

TRIBUNALE DI GELA
SEZIONE FALLIMENTARE



FALLIMENTO RG 11/2018



Curatore: Avv. Carmine Catania e Dott. Maurizio Finelli

RELAZIONE DI STIMA



IL TECNICO

Dott. Ing. Antonio Rosella Musico



INDICE:

PREMESSA	pag. 3
IDENTIFICAZIONE DEI BENI	pag. 3
SITUAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEI BENI	pag. 4/5
CONFORMITÀ URBANISTICA EDILIZIA	pag. 5/6
SITUAZIONE IPOTECARIA	pag. 6
METODO DI VALUTAZIONE	pag. 7
VALUTAZIONE	pag. 7/9
RIEPILOGO E DOCUMENTAZIONE ALLEGATA	pag. 10



PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Antonio Rosella Musico con studio in Mascalucia (CT) in Via Giarre n° 16, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n° A7669, in data 12/08/2020 ha ricevuto l'incarico da parte dei Curatori fallimentari Avv. Carmine Catania e Dott. Maurizio Finelli per redigere la perizia di stima relativa al fallimento di (fallimento RG 11/2018).

Dopo avere ispezionato i luoghi, acquisiti le copie dei documenti catastali ed assunte le necessarie informazioni, il sottoscritto ha redatto la seguente relazione.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Nella descrizione del fallimento in epigrafe sono riportati i seguenti beni:

1. Complesso Immobiliare terreno complessivo di ha 1.64.72

- Complesso immobiliare nel comune di Butera (CL) in Contrada Burgio, composto da abitazione in villa al piano terra di vani 7,5 categoria A/7, identificata catastalmente al foglio 223, particella 103 sub 2
- Magazzino e opificio industriale di mq 1681 al piano terra e primo piano identificato catastalmente foglio 223, particella 103 sub 3 categoria C/2
- Foglio 223, particella 102 categoria D/1

2. Terreni siti nel Comune di Butera (CL)

- Foglio 223, particella 52, seminativo irriguo di ha 00.81.90
- Foglio 223 particella 53, porzione AA, seminativo di ha 00.74.40, porzione AB, pascolo arborato cl. U di ha 00.04.54
- Foglio 223 particella 70, fabbricato rurale di ha 00.03.80
- Foglio 223, particella 71, fabbricato diruto di ha 00.00.12

3. Terreni siti nel Comune di Gela (CL)

- Foglio 147, particella 108 pascolo cl. 1 di ha 00.07.80
- Foglio 147, particella 112 pascolo cl. 1 di ha 00.07.35

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SITUAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEI BENI

Il complesso immobiliare e i terreni siti nel Comune di Butera, Contrada Burgio, si trovano nella ex zona industriale del comune di Butera, zona D del foglio di mappa 223 ex part. 52-53-62-63-70-71, oggi diventate particelle 52-53-103 sub 2 e sub 3, 70-71 che oggi hanno come destinazione quella di zona agricola.

Catastalmente si rileva la seguente situazione:

- Immobile di 7,5 vani categoria A/7 di mq 191 identificata al foglio 223 particella 103 sub 2
- Magazzino e opificio industriale di mq 1681 al piano terra e primo piano identificato catastalmente foglio 223, particella 103 sub 3 con categoria C/2
- Particella 102 foglio 223 con categoria D/1
- Terreni foglio 223 particelle 52 e 53
- Fabbricato diruto di ha 00.03.80 alla particella 70
- Fabbricato diruto di ha 00.00. 12 alla particella 71.

Dopo sopralluogo effettuato, così come evidenziato dalle foto allegate, la situazione esistente è:

- L'immobile identificato catastalmente al foglio 223, part 103 sub 2, di 7,5 vani allo stato attuale non è esistente; sul luogo indicato è presente soltanto un muro in gabbioni di pietrame che si estende per pochi metri.
- Capannone industriale identificato catastalmente al foglio 223 part. 103 sub 3 di mq 1681, catastato come piano terra.

