



STUDIO TECNICO ING. FABRIZIO GARUCCIO

**VIA MASSA N.49
91016 ERICE (TP)**

OGGETTO	Relazione di stima di beni immobili nell'ambito del Fallimento della-- Omissis --- in liquidazione (P.IVA: --- Omissis ---). Reg. Fall. n.9/2021 TRIBUNALE DI TRAPANI
COMMITTENTE	Avv. ANNA FIORELLA COLBERTALDO - Curatore Fallimentare
LETTERA D'INCARICO	Trapani, 14/01/2022

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

<p><i>Data</i> 30/08/2022</p>	<p><i>Il tecnico</i> Ing. Fabrizio Garuccio</p> <p> </p>
--	---

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Garuccio Fabrizio, con studio tecnico in Erice, Via Massa n.49, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Trapani al n.A1608, PEC: fabrizio.garuccio@ordineingegneritrapani.it, è stato incaricato dall'avv. Anna Fiorella Colbertaldo, Curatore del Fallimento n.9/2021 Reg. Fall. Tribunale di Trapani, di redigere una relazione di stima degli immobili di proprietà della società --- Omissis --- in liquidazione.

I beni immobili in oggetto sono i seguenti:

- **Bene N° 1** Magazzino terrano, sito in Alcamo C/da Setterino, Foglio. 51 p. 763 sub 1
- **Bene N° 2** Lotto di terreno sito in Alcamo, Foglio 51 p.493
- **Bene N° 3** Lotto di terreno sito in Alcamo, Foglio 51 p. 1266
- **Bene N° 4** Lotto di terreno sito in Alcamo, Foglio. 51 p. 1267

Il sottoscritto, effettuati i necessari accertamenti, sopralluoghi, misurazioni e verifiche, ha redatto la presente relazione di stima, raggruppando i beni in un unico lotto di vendita.

Sono parte integrante della presente relazione gli allegati indicati nell'elenco in coda alla stessa.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** Magazzino terrano, sito in Alcamo C/da Setterino, Foglio. 51 p. 763 sub 1
- **Bene N° 2** Lotto di terreno sito in Alcamo, Foglio 51 p. 493
- **Bene N° 3** Lotto di terreno sito in Alcamo, Foglio 51 p. 1266
- **Bene N° 4** Lotto di terreno sito in Alcamo, Foglio. 51 p. 1267

DESCRIZIONE

Fabbricato terrano di antica costruzione, in atto diruto, sito in Alcamo C/da Setterino, insistente su un appezzamento di terreno di forma triangolare, il tutto esteso mq 1200 compresa la superficie occupata dal fabbricato.

Il corpo di fabbrica ha una forma rettangolare ed occupa in pianta una superficie lorda di mq 84, comprensiva dei muri perimetrali che hanno uno spessore medio di circa 50 cm.

In occasione del sopralluogo è stata accertata l'altezza della muratura, variabile da 1,00 m fino a 3,40 m. Il magazzino risulta in atto privo della copertura.

L'accesso al lotto su cui insiste il corpo di fabbrica avviene attraverso una stradella che si diparte dalla S.S. 113 e porta ad un piazzale asfaltato su cui insistono anche altri corpi di fabbrica.

TITOLARITÀ

I beni in oggetto appartengono alla ditta:

- --- Omissis --- (Proprietà 1/1)
Partita IVA: --- Omissis ---

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- --- Omissis --- (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il corpo di fabbrica e le altre particelle di terreno nell'insieme confinano: con la S.S. 113 (a nord); con aventi causa --- Omissis ---; con aventi causa --- Omissis ---; con aventi causa --- Omissis ---.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato collabente	67 mq	84 mq	1,00	84,00 mq	Da 1,00 a 3,40 m	T
Terreno F.51 part. 493	100,00 mq	100,00 mq	0,01	1,00 mq	-	-
Terreno F.51 part. 1266	510,00 mq	510,00 mq	0,00	-	-	-
Terreno F.51 part. 1267	500,00 mq	500,00 mq	0,01	5,00 mq	-	-
Superficie convenzionale complessiva:				90,00 mq		

Nel calcolo della consistenza per la determinazione del valore del Lotto, non si tiene conto del terreno occupato dalla S.S. 113 (part. 1266). Per le altre due particelle, da considerare pertinenza del fabbricato, si applica un coefficiente di 0,01.

