

ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELEGATO DEL TRIBUNALE DI RAGUSA

OGGETTO: Procedura Fallimentare n.13/2018 R.G. del Tribunale di Ragusa -

Il sottoscritto dott. ing. Stefano Marina iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri di Ragusa al n.1222, con studio in Ispica nella via XX Settembre n.62, in data 23/11/2018 ha ricevuto l'incarico da parte della S.V. Ill.ma al fine di procedere alla stima dei seguenti beni:

- 1) Autocarro Nissan Terrano, serie 2.7 TDI telaio VSKKVNR20U0582230 targato CY NV;
- 2) Fiorino Fiat, telaio ZFA14600008541391 TARGATO AT ZL;
- 3) Stacco di suolo sito in Vittoria, contrada Cecchitto, censito in catasto al Foglio 132 particelle 181-57 e 178.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto ing. Stefano Marina, esaminata la documentazione fornita dal curatore fallimentare avv. Angela Rustico, ed acquisita ulteriore documentazione, in data 30/01/2019 alle ore 16,15 ha proceduto ad effettuare apposito sopralluogo, recandosi, assieme al curatore avv. Angela Rustico, a Vittoria in via Dell'Euro, in contrada Serra Roveto, già sede legale della società fallita. Qui si è avuta la presenza del signor x già amministratore unico della società fallita ove sono stati visionati i due automezzi di proprietà della suddetta società e, successivamente, dopo aver effettuato un rilievo fotografico degli stessi, ci si è recati in c.da Cecchitto per prendere visione dello stacco di terreno di proprietà della società fallita.

Dalla osservazione dei beni oggetto di stima nonché della documentazione acquisita, è stato riscontrato quanto segue:

BENI MOBILI

- 1) Autocarro Nissan Terrano, serie 2.7 TDI telaio VSKKVNR20U0582230 targato CY NV

classe autocarro trasporto merci, alimentazione diesel, data 1^a immatricolazione 09/01/2006; km percorsi alla data del 05/05/2018, 30.5281 come risulta riportato nella istanza di revisione prot.n.288 del 05/05/2018 rilasciata dal CRL- Consorzio Revisione Auto di Vittoria con sede in zona artigianale via 5 n.14 Vittoria. Il tutto in discreto stato di conservazione.

A questo autocarro è stato attribuito un valore di stima di **€1.000,00** riscontrando lo stesso sia per indagine di mercato delle compravendite che per comparazione con altri autocarri, sul listino dell'usato "Quattroruote"

2) Fiorino Fiat, telaio ZFA14600008541391 TARGATO AT ZL classe autocarro trasporto merci; data 1^a immatricolazione 29/08/1997; km percorsi alla data del sopralluogo 92.334 come rilevato dal tachimetro. Il tutto in discreto stato di conservazione.

A questo autocarro è stato attribuito un valore di stima di **€ 500,00** riscontrando lo stesso sia per indagine di mercato delle compravendite che per comparazione con altri autocarri sul listino dell'usato "Quattroruote"

Complessivamente il valore dei due beni mobili assumono un probabile valore di mercato di **€1.500,00 (euro Millecinquecento//00).**

BENI IMMOBILI

Quota pari ad 1/1 dello stacco di terreno edificabile sito nella c.da Cecchitto di Vittoria annotato al Catasto Terreni al foglio 132 particelle:

-181 di are 07.60 sem.arb. cl.2 R.D.€4,91 R.A.€1,57

-57 di are 04.71 sem.cl.3 R.D.€1,09 R.A.€0,44

-178 di are 04.60 sem.cl.3 R.D.€1,07 R.A.€0,43

in testa a

L'immobile in oggetto per la quota di 1/1 di proprietà è pervenuto nella proprietà della in virtù dell'atto

notarile pubblico di compravendita del 04/02/2008 rep. 64807 rogato dal Notaio Maria Di Matteo di Vittoria da potere di

Lo stacco di terreno edificabile si trova nella c.da Cecchitto di Vittoria, e vi si accede attraverso la strada provinciale Vittoria – Scoglitti; ha una estensione catastale di are 16.95, ed è posto ai confini a nord con proprietà ad est con proprietà , a sud con la strada provinciale Vittoria – Scoglitti e ad ovest con proprietà e con proprietà

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Durante le operazioni di sopralluogo, sulla scorta della mappa catastale ufficiale, regolarmente rilasciata dall'Ufficio del Territorio di Ragusa, sono state rilevate alcune difformità fra quanto in essa riportato, l'effettivo stato dei luoghi e quanto riportato nella perizia giurata del 30/01/2008, allegata al verbale del consiglio di amministrazione del 31/01/2008 della società fallita.

Ciò ha comportato la necessità di effettuare ulteriori accertamenti, riscontrando che l'attuale conformazione del terreno era stata correttamente indicata nella mappa catastale in disuso, che teneva già conto di due frazionamenti effettuati con riferimento alle particelle 57 e 178 al contrario della mappa attuale in formato wegis.

A questo punto, dopo aver segnalato quanto sopra alla S.V. per il tramite del curatore fallimentare avv. Angela Rustico, il sottoscritto ha proceduto a far effettuare all'Ufficio del Territorio di Ragusa, le opportune correzioni nel foglio di mappa in modo che la rappresentazione in mappa attualmente in uso, coincida con lo stato effettivo dei luoghi.