La costruzione esistente ha una struttura portante costituita da pilastri in cemento armato, travi a primo solaio in precompresso a y con copertura in lastroni a cupola in eternit.

L'immobile è in uno stato di abbandono ed in pessimo stato di conservazione. Sulla struttura in cemento armato si notano evidenti segni di lesioni con ferri arrugginiti, l'intonaco è deteriorato e la copertura in eternit in ampi tratti risulta mancante. Il pavimento è in pessime condizioni e presenta segni di umidità evidenti. Sono assenti

ASTE
GIUDIZIARIE.it



porte e serramenti. Le finestrelle di presa luce sono con i vetri infranti. Non esistono gli impianti.

- L'immobile identificato al foglio 223 part. 102 è una cabina elettrica di dimensioni 2,50 mt per 2,45 mt. Allo stato attuale risulta danneggiata e priva di qualsiasi impianto interno.
- I terreni identificati catastalmente al foglio 223 part 52 (*porz. AA seminativo irriguo ha 00.56.82 – porz. AB pascolo ha 00.25.08*) e part. 53 (*porz. AA seminativo ha 00.74.40 – porz. AB pascolo arb. ha 00.04.50*) allo stato attuale risultano incolti.
- Il fabbricato diruto identificato al foglio 223 part 70 è in muratura portante in pietrame; allo stato attuale i muri sono fortemente degradati ed il fabbricato si presenta privo di infissi esterni, interni e copertura.
- Il fabbricato identificato al foglio 223 part. 71 di mq 12 ha un'altezza di circa 1.70 mt con pianta a forma circolare, il muro e la copertura sono in calcestruzzo. Allo stato attuale le strutture sono deteriorate e l'interno è pieno di detriti; non esistono impianti di alcun genere.
- I terreni siti nel comune di Gela identificati al Foglio 147, particella 108 (*seminativo*), di ha 00.07.80 e particella 112 (*seminativo*), di ha 00.07.35 risultano incolti.

CONFORMITA' URBANISTICA EDILIZIA

Gli immobili realizzati nel comune di Butera, contrada Burgio (*capannone industriale foglio 223 part 103 sub 3 e fabbricato rurale diruto foglio 223 part 70 e 71*) sono stati realizzati in conformità alla destinazione urbanistica esistente all'epoca della loro realizzazione. Il piano regolatore del Comune di Butera in contrada Burgio, esistente all'epoca del primo rilascio della concessione edilizia e di quelle successive, prevedeva in tale zona, per le particelle interessate, la destinazione di zona industriale (*zona D*).

Pertanto, in conformità al PRG, il capannone industriale è stato realizzato con concessione edilizia n. 119/72 rilasciata in data 21/11/1972, successiva concessione n.54/73 rilasciata in data 31/08/1973 ed infine la n. 247/74 rilasciata in data 7/11/1974.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Allo stato attuale la destinazione del PRG, approvato con Decreto Assessoriale n° 192 del 18/06/1984, dei terreni interessati rientranti nel Comune di Butera, è quella di zona agricola (*zona E con indice di edificabilità di 0,03mc/mq*).

Per i terreni siti nel comune di Gela, la destinazione, allo stato attuale del piano regolatore, così come da revisione approvata con D.D.G n°169 del 12/10/2017 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale del 24/11/2017, identificati al Foglio 147, particella 108 (*pascolo cl. 1*) di ha 00.07.80 e la particella 112 (*pascolo cl. 1*) di ha 00.07.35 è:

- la particella 108 è destinata in buona parte ad aree per attività direzionale e/o commerciali alberghiere (*zona D3*) ed è in parte interessata da viabilità di progetto
- la particella 112 ha una destinazione in parte a verde agricolo (*zona E1*) ed è interessata, in parte, da viabilità di progetto.

Oltre agli immobili sopramenzionati, non esistono sulle particelle sopraindicate allo stato attuale altri fabbricati realizzati.

