

Tribunale di Ragusa

All'Ill.mo Giudice Delegato, Dott. Fabio Montalto,

Al Curatore del Fallimento, Avv. Anna Granata,

Fallimento n. 16/2013 in danno di

I. Premessa



Il sottoscritto Dott. Ing. Giovanni Cavarra, iscritto al n. 651 del registro di anzianità dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Ragusa, con studio in Ispica, c.so Umberto n. 80, in relazione all'incarico ricevuto, avendo proceduto ai necessari adempimenti, è adesso in grado di esporre la presente

RELAZIONE PERITALE



Ricevuto l'incarico dal curatore fallimentare, Avv. Anna Granata, così come riportato nell'istanza di urgenza del 26/02/2019, in data 28/02/2019 mi sono immediatamente recato sui luoghi per valutare i danni alla struttura intercorsi in seguito all'ondata di maltempo del 25/02/2019.



II. Individuazione del quesito

Secondo quanto disposto i quesiti proposti sono i seguenti:

- 
1. Effettuato un sopralluogo, prospetti l'intervento strettamente necessario per la messa in sicurezza del tetto del capannone, il relativo costo e reperisca ditta eventualmente disponibile all'esecuzione dei lavori, da eseguire sotto la sua sorveglianza;
 2. Acquisisca la documentazione ipocatastale ventennale necessaria per la vendita del bene ai sensi degli art. 567 cpc;
 3. Aggiorni la stima in atti sulla base dello stato attuale del cespite.
- 

III. Risposta ai quesiti

3.1. intervento di messa in sicurezza

Il primo sopralluogo è stato effettuato in data 28/02/2019 insieme al curatore fallimentare, Avv. Anna Granata, e ad una pattuglia della Polizia Municipale.

Successivamente, in data 18/03/2019, ho effettuato un ulteriore sopralluogo con l'impresa edile " " per illustrare i lavori necessari da eseguire per la messa in sicurezza della copertura del fabbricato.

In data 05/04/2019, con l'ausilio di un cestello elevatore, sono stati effettuati i lavori di messa in sicurezza della copertura con lo smontaggio delle porzioni di lamierino e travi divelte.

3.2 Documentazione Ipotecaria

La documentazione ipotecaria ventennale è stata richiesta ed acquisita presso l'agenzia delle entrate di Ragusa in data 08/11/2019 e viene allegata alla presente relazione.

3.3 Aggiornamento stima del fabbricato

Per quanto riguarda la descrizione del bene oggetto della presente relazione vale tutto quanto già riportato nella relazione eseguita e depositata dal C.T.U. arch. Antonio Civello alla quale si rimanda per completezza dei dati.

Tuttavia appare necessario riformulare una nuova stima del bene sia alla luce dei danni subiti dalla copertura in seguito alla calamità naturale (venti impetuosi del 25/02/2019) e sia alle variazioni del mercato immobiliare che ha subito, nell'ultimo quinquennio, una ulteriore e netta contrazione dei prezzi.

Dal sopralluogo effettuato in data 28/02/2019, sulla scorta dei rilievi eseguiti, si è riscontrato che il capannone ha subito seri danni alla copertura per cui è stato necessario rimuovere la parte danneggiata per una superficie di circa mq 215 mentre una ulteriore superficie di circa mq 30 risulta

fortemente danneggiata con forature diffuse; gli infissi di accesso al capannone risultano totalmente danneggiati.

Consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari del 1^a semestre 2019 si sono ricavati, per le zone agricole, i seguenti valori:

capannoni industriali: min 250,00 €/mq max 450,00 €/mq

capannoni tipici: min 150,00 €/mq max 300,00 €/mq

per l'area di pertinenza del capannone, considerato che il lotto di sedime del fabbricato ricade in zona agricola, si sono presi in esame i seguenti valori:

terreno: €/Ha 65.000,00

Facendo ulteriori ricerche tra gli operatori del settore, valutato lo stato di conservazione del bene, si è giunti alla conclusione che il più probabile valore di mercato possa stabilirsi in €/mq 300,00.

Riprendendo le superfici del lotto e le superfici coperte misurate e valutate già dal precedente C.T.U., arch. Antonio Civello, nella Relazione di stima depositata, si ricavano i seguenti dati:

capannone: mq 767,00

area di pertinenza mq 2.980,00

sulla base dei superiori dati si ricava:

- capannone

mq 767,00 x €/mq 300,00 = €.....230.100,00

- area di pertinenza

Ha 0,2980 x €/Ha 65.000,00 = €.....19.370,00

Sommano €.....249.470,00

Che si arrotondano a € 250.000,00 (euro duecentocinquantamila/00)

Trattandosi di vendita con Asta Giudiziaria si dovrà tenere in conto un deprezzamento, pari al 15% del valore, che tenga in conto il rischio assunto per mancata garanzia per cui il prezzo di vendita sarà:

deprezzamento 15%

€ 250.000,00 x 15% =

€ 37.500,00

Per cui:

€ 250.000,00 - € 37.500,00 =

€ 212.500,00

Euro duecentododicimilacinquecento/00

Fanno parte integrante della presente relazione:

1. Visure ipocatastali ventennale;
2. Documentazione fotografica.

Sono allegati alla presente:

- parcella onorario e competenze;

In fede

Ispica 12 novembre 2019

Il Tecnico

(dott. ing. Giovanni Cavarra)