

# RELAZIONE PERIZIA di STIMA BENI

Fallimento [REDACTED] – n. 21/2019 Reg.Fall.

**Giudice Delegato:** Dott. [REDACTED]  
**Curatore Fallimentare:** avv. Giuseppe CILIA  
**Stimatore:** Dott. Ing. Alessandro SANTORO

## Premessa.

Il sottoscritto Dott. Ing. Alessandro SANTORO, con studio professionale a [REDACTED] ad espletamento dell'incarico ricevuto dal Curatore Fallimentare dott. CILIA Giuseppe ed autorizzato dal G.I. Dott. [REDACTED] in data 28/01/2020, di redigere un dettagliato inventario dei beni della fallita, nonché di stimare gli stessi in considerazione dello stato attuale, relaziona quanto segue:

In data 20/02/2020 (come da verbale allegato), accompagnato dal Curatore Fallimentare dott. CILIA Giuseppe, ha effettuato apposito sopralluogo presso i luoghi di proprietà della [REDACTED] al fine di valutare la struttura edilizia ed i terreni di pertinenza.

## Generalità sui beni - Descrizione

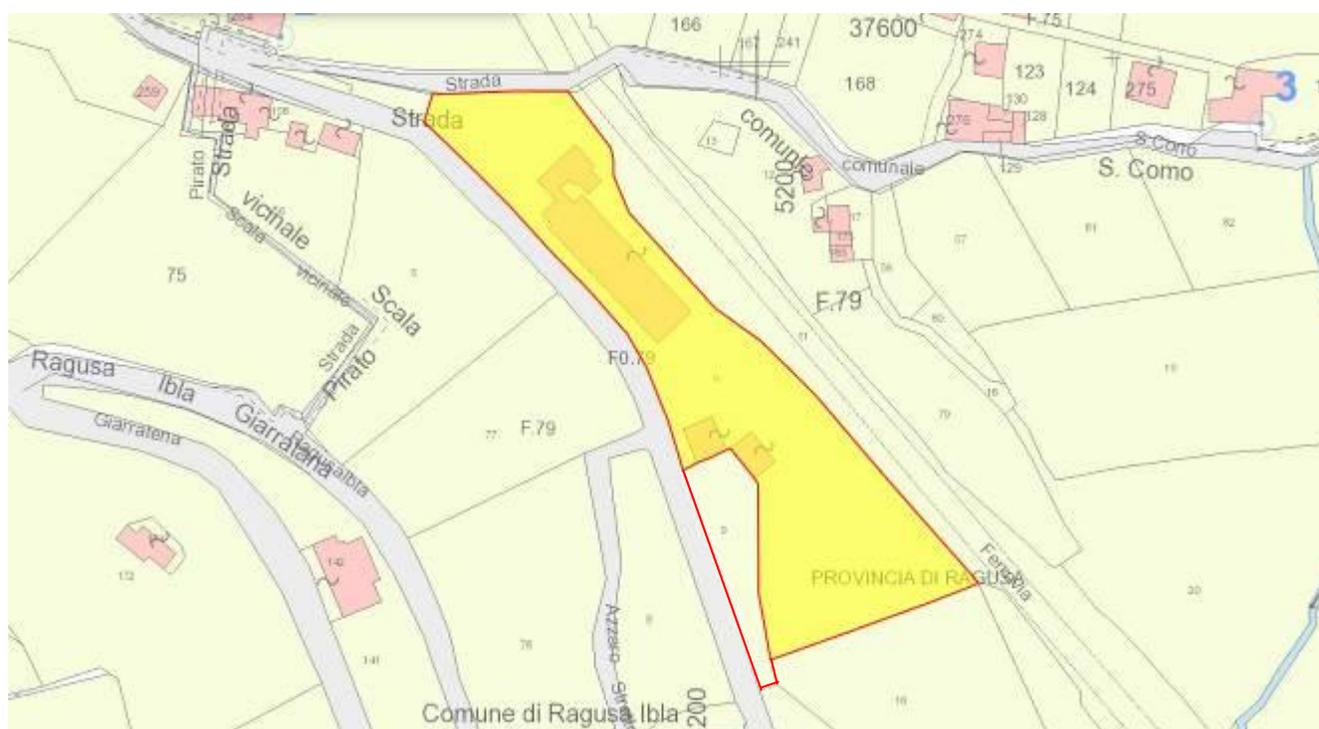
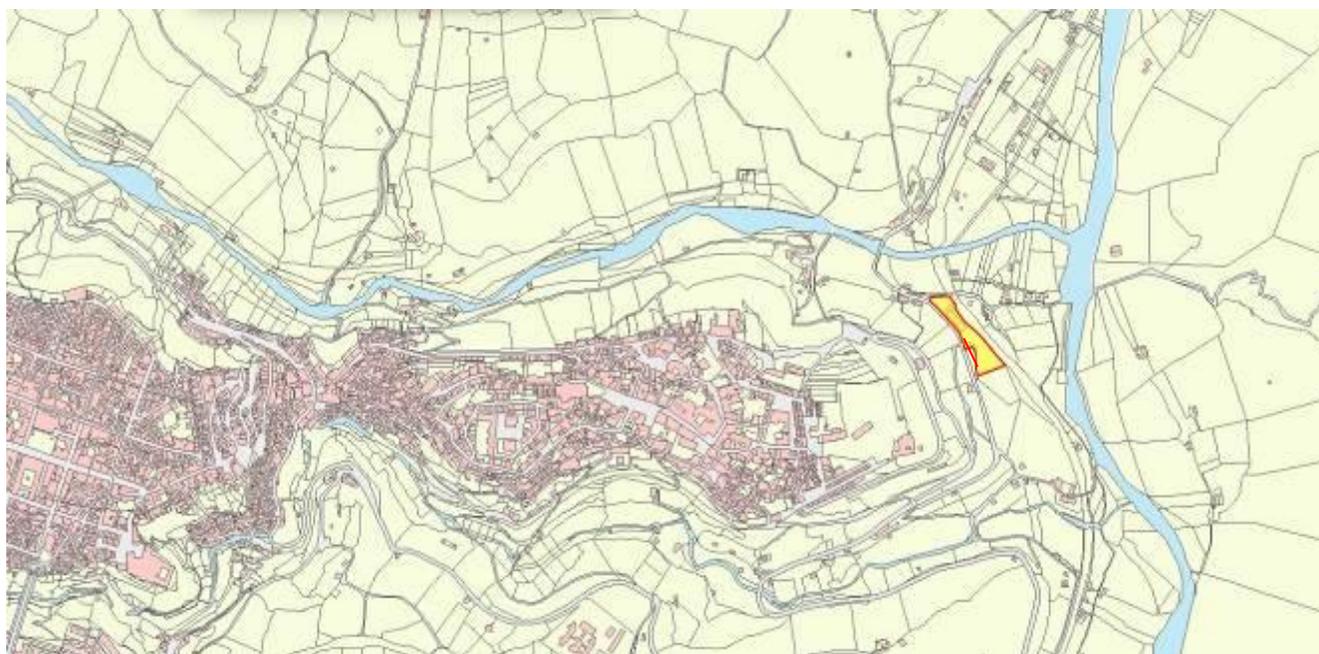
Il bene oggetto di stima è un complesso ad uso industriale (in evidente stato di abbandono) ubicato a Ragusa, C.da Arancelli (SS194 Ragusa -Giarratana), a Nord-Est di Ragusa Ibla.



