'immobile destinato ad impianto di deposito carburanti risulta censito nella categoria D/8 con rendita catastale pari ad € 892,50.

Per cui rivalutando tale rendita ed applicando i dovuti coefficienti si ha:

Valore = € 892,50 x 1,05 x 60 = € 56.227,50

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: Cino Carmela Linda Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 70b397e728767f91dfd79df85d2256fe

10.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del 15% per assenza di garanzia per vizi occulti e per regolarizzazione urbanistica	€	8.434,05
Oneri di regolarizzazione catastale	€	1.500,00

10.4 Valore di mercato dell'immobile

Valore al netto delle decurtazioni di cui sopra	**€**	**46.293,45**

Determinazione del valore della licenza dell'impianto di distributore carburanti

I.D. Polizzi Generosa 2

Si tratta di un deposito commerciale carburanti ubicato poco fuori il centro abitato di Polizzi Generosa e precisamente su Via Lancia di Brolo - S.S. n. 643, composto da tettoia, pompe contalitri con braccio di carico e dai seguenti stoccaggi:

- n. 1 serbatoio da mc 30 per benzina
- n. 1 serbatoio da mc 45 per benzina
- n. 2 serbatoi da mc 30 per gasolio
- n. 1 serbatoi da mc 50 per gasolio

Il deposito è stato acquistato dalla società [redacted] con atto di compravendita di complesso aziendale del 19/02/2015 rep. 41522 ai rogiti de[redacted] e successivo atto integrativo del 12/05/2015 rep. 41815, e la cessione prevedeva oltre i componenti mobiliari ed immobiliari destinati all'esercizio dell'attività anche le autorizzazioni, i provvedimenti amministrativi, licenze e permessi. In particolare il Decreto Assessoriale n. 1710 del 29/08/2013 registrato il 12/09/2013 al n.1320 è stato seguito da successivo Decreto n. 2345 del 21/10/2015 e Decreto Dirigenziale n. 3066/1 del 27/10/2016

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: Cino Carmela Linda Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 70b397e728767f91dfd79df85d2256fe

registrato ad Agrigento al n. 1969.

E' presente Licenza Agenzia delle Dogane e Monopoli n. IT00PAY01234L del 15/12/2016.

Criteri di Valutazione

Per la stima del valore dell'impianto di deposito carburante si fa riferimento alla stima del precedente lotto (trattandosi di impianto similare) con un approccio tecnico che parametrizza il valore alla capacità di stoccaggio dei carburanti.

Dal suddetto lotto è possibile estrapolare il valore di € 1.174,65 per ogni mc di carburante stoccato.

Quindi nel caso in esame, a fronte di una capacità totale dell'impianto pari a mc. 185,00:

Valore = €/mc 1.174,65 x 185,00 = € 216.755,25

CONCLUSIONI

In conclusione, quindi, visti i luoghi, fatte le opportune osservazioni si determina che il più probabile valore finale, reale e complessivo dell'impianto, al netto di adeguamenti e correzioni della stima, risulta essere pari alla somma del valore stimato dei manufatti, aree e licenze per cui si ha:

Valore *manufatti* =	*€ 46.293,45*
Valore licenza distributore =	*€ 216.755,25*
Totale valutazione =	***€ 263.048,70***

che si arrotonda ad € 263.000,00

(duecentosessantatremila/00)

* * * * *

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: Cino Carmela Linda Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 70b397e728767f91dfd79df85d2256fe

La sottoscritta ringrazia per la fiducia a lei accordata e rassegna la presente relazione di stima, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti necessari e allegando, nel contempo, l'usuale documentazione tecnica di corredo.

