

TRIBUNALE DI GELA
Sezione Fallimentare
Fallimento n. 01/2014

A carico di

con sede in

c.f.

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Vortali

Curatore: Dott. Fabrizio Morello

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI ACQUISITI ALLA
MASSA DEL FALLIMENTO**

**Perito: Geom. Vincenzo Incardona, con studio in Gela alla Via Salerno 107 – 93012
Gela.**

PREMESSA

Il curatore **Dott. Fabrizio Morello** nell'anno 2014 nominava il sottoscritto Geom. **Vincenzo Incardona** di Gela esperto per la stima e l'individuazione degli immobili acquisiti alla massa fallimentare ed affidava al sottoscritto il seguente **INCARICO** :

- "L'esperto esamini gli atti, ispezioni i luoghi, proceda alla descrizione e alla stima dei beni acquisiti alla massa fallimentare.
- Indichi, a norma dell'art. 2826 c.c. i confini almeno tre, dei beni immobili, fornisca di questi i dati catastali e l'esatta ubicazione.
- Accerti la conformità urbanistico edilizia dei fabbricati.
- Indichi inoltre le trascrizioni e le iscrizioni che gravano sulle singole unità immobiliari."
- determinare il valore corrente di mercato di detti beni con riferimento alla vendita in sede fallimentare.
- accertare lo stato degli immobili in relazione alla disciplina urbanistica vigente nei comuni ove si trovano gli immobili.

- ricostruire storicamente, con estensione al ventennio precedente la data del fallimento, la situazione catastale e la provenienza.

In data 8 Agosto 2014 consegnava al Curatore Dott. Morello Fabrizio, suddetto, La Realzione di Stima, espletando l'incarico ricevuto.

Di recente e cioè nell'anno 2022 il sottoscritto geom Vincenzo Incardona veniva richiamato dal Curatore per "verificare se la stima del valore dell'immobile da Lei effettuata all'epoca possa ritenersi ancora valida alla data odierna".

Il sottoscritto con la presente integrazione **dichiara e attesta** che allo stato attuale la stima fatta nell'anno 2014 non si può ritenere valida, per i seguenti motivi :

- Come avevo detto nella precedente Perizia il fabbricato si trova nel centro storico di Gela, all'epoca il centro storico (Corso V. Emanuele) tutti i piani terra erano adibiti a Negozi e non esisteva la "ZTL", **oggi la maggior parte dei piani terra adibiti a negozi sono chiusi anche perche' con la zona "ZTL il Centro Storico non si puo' raggiungere con autoveicoli**; di conseguenza le abitazioni del centro storico non sono piu' appetibile e le compravendite sono diminuite e i prezzi di mercato si sono abbassati notevolmente;
- Il fabbricato, oggetto della presente perizia, e dal 2014 che e' chiuso e disabitato, con il trascorso del tempo il fabbricato necessita di manutenzione ordinaria infatti nel tetto di copertura ci sono infiltrazioni d'acqua piovana;
- Dal mese di Gennaio 2020 il mercato ha subito una forte crisi economica, per il diffondersi della situazione pandemica da COVID 19:

Per i seguenti motivi descritti i prezzi di mercato per immobili sono diminuiti notevolmente, con la presente vado a determinare la nuova stima per i fabbricati oggetto della presente perizia e di cui alla procedura RF n. 1/2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CONSISTENZA

Per superficie commerciale si intende quella lorda interna, di calpestio e con l'ingombro delle tramezze, comprensiva anche di quella dei muri esterni e di metà dell'ingombro di quelli divisorii con adiacenti unità immobiliari; le superfici sono state rilevate sul posto e sviluppati negli elaborati grafici che in copia sono stati allegati nella Perizia di Stima del 2014.

IMMOBILE IN VIA LO VIVO N. 9 PIANO PRIMO

Catasto Fabbricati - Sezione Urbana

- Foglio 254 Particella 39 sub 2 :

- Foglio 254 Particella 41 sub 2 :

Superficie lorda mq. 67.05

IMMOBILE IN VIA LO VIVO N. 9 PIANO SECONDO E TERZO

Catasto Fabbricati - Sezione Urbana

-Foglio 254 Particella 41 sub 3

Superficie lorda mq. 103,02

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Ai fini estimativi si è applicato il metodo del confronto, attingendo a fonti in loco e alla pubblicistica di settore, in particolare alle fonti seguenti:

1. Mediatori
2. Consulenti Immobiliari;
3. Mercato e investimenti;
4. Fonti dirette in loco

Sulla scorta delle indagini svolte, verificato lo stato degli immobili e la loro localizzazione, le caratteristiche oggettive ed in particolare quanto è stato oggetto di descrizione, tenuto conto della modalità di vendita nell'ambito della presente procedura concorsuale, delle

quotazioni medie rilevate sul posto e dalle fonti citate, si ritiene congruo e attendibile il valore di stima a corpo degli immobili come risultanti dai seguenti calcoli.

LOTTO "A"

IMMOBILEI IN VIA LO VIVO N. 9 PIANO PRIMO

Catasto Fabbricati - Sezione Urbana

- Foglio 254 Particella 39 sub 2 :

- Foglio 254 Particella 41 sub 2 :

tenuto conto che trattasi di fabbricato per il quale il possibile utilizzo dipende da un radicale intervento di ristrutturazione, si ritengono congrue le seguenti valutazioni, che già considerano anche la quota parte degli enti comuni:

€/mq. **325,00** (euro trecentoventicinque/00)

Superficie lorda mq. 67.05 x € 325,00= **€. 21.791,25**

LOTTO "B"

IMMOBILEI IN VIA LO VIVO N. 9 PIANO SECONDO E TERZO

Catasto Fabbricati - Sezione Urbana

-Foglio 254 Particella 41 sub 3

tenuto conto che trattasi di fabbricato a secondo e a terzo piano rifinito ma oggetto di manutenzione ordinaria per infiltrazioni d'acqua piovana dal tetto di copertura, si ritengono congrue le seguenti valutazioni, che già considerano anche la quota parte degli enti comuni:

€/mq. **275,00** (euro duecentosettantacinque/00)

Superficie lorda mq. 103,02 x € 275,00= **€. 28.330,50**

Con gli atti presentati il giudizio può proseguire fino alla relativa sentenza del Giudice di competenza.

Gela, 13 Aprile 2022

In Fede

Il Perito

(Vincenzo Incardona)