



Tribunale di Gela
Fallimento n. 5/2020 R.G.F.

--

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO

Documenti Allegati:

- Relazione Tecnica Peritale;
- Allegato 1 – Planimetrie catastali;
- Allegato 2 - Visure catastali degli immobili;
- Allegato 3 – Rilievo fotografico;
- Allegato 4 – Ispezione ipotecaria
- Allegato 5 – Estratto di mappa con indicazione della particella ed elaborato planimetrico
- Allegato 6 – Certificato di destinazione urbanistica

Niscemi, 29/10/2025

C.T.U. : Ing. Francesco Valenti

Studio Tecnico di Ingegneria ed Architettura - Via E. Setti Carraro 72

Tel. Fax. 0933-953068 – Cell. 3475518211

93015 – Niscemi (CL)

E-mail: francesco-vale@hotmail.it, PEC: francesco.valenti@ingpec.eu



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE

1.	PREMESSA	pag.	3
2.	DESCRIZIONE IMMOBILI	pag.	3
3.	STIMA IMMOBILI	pag.	12
4.	PIANO DI VENDITA	pag.	16
5.	ELENCO ALLEGATO	pag.	17

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE PERITALE

Fallimento n. 5/2020 R.G.

-

-

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. PREMESSA

In data 15.11.2024, al sottoscritto Dott. Ing. Francesco Valenti, con studio sito in Niscemi, Via E. Setti Carraro n. 72, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n. 1217 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Gela, veniva comunicata tramite pec, la nomina come perito estimatore, autorizzata dal Giudice Dott.ssa Stefania Sgroi, e notificata dal Curatore Fallimentare Avv. Lucia Antonella Spata, nel Fallimento n. 5/2020 RGF - -

-

-.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2. DESCRIZIONE IMMOBILI

Dopo aver effettuato le opportune indagini catastali e cartografiche, utilizzando la documentazione catastale, cartografica ed aerofotogrammetrica, nonché la zonizzazione contenuta nel Piano Regolatore Generale dei Comuni nei quali gli immobili ricadono, è stato possibile stabilire la consistenza degli immobili interessati dalla presente stima.

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nei territori comunali di Gela e Butera ed in particolare:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A) Comune di Gela - Catasto Terreni:

U. neg.	Foglio	Part.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consist	Superficie catastale	Reddito dominicale (euro)	Reddito agrario (euro)
1	140	218	-	Seminativo Irriguo	1	-	Totale: 1.569 mq	18,96	8,91
2	140	222	-	Seminativo Irriguo	1	-	Totale: 1.610 mq	19,46	9,15

Attualmente intestati al signor:

- il

-

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

B) Comune di Butera - Catasto Terreni:

U. neg.	Foglio	Part.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consist	Superficie catastale	Reddito dominicale (euro)	Reddito agrario (euro)
3	214	36	-	Seminativo Irriguo	u	-	Totale: 3.335 mq	28,25	18,09
4	214	647	4	Agrumeto	3	-	Totale: 165 mq	0,42	1,28
5	214	224	1	Porz Rurale di Fabbricato	-	-			
6	214	224	5	Porz Rurale di Fabbricato	-	-			

Attualmente intestati al signor:

-

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

IMMOBILI SITI A GELA

I terreni di cui alla lettera A), identificati in catasto al foglio 140 part.lle 218 e 222, ricadono nel territorio Comunale di Gela, in particolare in area periferica, a circa 100 metri dalla Via Butera, in una zona particolarmente caratterizzata da insediamenti di tipo artigianale – commerciale.

Secondo il PRG del comune di Gela e da quanto si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega alla presente relazione, le part.lle ricadono in Z.T.O. D2 (Aree per Attività Artigianali e Commerciali), con il seguente vincolo: PAI – Sito D’Attenzione Idraulico).

Le suddette particelle sono pervenute al Sig. - tramite Atto del 22/05/2007 Pubblico
ufficiale PISA GIAN VINCENZO Sede NISCEMI (CL) Repertorio n. 38491 – COMPRAVENDITA, n.
6543.1/2007.