Descrizione del bene e sua destinazione urbanistica

Il bene facente parte della presente valutazione, è costituito da uno stacco di terreno edificabile di forma pressoché rettangolare, della estensione catastale di are 16.91, allo stato incolto e con andamento pianeggiante.

Lo stacco di terreno in oggetto, individuato al Catasto Terreni del Comune di Vittoria al Foglio 132 particelle 57-181-178, giusta quanto riportato nel Certificato di destinazione

urbanistica rilasciato dal Comune di Vittoria in data 21/05/2019 ricade in parte in zona C1 ed in parte in zona G2. Nello specifico, in relazione alla strada adiacente, la particella 57 ricade in zona C1 e G2, mentre le particelle 178 e 181 ricadono entrambe in zona C1.

Le zone C1 sono destinate alla residenza e alle attrezzature ad esse connesse; l'edificazione potrà avvenire tramite piani particolareggiati o piani di lottizzazione.

La densità fondiaria massima è pari a 0,36 mc/mq e l'altezza massima dei fabbricati sarà pari a ml 7,50; in applicazione di quanto disposto dal D.M. 1444/68 dovranno essere reperite aree per verde attrezzato e aree per parcheggi. I piani di lottizzazione convenzionati devono interessare una superficie minima di intervento pari a 5.000 mq.

Le zone G2 sono quelle zone sottoposte a vincolo di protezione del nastro stradale; le distanze da osservarsi nella edificazione a partire dal ciglio stradale, sono quelle stabilite dal D.P.R. 16/12/1992 n.495, con riguardo alla tipologia di strada e alla zona urbanistica di appartenenza del lotto di terreno.

Considerato che la superficie del terreno in oggetto ha uno sviluppo di superficie inferiore a mq 5.000, per poter presentare un piano di lottizzazione, il terreno in questione deve essere accorpato ad altro, ricadente nella stessa zona territoriale omogenea.

Ciò premesso, si procede ora alla determinazione del valore del bene, applicando il metodo di stima che si ritiene più idoneo al caso in questione e cioè il metodo sintetico comparativo.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Questo metodo oltre a tenere conto di tutte le molteplici condizioni che fanno variare i valori dei beni, si basa sul mercato reale giungendo quindi con tale stima ad un giudizio oggettivamente valido. Per adottare questo procedimento si sono rese necessarie effettuare nella zona di ubicazione degli immobili, delle indagini conoscitive intese a rilevare eventuali compravendite effettivamente avvenute per beni simili a quelli in esame. A tal proposito sono stati interpellati soggetti diversi operanti nella piazza locale (Notai, Tecnici, Imprenditori

Edili, Mediatori, ecc.)i quali, sono stati in grado di fornire al proposito dati concreti ed attendibili.

Tutto ciò premesso il sottoscritto, ha inteso comparare il suddetto immobile con altri simili, oggetto di precedenti compravendite, apportando aggiunte o detrazioni con dei coefficienti correttivi, detti punti di merito del prezzo/mq medio. Si è tenuto conto in particolare della vicinanza del sito dal centro abitato di Vittoria, della prospicenza, dell'orientamento, dalle recinzioni già realizzate. Si è tenuto anche conto della attuale staticità del mercato delle compravendite per il perdurare del periodo della crisi che ha investito l'Europa e l'Italia in particolare.

Sentite dunque domande ed offerte del mercato locale, per alcuni beni aventi le stesse caratteristiche di quello oggetto della presente, si sono registrati i seguenti dati:

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLO STACCO DI TERRENO EDIFICABILE
SITO IN VITTORIA NELLA C.DA CECCHITTO.**

Considerato quindi che:

- la superficie commerciale/catastale dello stacco di terreno è di are 16.91 di cui una parte edificabile ed una parte posta a protezione del nastro stradale;
- che l'edificazione è possibile accorpendo la superficie del terreno in questione con altro che ricade nella stessa zona territoriale omogenea residenziale, di modo che l'area complessiva da lottizzare non sia inferiore a mq 5.000;
- che in tali condizioni è possibile realizzare costruzioni residenziali con una densità edilizia di 0,36 mc/mq ed un'altezza di ml 7,50, fermo restando il reperimento di aree per verde attrezzato e aree per parcheggi;

Tutto ciò considerato, da informazioni assunte, il valore attribuibile allo stacco di terreno edificabile si può assumere pari ad **€. 43.500,00** avendo accertato valori unitari riferiti al mq di superficie, di terreni aventi la medesima destinazione d'uso e caratteristiche, in un importo

compreso fra €20,00 ed €30,00

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI

Considerato che ai due beni mobili (autocarri per trasporto merci) è stato attribuito un probabile valore di mercato di €1.500,00 ed allo stacco di terreno edificabile sito in c.da Cecchitto di Vittoria è stato attribuito un probabile valore di mercato di €43.500,00. Complessivamente il probabile valore venale dei beni mobili ed immobili ammonta così ad €45.000,00 (euro Quarantacinquemila//00)

Ciò è quanto con serena coscienza si è grado di rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto.

Si allegano alla presente:

- Verbale di accesso ai luoghi;
- Visure catastali
- Estratto di mappa aggiornato;
- Certificato di destinazione urbanistica;

Ispica, lì 22/07/2019

IL TECNICO

dott. ing. Stefano Marina