I beni sono censiti al Catasto Fabbricati di Ragusa – Sez. A identificato come Fgl. 379, P.Ila 6, Sub 1, Zona cens. 1, Cat. D/8 (fabbricati costruiti per esigenze commerciali), rendita 1.526,00€ e al Catasto Terreni di Ragusa – Sez. A identificato come Fgl. 379, P.Ila 9, Seminativo Arboreo, Classe 1, Consistenza 640mq, R.D. 4,30€, R.A. 2,15€. Risultano intestati alla [REDACTED] la quale ne possiede la proprietà per 1000/1000 (come si evince dallo stralcio catastale e relativa visura allegati).

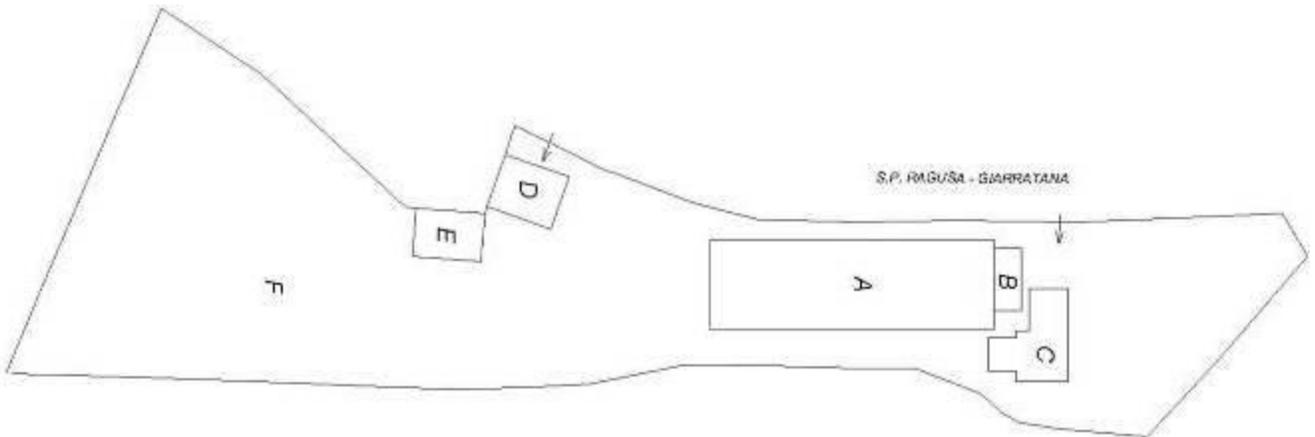
Dott. Ing. Alessandro Santoro – [REDACTED]





Il bene ha una estensione complessiva di 5.959mq ed all'interno del lotto si erge uno stabilimento per la frantumazione di inerti calcarei composto da un capannone industriale con l'impianto di frantoio granulatore, un corpo di fabbrica isolato adibito ad uffici e magazzino e dal terreno su cui ricadono detti manufatti.





Dott. Ing. Alessandro Santoro – [REDACTED]