Racalmuto, 18/06/2021

Il Consulente Tecnico
Arch. Carmela Linda Cino

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: Cino Carmela Linda Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 70b397e728767f91dfd79df85d2256fe

Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: Cino Carmela Linda Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 70b397e728767f91dfd79df85d2256fe

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 6/2019

[redacted]

ESPERTO
Arch. Carmela Linda Cino
Via Don Luigi Sturzo n°31 – 92020 Racalmuto (AG)
tel e fax: 0922/941420

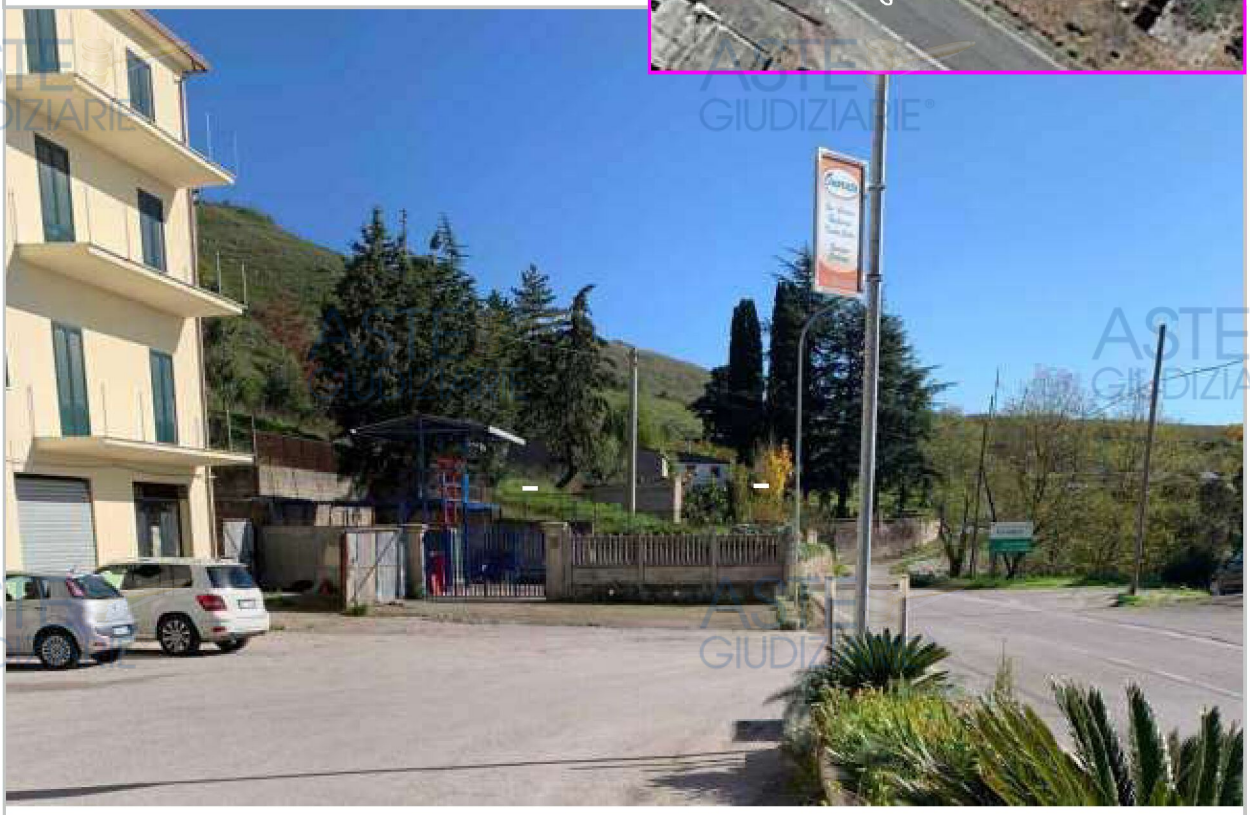
Documentazione Fotografica
LOTTO 3

Giudice Delegato: *Ill.mo Sig. Giudice Dott. E. Legnini*
Curatore: *Dott. A. Balsamo*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: Cino Carmela Linda Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 70b397e728767f91dfd79df85d2256fe

ORTOFOTO INDIVIDUAZIONE IMMOBILE



VISTA DEPOSITO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: Cino Carmela Linda Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 70b397e728767f91dfd79df85d2256fe

VISTA IMPIANTO DI POMPAGGIO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: Cino Carmela Linda Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 70b397e728767f91dfd79df85d2256fe

VISTE PIAZZALE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009