Le unità immobiliari confinano a nord con part.lla 30 intestata a -, ad est con part.lle 219 e 223 intestata a - + altri, ad ovest con part.lle 217 e 221 intestate a - + altri e a sud con part.lle 383, 384 e 385 intestate rispettivamente a - e

NEI SUDETTI IMMOBILI SONO PRESENTI LE SEGUENTI FORMALITÀ DI ISCRIZIONE E TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI:

Foglio 140 Part.lla 218:

1. TRASCRIZIONE del 31/05/2007 - Registro Particolare 6543 Registro Generale 8661

Pubblico ufficiale PISA GIAN VINCENZO Repertorio 38491/21171 del 22/05/2007

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Foglio 140 Part.lla 222:

1. TRASCRIZIONE del 31/05/2007 - Registro Particolare 6543 Registro Generale 8661

Pubblico ufficiale PISA GIAN VINCENZO Repertorio 38491/21171 del 22/05/2007

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli immobili oggetto della presente e censiti in catasto del Comune di Gela al foglio di mappa n. 140, p.lle 218 e 222, come si evince dalla Tav. E0 del Piano Regolatore Generale del Comune di Gela, ricadono in zona “D/2 – edifici ed area per attività artigianali e commerciali”; si riportano di seguito quanto normato dall’art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.:

- Si prevedono officine artigianali a carattere produttivo e piccole industrie e manufatti per attività commerciali all'ingrosso, sono ammesse medie e grandi strutture di vendita al dettaglio come classificate dalla normativa vigente;

- La zona D2 individuata come Prescrizione Esecutiva Attività Produttive in Contrada Poggi (denominata PE10) deve essere attuata con Piano Particolareggiato unitario. Le restanti zone D2 devono essere attuate con piani di lottizzazione e/o mediante permesso di costruire convenzionato;

- Le aree da destinare a spazi pubblici, posteggi, attività collettive saranno previste almeno nella misura prescritta al punto 2) dell'art. 5 del D.I. 2/4/68 n. 1444;

- Non è ammessa nessuna destinazione ad uso residenziale, tranne l'eventuale abitazione del custode.



INDICI ED I PARAMETRI URBANISTICI

- a) Tutte le costruzioni dovranno arretrarsi dal ciglio della strada statale non meno di 30 metri e dal ciglio del nastro delle rotabili di interesse locale non meno di 20 metri (D.M. 1/4/68 n. 1404);
- b) L'arretramento dalle strade interne sarà almeno di 7,5 m;
- c) Per edifici esistenti è ammesso il cambio di destinazione d'uso purché sia possibile l'adeguamento alle presenti norme ad eccezione degli immobili realizzati con regolare concessione edilizia ai sensi dell'art. 6 della L.R. 17/94;
- d) Altezza massima 7,50 m, sono altezze maggiori se motivate da esigenze tecnico-produttive;
- e) Distanza minima assoluta di 10,00 m tra edifici;
- f) Superficie coperta massimo il 30% del lotto fondiario;
- g) Distanza dai confini 5,00 m.

IMMOBILI SITI A BUTERA

Gli immobili di cui alla lettera B), identificati in catasto al foglio 214 part.lla 224 sub. 1 e 5 e part.lla 36 e 647, ricadono nel territorio Comunale di Butera, in particolare in area agricola, nella parte sud del territorio comunale, a circa 700 metri dalla SS 115 Gela – Agrigento; in una zona prevalentemente agricola, interessata da insediamenti aziendali in colture protette e in campo aperto.

Secondo il PRG del comune di Butera, le part.lla ricadono in Zona E (Agricola).

Le suddette particelle sono pervenute alla Sig.ra - tramite Atto del 05/09/2008 Pubblico ufficiale COMPARATO ANGELO Sede LICATA (AG) Repertorio n. 100666 – COMPRAVENDITA, n. 9134.1/2008 Reparto PI di CALTANISSETTA in atti dal 30/09/2008.