Il corpo capannone (CORPO A) è a forma rettangolare (13,00mx41,00m) ed occupa una superficie di circa 533mq; è costituito da una struttura portante perimetrale in cemento armato con interposti tamponamenti in muratura portante costituita da blocchetti di cemento con ampie aperture, la copertura è a due falde e realizzata con pannelli di fibrocemento eternit sostenuto da capriate in ferro ottenuta con tubolari e giunti a morsetto. L'altezza varia da 5.30m ai lati a 6.70m al centro.



Il lato minore di sud-est del capannone è completamente aperto e limitrofo ad un serbatoio fuoriterra in ferro sostenuto da quattro pilastri in cls armato mentre l'altro lato minore, quello di nord-ovest,

Dott. Ing. Alessandro Santoro – [REDACTED]



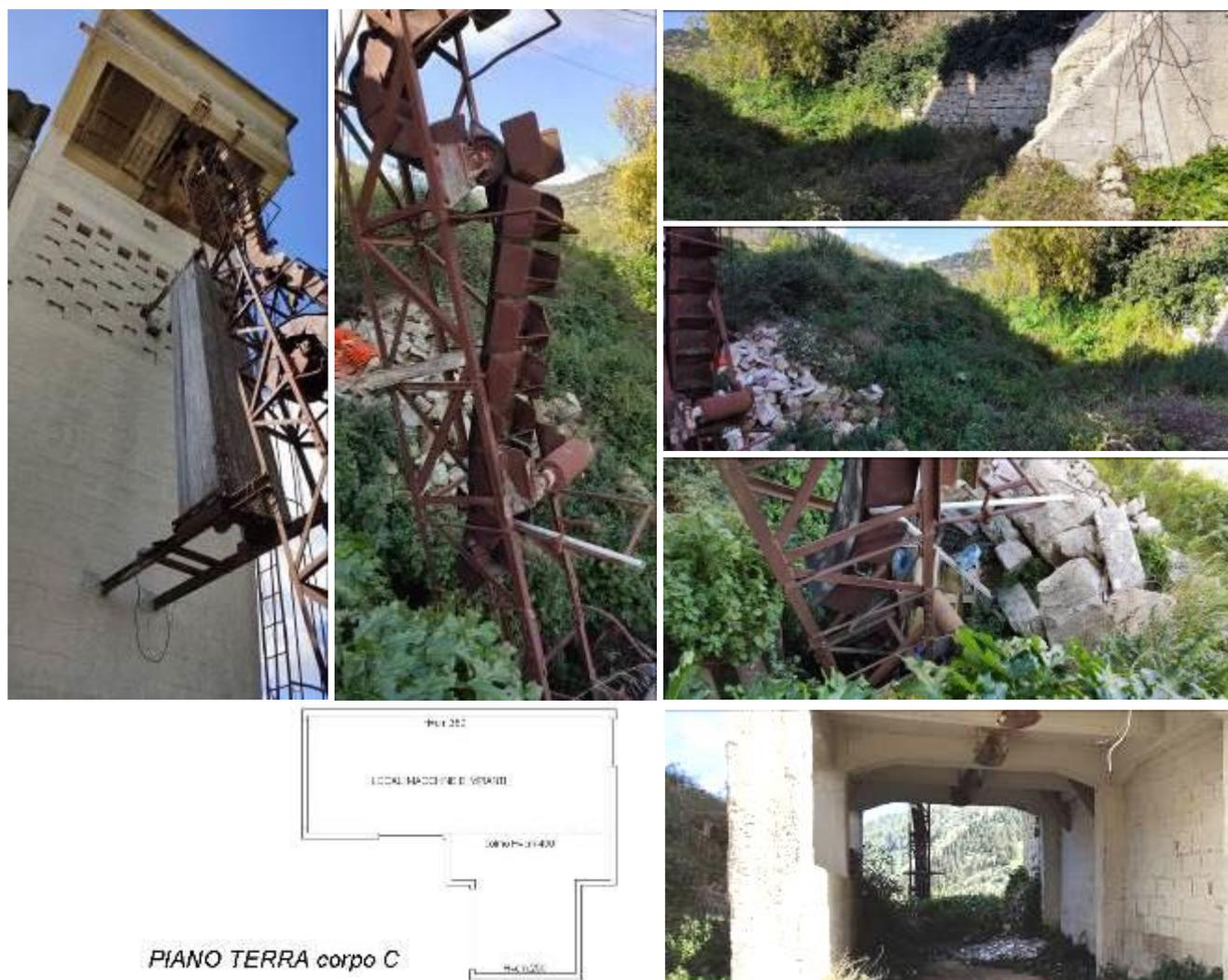
confina con il silos di inerti (COPRO B) realizzato con struttura portante in cls armato e tamponature in blocchetti di cemento per un'altezza di circa 13.50m.