SITUAZIONE IPOTECARIA

Sulla base dell'ispezione ipotecaria effettuata risulta che le unità immobiliari e i terreni sono colpite dai seguenti gravami:

- Atto esecutivo o cautelare – ordinanza di sequestro conservativo, Immobili siti in Butera (CL) e Gela (CL), iscrizione del 22/11/2017 – Reg. Part. 9475 – Reg. Gen. 11180, Repertorio 6587 del 24/10/2017
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, immobili siti in Butera (CL), Gela (CL), iscrizione del 22/12/2017 – Reg part. 1223 – Reg. Gen. 12189, Repertorio 2828 del 07/12/2017
- Atto giudiziario – decreto di sequestro preventivo Immobili siti n Butera (CL) iscrizione del 16/05/2018 – Reg. Part. 3834 – Reg. Gen. 4489, Repertorio 138/2018 del 03/05/2018
- Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento Immobili siti in Butera (CL) e Gela (CL) – Reg. Part. 8538 – Reg. Gen. 10020, Repertorio 12 del 26/09/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it



METODO DI VALUTAZIONE

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto fra gli immobili e/o terreni oggetto di stima ed un insieme di immobili e/o terreni di confronto con similari caratteristiche (*di destinazione, di posizione, costruttive*) di cui siano noti i prezzi di vendita.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.)
- Agenti ed Agenzie Immobiliari operanti sulla piazza
- Siti specializzati

VALUTAZIONE

1 Capannone industriale (foglio 223, particella 103 sub 3) Comune di Butera contrada Burgio

Il bene presenta una scarsissima commerciabilità legata soprattutto allo stato di abbandono e ammaloramento dello stesso, oltre che all'andamento recessivo del mercato immobiliare con transazioni che avvengono in tempi lunghi.

Il valore di mercato è gravato dalla situazione di degrado del fabbricato, dalla necessità di rifare gli impianti, di procedere ad un intervento di miglioramento sismico e adeguamento strutturale e non ultimo anche dell'onere per lo smaltimento della copertura in eternit il cui costo di smaltimento incide circa per 20 € a metro quadro.

Quindi per quanto sopra, tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di manutenzione e finitura, del costo per lo smaltimento della copertura in eternit, oltre che della destinazione urbanistica attuale dell' area (*zona E*), si considera un valore unitario di stima pari a 120,00 € a metro quadro:

Stima Capannone mq 1681 x 120,00 €/mq = € 201.720,00

2 Foglio 223 particella 103 sub 2 di mq 191,00, Comune di Butera contrada Burgio

Sulla particella non esiste alcun immobile, quindi attualmente il terreno è da considerare in conformità al PRG, come terreno agricolo con possibilità di recupero della cubatura catastale. Quindi considerando un valore medio di euro 30,00 a mq si

ha: mq 191,00 x 30,00 = € 5.730,00



3 Foglio 223 particella 102, Comune di Butera contrada Burgio.

Per quanto riguarda la particella individuata al foglio 223, part 102, su cui insiste una cabina elettrica di mq 6,125, oggi in disuso, il valore è € 500,00

4 Foglio 223 part 52, porz. AA seminativo irriguo ha 00.56.82 – porz. AB pascolo ha 00.25.08, Comune di Butera contrada Burgio

Il terreno di cui sopra, avente destinazione agricola, tenuto conto che, anche in funzione della posizione, ha un valore medio di mercato stimato di euro 2,00 al metro quadro, ha un valore complessivo di € 16.380,00

5 Foglio 223 particella 53, porzione AA, seminativo di ha 00.74.40, porzione AB, pascolo arborato cl. U ha 00.04.54, Comune di Butera contrada Burgio

Il terreno di cui sopra, avente destinazione agricola, tenuto conto che, anche in funzione della posizione, ha un valore medio di mercato stimato di euro 2,00 al metro quadro, ha un valore complessivo di € 15.788,00