DATI CATASTALI

- **Bene 1**

L'immobile in oggetto è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Alcamo con i seguenti dati:

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	51	763	1		F/2					

L'immobile in atto è contraddistinto come F/2 unità collabente.

Da visura storica si evince che dal 18/05/1992 al 18/10/2018, l'immobile era contraddistinto con i seguenti dati:

- *dal 18/05/1992 al 18/10/2018*

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	51	763			C/2	6	77 mq		Euro 246,56	

- **Beni 2, 3 e 4**

I beni in oggetto sono iscritti al Catasto Terreni del Comune di Alcamo con i seguenti dati:

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
51	493		-		Seminativo	2	00 01 00 mq	0,52 €	0,13 €
51	1266		-		Seminativo	2	00 05 10 mq	2,63 €	0,66 €
51	1267		-		Seminativo	2	00 05 00 mq	2,58 €	0,65 €

Corrispondenza catastale

Relativamente ai lotti di terreno, non c'è corrispondenza con il catastale in quanto in atto i lotti di terreno non sono impiegati quali seminativi. Infatti una parte è occupata dalla S.S. 113 ed il resto è asfaltato ed utilizzato come piazzale di pertinenza del fabbricato oggi diruto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di antica costruzione, ha struttura portante in muratura di pietrame, con pareti dello spessore di circa 50 cm.

In atto si presenta allo stato di rudere. La copertura è del tutto assente; i muri perimetrali sono in parte crollati e le parti residue hanno altezza variabile da 1 m a circa 3,40 m.

Le pareti perimetrali lato nord ed ovest sono interamente ricoperte da vegetazione spontanea, così come l'intera pavimentazione interna.

Sulla parete sud insistono alcuni elementi di una struttura con telaio metallico e superiore copertura con telo, appartenente ad altra ditta.

L'area perimetrale al corpo di fabbrica risulta asfaltata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in atto non è utilizzato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Tutti i beni in oggetto sono pervenuti all'attuale ditta proprietaria per acquisto giusta Atto di compravendita del 24/07/2002, rogato dal Notaio Giovanni Brucia, repertorio n.11875, da potere dei signori --- Omissis ---, --- Omissis --- --- Omissis ---, --- Omissis --- --- Omissis ---e --- Omissis --- --- Omissis ---.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 09/06/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
ISCRIZIONE del 29/07/2002 - Registro Particolare 1803 Registro Generale 15591
Importo: € 1.200.000,00
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DON RIZZO DI ALCAMO
Contro --- OMISSIS ---
Capitale: € 600.000,00
Rogante: Notaio Brucia Giovanni Repertorio 11876 del 24/07/2002
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
ISCRIZIONE del 18/10/2010 - Registro Particolare 4211 Registro Generale 23457
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TRAPANI SEZ. DISTACCATA DI ALCAMO Repertorio
391/2010 del 28/09/2010
A favore di BANCA DON RIZZO CREDITO COOPERATIVO DELLA SICILIA OCCIDENTALE
Contro --- Omissis ---, --- OMISSIS ----- OMISSIS ----- OMISSIS ---, --- OMISSIS ----- OMISSIS
----- OMISSIS ---, --- OMISSIS ----- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---,
--- OMISSIS ---, --- OMISSIS ----- OMISSIS ---, --- OMISSIS ----- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---
Annotazioni:
1 - Annotazione n. 472 del 13/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
2 - Annotazione n. 2754 del 23/10/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
3 - Annotazione n. 2759 del 23/10/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
4 - Annotazione n. 2764 del 23/10/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
5 - Annotazione n. 2768 del 23/10/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
6 - Annotazione n. 295 del 04/02/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
7 - Annotazione n. 847 del 01/04/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
8 - Annotazione n. 1871 del 19/09/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
9 - Annotazione n. 1875 del 19/09/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

- 10 - Annotazione n. 1950 del 03/10/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 11 - Annotazione n. 230 del 23/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 12 - Annotazione n. 235 del 23/01/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 13 - Annotazione n. 4622 del 02/10/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE del 10/06/2022 - Registro Particolare 870 Registro Generale 11918
Pubblico ufficiale BRUCIA GIOVANNI Repertorio 11876 del 24/07/2002
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1803 del 2002