Le unità immobiliari sono identificate tutte al catasto terreni, anche se le part.lle 224 sub 1 e 5 definiscono un vecchio fabbricato di tipo rurale, per questo motivo, presso gli uffici competenti, non è stata trovata alcuna licenza edilizia. Catastalmente è presente una variazione d'ufficio del 18/03/2019 Pratica n. CL0009790 in atti dal 18/03/2019 (n. 288.1/2019).

Gli immobili confinano a nord con part.lla 641 intestata al sig. -, ad est con part.lla 442 intestata a -, ad ovest con part.lla 1563 intestata alla sig.ra - e a sud con part.lla 41 intestata al sig. -.

Il terreno (part.lle 36 e 647) si presenta incolto con andamento pianeggiante, mentre le porzioni di fabbricato rurale (part.lle 224 sub. 1 e 5) fanno parte di un fabbricato costituito da diverse unità immobiliari (sub. 1,2,3,4,5 e 6). Il fabbricato in generale è caratterizzato da pessime condizioni generali, con presenza significativa di fenomeni di umidità di risalita ed infiltrazione d'acqua piovana. Anche i prospetti esterni, come gli ambienti interni, presentano evidenti fenomeni di invecchiamento e mancanza di manutenzione.

**NEI SUDETTI IMMOBILI SONO PRESENTI LE SEGUENTI FORMALITÀ DI ISCRIZIONE E
TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI:**

Foglio 214 Part.lla 36:

1. TRASCRIZIONE del 23/09/2008 - Registro Particolare 9134 Registro Generale 12266

Pubblico ufficiale COMPARATO ANGELO Repertorio 100666/15299 del 05/09/2008

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Foglio 214 Part.lla 647:

1. TRASCRIZIONE del 23/09/2008 - Registro Particolare 9134 Registro Generale 12266

Pubblico ufficiale COMPARATO ANGELO Repertorio 100666/15299 del 05/09/2008

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Foglio 214 Part.lla 224:

1. TRASCRIZIONE del 23/09/2008 - Registro Particolare 9134 Registro Generale 12266

Pubblico ufficiale COMPARATO ANGELO Repertorio 100666/15299 del 05/09/2008

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. STIMA DEI BENI

Per la valutazione di un bene esistono diversi criteri atti alla stima, i più adatti sono quello sintetico e quello analitico.

Prima di passare alla scelta del criterio da seguire si rende necessario individuare l'aspetto economico sotto il quale deve essere valutato il bene in oggetto.

L'aspetto economico più confacente nel nostro caso, è quello del più probabile valore di mercato (tale infatti è l'aspetto economico da considerare nei casi di compravendita). Una volta individuato l'aspetto economico più appropriato si rende necessario la scelta del criterio da seguire, che, come detto in precedenza può essere sintetico o analitico.

La procedura sintetica si basa sul confronto con immobili simili a quello oggetto di stima e di cui si conoscono recenti valori (di compravendita, di costruzione, etc.).

Con il procedimento analitico invece il valore di un immobile si determina attraverso un'analisi dettagliata di vari fattori, di solito attraverso un'accurata analisi dei libri contabili.

Per la determinazione del valore dell'immobile in oggetto ho preferito adottare il metodo sintetico (stima comparativa con altri beni immobili della zona in cui si conoscono recenti valori di compravendita); il giudizio di stima del capitale fondiario verrà effettuato nel suo insieme, e cioè comprensivo della terra nuda, dei fabbricati e di tutto ciò che è immobilizzato con la terra, incluso pertanto gli spazi condominiali.

Viene effettuato la procedura sintetica in quanto dato il particolare momento economico che si attraversa raramente esiste una rispondenza logica e normale tra beneficio fondiario e valore capitale corrispondente.

Per la valutazione che segue ho fatto riferimento al mercato immobiliare del **Comune di Gela e Butera**.



Sui valori attribuiti agli immobili, in generale, pesano positivamente gli aspetti riguardanti la tipologia costruttiva ed elementi di rifinitura oltre ovviamente alle caratteristiche della zona per i fabbricati, mentre per i terreni è importante la zona e gli indici di edificabilità.

Fatte queste considerazioni di ordine generale si passa ora alla valutazione dei beni oggetto dell'esecuzione.