6 Foglio 223 particella 70, fabbricato rurale diruto di ha 00.03.80, Comune di Butera contrada Burgio

Da indagini di mercato eseguite in sito, si è appurato che il prezzo di mercato a nuovo di edifici simili è di 260 €/mq. Per ottenere il valore allo stato attuale degli edifici è necessario tener conto del degrado economico che è la diminuzione di valore che questo acquisisce in conseguenza della sua vetustà e del suo stato d'uso e di conservazione. Bisogna tener presente però che l'edificio in questione è un fabbricato rurale diruto, quindi senza copertura e infissi e in condizioni fortemente degradate e chiaramente senza alcuna manutenzione. Se si vuole considerare il valore a nuovo di questi edifici è necessario sottrarre dal valore indicato il costo per i rifacimenti strutturali e di realizzazione degli elementi di rifinitura mancanti. Tali costi possono essere stimati in misura superiore al valore dello stesso. Tenendo conto di tutto ciò, considerata sfruttabile solo la cubatura esistente, si ritiene equo applicare per la stima un prezzo pari a 30,00 a mq.

Pertanto il valore risulta di: mq 380,00x30,00=€ 11.400,00



7 Foglio 223 part. 71, fabbricato rurale diruto di ha 00.00.12, Comune di Butera contrada Burgio

Si tratta di un fabbricato rurale diruto di mq 12 con altezza di circa 1.70 mt con struttura in calcestruzzo di forma circolare e copertura, deteriorato e piena di detriti.

Presumibilmente adibito originariamente a locale vasche.

Il valore stimato è € 300,00.

8 Foglio 147, particella 108, ha 00.07.80 (seminativo), Comune di Gela

Si tratta di terreno destinato in buona parte ad aree per attività direzionali e/o commerciali alberghiere (zona D3 ed è in parte interessata da viabilità di progetto). Si ritiene che valore medio di mercato è di € 60,00 al metro quadro quindi il valore stimato è di € 46.800,00

9 Foglio 147, particella 112 (seminativo), ha 00.07.35 Comune di Gela

Si tratta di un terreno che ha una destinazione in parte a verde agricolo (zona E1) ed è interessato in parte a viabilità di progetto; in considerazione che è ubicato in adiacenza alla zona abitata e nei pressi dell'area con destinazione commerciale, si attribuisce un valore medio di mercato di € 30,00 a mq.

Pertanto il valore complessivo è: $735 \text{ mq} \times € 30,00 = € 22.050,00$

CONSIDERAZIONI

Per quanto riguarda i terreni e gli immobili situati nel Comune di Butera – Contrada Burgio (foglio 223 part. 52,53,70,71, 102,103 sub 2 e 3), considerato che sono contigui, per evitare anche eventuali servitù di passaggio, si ritiene opportuno vendere le particelle sopra descritte come unico lotto in maniera da renderlo più appetibile al mercato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



10 RIEPILOGO:

TERRENO/IMMOBILE	VALORE DI MERCATO
Foglio 223, particella 103 sub 3 Comune di Butera Contr.da Burgio	€ 201.720,00
Foglio 223, part. 103 sub 2 Comune di Butera Contr.da Burgio	€ 5.730,00
Foglio 223 particella 102, Comune di Butera Contr.da Burgio	€ 500,00
Foglio 223 particella 52, Comune di Butera contrada Burgio	€ 16.380,00
Foglio 223 particella 53, Comune di Butera contrada Burgio	€ 15.788,00
Foglio 223 particella 70, Comune di Butera contrada Burgio	€ 11.400,00
Foglio 223 particella 71, Comune di Butera contrada Burgio	€ 300,00
Foglio 147, particella 108, ha 00.07.80, Comune di Gela	€ 46.800,00
Foglio 147, particella 112, Comune di Gela	€ 22.050,00
TOTALE	€ 320.668,00

Per quanto sopra, il valore complessivo degli immobili e dei terreni risulta di

€ 320.668,00

Alla presente si allegano:

1. Documentazione fotografica
2. Planimetrie e visure catastali
3. Ispezioni Ipotecarie
4. Documentazione urbanistica

Mascalucia 29/12/2020

IL TECNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