Trascrizioni

- ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
TRASCRIZIONE del 22/12/2000 - Registro Particolare 17932 Registro Generale 22270
Pubblico ufficiale REGIONE SICILIANA - UFFICIO TRAZZERE Rep. 21071 del 18/06/1999
- ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
TRASCRIZIONE del 29/07/2002 - Registro Particolare 12848 Registro Generale 15590
Pubblico ufficiale Notaio BRUCIA GIOVANNI Repertorio 11875 del 24/07/2002
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
TRASCRIZIONE del 08/09/2020 - Registro Particolare 10175 Registro Generale 15667
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TRAPANI Repertorio 147/2020 del 01/07/2020

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione ammontano a € 35,00 per l'ipoteca volontaria per atto di mutuo, allo 0,50% dell'importo dell'iscrizione ipotecaria, a € 59,00 di tassa di bollo e € 35,00 di tassa ipotecaria.

PRECISAZIONI

Dall'atto di compravendita del 24/07/2002, rogato dal Notaio Giovanni Brucia, Repertorio N. 11875, si legge che sono pervenute "a tutti gli odierni alienanti con decreto Assessorato regionale agricoltura e foreste della Regione Siciliana del giorno 11 ottobre 1999 al n.2659 del Registro delle Entrate della Ragioneria Centrale e successivo verbale di liquidazione conciliativa emesso dalla Regione Siciliana, Assessorato dell'Agricoltura e delle Foreste - Ufficio Tecnico Speciale per le Trazzere di Sicilia e Palermo del 18/06/1999 rep. n. 21.071, quelle porzioni degli immobili ricadenti su suolo trazzerale e facenti parte dei mappali 703, 869, 763 e 493".

La nota di trascrizione riportata all'Allegato 2 della presente perizia specifica le quantità di terreno trazzerale legittimato.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, richiesto dal sottoscritto in data 02/03/2022 prot. 17860, rilasciato dal Comune di Alcamo in data 17/05/2022 al n.316 e che si allega alla presente, si evince che secondo il vigente PRG, gli immobili in oggetto ricadono nelle zone di cui al seguente prospetto:

Foglio	Particella	Denominazione	Descrizione	Copertura
51	493	PRG	E1 - Zona agricola produttiva	In toto
51	763	PRG	E1 - Zona agricola produttiva	In toto

51	1266	PRG	E1 - Zona agricola produttiva	Minor parte
51	1266	PRG	Viabilità di progetto	Maggior parte
51	1267	PRG	E1 - Zona agricola produttiva	In toto

Inoltre le particelle sono interessate dai vincoli:

Foglio	Particella	Denominazione	Descrizione	Copertura
51	493	Vincoli PRG	R.T. n° 452 Trapani - Palermo	In parte
51	763	Vincoli PRG	R.T. n° 452 Trapani - Palermo	In parte
51	1267	Vincoli PRG	R.T. n° 452 Trapani - Palermo	In parte

In merito alle prescrizioni delle Norme tecniche di attuazione, si rimanda agli articoli 24 (Aree per la viabilità) e 57 (E.1 Zona agricola produttiva), relativi alle Zone territoriali omogenee di cui alla tabella sopra, che vengono riportati in calce al Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega alla presente relazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato in oggetto è di antica costruzione.

Nel titolo di proprietà si legge: “ai fini e per gli effetti di cui all’art. 40 Legge 28 febbraio 1985 n.47, che la costruzione del fabbricato sopradescritto al sub b) [F. 51 part.763, n.d.r.] è stata iniziata anteriormente al 1° settembre 1967, e più precisamente anteriormente al 1942”.

Certificazione energetica

L'immobile in oggetto è collabente.

Pertanto risulta escluso dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di prestazione energetica ai fini del passaggio di proprietà, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto di trasferimento.

STIMA

Con l'entrata in vigore della Legge 98/2013 (già D.L. 69/2013 “Decreto del Fare”) e la modifica dell'art. 3, c. 1, lettera d), del D.P.R. 380/2001, gli interventi “volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza [...]” sono stati inseriti tra gli interventi riconducibili alla ristrutturazione edilizia.