In ordine a quanto detto in precedenza, considerando:

- la destinazione urbanistica della zona in cui ricadono gli immobili oggetto della valutazione;

- lo stato d'uso;

- la vetustà degli immobili.

All' "unità" individuata in precedenza viene assegnato il valore di compravendita meglio specificato di seguito, che ha tenuto conto anche dei:

- Valori desunti dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio inerente al Comune di Gela e Butera

- Valori unit. medi desunti da indagini di Mercato locale;

I valori ricavati dalle suddette fonti sono stati poi ottimizzati alle particolari caratteristiche del bene, tenendo conto delle seguenti peculiarità:

- lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano, le servitù attive e passive che gravano su di esso;

- i parametri urbanistici e le attuali situazioni di vincoli urbanistici, paesaggistici, ecc. ;

- l'ubicazione più o meno privilegiata e i collegamenti viari;

- i particolari comodi attivi/passivi differenziali rispetto agli immobili presi come riferimento;

- la vetustà, l'ampiezza dei locali, le loro caratteristiche di finiture interne ed esterne;

- lo stato di conservazione e manutenzione;



- le spese necessarie per eventuali opere edilizie di completamento;

- le limitazioni derivanti dalla vendita giudiziaria.

- le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica

DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE

Sulla base dei suddetti valori, costi e peculiarità dell'immobile si è giunti alla seguente stima:

- Terreni in Gela – Foglio 140 part.lla 218 e 222

Valore Unitario Adottato per la Stima in c.t. €/mq. 80,00;

Superficie commerciale dell'immobile = mq. 3.179.

Stima: 80,00 €/mq x 3.179 mq = 254.320 euro

- Terreni in Butera – Foglio 214 part.lla 36 e 647

Valore Unitario Adottato per la Stima del terreno €/mq. 5,00;

Superficie commerciale dell'immobile = mq. 3.500,00;

Stima: 5,00 €/mq x 3.500 mq = 17.500 euro

- Porzione di fabbricato rurale in Butera – Foglio 214 part.lla 224 sub. 1 e 5

Valore Unitario Adottato per la Stima del fabbricato rurale €/mq. 400,00;

Superficie commerciale dell'immobile = mq. 47,00;

Stima: 400,00 €/mq x 47 mq = 18.800 euro



Valore Unitario Adottato per la Stima della corte di pertinenza al fabbricato rurale €/mq. 20,00;

Superficie commerciale della corte = mq. 202,00;

Stima: 20,00 €/mq x 202 mq = 4.040 euro

Stima totale: euro 22.840

4. PIANO DI VENDITA

LOTTO n. 1

Quota intera dei terreni siti a Gela, in prossimità di via Butera e censiti in Catasto Terreni al foglio 140 part.lle 218 e 222

Il valore complessivo di stima dei beni immobili è pari a € 254.320 euro (euro duecentocinquantaquattromilatrecentoventi/00)

Gli immobili, catastalmente sono intestati a:

-
- Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

LOTTO n. 2

Quota intera dei terreni e fabbricato rurale siti a Butera e censiti in Catasto Terreni al foglio 214 part.lla 224 sub. 1 e 5, e part.lle 36 e 647

Il valore complessivo di stima dei beni immobili è pari a € 40.340 euro (euro quarantamila trecento quaranta/00)

Gli immobili, catastalmente sono intestati a:

-
- Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Tutto ciò premesso e considerato il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto all'incarico conferitogli rimanendo a completa disposizione della S.V. per eventuale chiarimenti e delucidazioni attinenti la presente Relazione Peritale.

Fanno parte integrante della presente Relazione Peritale i seguenti allegati:

- Relazione Tecnica Peritale;
- Allegato 1 – Planimetrie catastali;
- Allegato 2 - Visure catastali degli immobili;
- Allegato 3 – Rilievo fotografico;
- Allegato 4 – Ispezione ipotecaria
- Allegato 5 – Estratto di mappa con indicazione della particella ed elaborato planimetrico
- Allegato 6 – Certificato di destinazione urbanistica

Niscemi, 29/10/2025

Il Tecnico