Il D.L. 76/2020 (c.d. “Semplificazioni”) ha modificato la definizione di ristrutturazione edilizia, lasciando tuttavia praticamente immutata la possibilità di ripristinare i manufatti crollati o demoliti.

Lo scrivente ritiene che la preesistente consistenza possa essere determinata e pertanto che sia possibile ripristinare il corpo di fabbrica distinto al F.51 part. 763 sub 1.

Ai fini della presente stima, per la valutazione della consistenza originaria, si è fatto riferimento alle dimensioni geometriche riscontrate in occasione del rilievo eseguito sul rudere, ovvero: dimensioni in pianta esterne 8,00 m x 10,50 m ed altezza pari all'altezza massima misurata in sito, pari a 3,40 m.

Tutto ciò premesso, per la determinazione del valore venale del bene in oggetto, nello stato di conservazione in cui si trova, si è fatto ricorso al metodo definito “*extraction method*”, consistente nel determinare il valore del bene in oggetto come:

$$V = V_{BT} - K_T$$

In cui: V è il valore del bene da stimare, VBT è il valore del fabbricato ristrutturato, KT indica i costi necessari alla trasformazione edilizia (ristrutturazione).

In particolare con VBT si è considerato il valore di un magazzino avente consistenza uguale a quella originaria del bene in oggetto. Tale valore è stato determinato con "metodo di confronto", adottando come valori di mercato quelli contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), riferiti alla Provincia di Trapani, Comune di Alcamo, semestre 1-2022, con destinazione "produttiva", e confrontandoli con valori di mercato reperiti presso agenzie immobiliari.

Dalle ricerche eseguite si è ottenuto un valore unitario pari a: VBT = 700 €/mq

Per determinare il costo KT delle spese necessarie al ripristino del bene è stata fatta una stima delle opere edili necessarie per rendere fruibile il bene con destinazione magazzino, prevedendo il ripristino delle pareti portanti e del solaio di copertura, il rifacimento degli intonaci interni ed esterni, la pavimentazione interna in battuto di cemento e la collocazione di un infisso esterno di accesso, oltre ad un impianto elettrico essenziale.

Tale stima ha restituito un valore unitario di €/mq 550,00.

Dalla differenza tra i due valori unitari così determinati si è ottenuto il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile.

$$V = (700,00 - 550,00) = 150,00 \text{ €/mq}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino terrano, sito in Alcamo C/da Setterino, Foglio. 51 p. 763 sub 1 categoria F2 unità collabenti	84,00 mq	150,00 €/mq	€ 12.600,00	100,00%	€ 12.600,00
Bene N° 2 - Lotto di terreno sito in Alcamo, Foglio 51 p. 493	1,00 mq	150,00 €/mq	€ 150,00	100,00%	€ 150,00
Bene N° 3 - Lotto di terreno sito in Alcamo, Foglio 51 p. 1266	-	-	-	100,00%	-
Bene N° 4 - Lotto di terreno sito in Alcamo, Foglio. 51 p. 1267	5,00 mq	150,00 €/mq	€ 750,00	100,00%	€ 750,00
Valore di stima:					€ 13.500,00

Valore finale di stima: € 13.500,00

Erice, li 30/08/2022

Il tecnico
Ing. Garuccio Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1) Certificato di destinazione urbanistica n.316 del 17 maggio 2022
- ✓ Allegato 2) Nota di trascrizione n. 22270/17932 del 22/12/2000 – Legittimazione Suolo trazzerale
- ✓ Allegato 3) Estratto di mappa F. 51 part. 493, 763, 1266, 1267
- ✓ Allegato 4) Planimetria catastale F. 51 part. 763
- ✓ Allegato 5) Certificato storico F. 51 part. 493, 763, 1266, 1267
- ✓ Allegato 6) Ortofoto della zona (Fonte <https://geonext.civilianext.it/geonext-ctw/>)
- ✓ Allegato 7) Sovrapposizione ortofoto e catastale (Fonte <https://geonext.civilianext.it/geonext-ctw/>)
- ✓ Allegato 8) Documentazione fotografica