SILOS - DEPOSITO

PIANO TERRA corpo B  
H=cm. 1350

Il frantoio granulare ha gli impianti ed il locale macchine in un corpo di fabbrica seminterrato (CORPO C), anch'esso in cls armato, limitrofo al silos e collegato da un nastro trasportatore.



PIANO 252

LOCALI MACCHINE E STRUTTURE

CONCRETO 21400

PIANO TERRA corpo C



Come si evince dalle immagini riportate lo stato dell'intero corpo edilizio è piuttosto fatiscente con in corso il crollo delle lastre di eternit della copertura del Corpo A, mentre è praticamente inesistente il Corpo C di cui restano solo pochi massi ed una porzione interrata inaccessibile. In buono stato di conservazioni appaiono gli elementi strutturali in cls armato come l'intero Corpo B ed i paramenti murari strutturali del Corpo A nel quale sarà necessario provvedere alla sostituzione dell'intera copertura compreso le capriate, previo smaltimento dell'eternit. Difficile è verificare l'integrità del serbatoio ma, data la fattura, si ipotizzi di dover sostituire il recipiente ma appaiono in ottimo stato gli elementi strutturali a supporto.

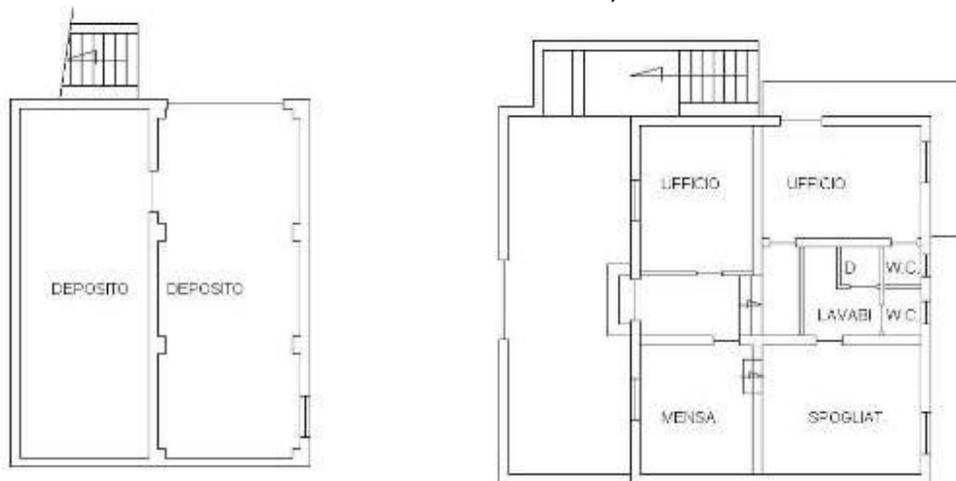
Il deposito (CORPO E) ha murature perimetrali in blocchi di cemento con interposti pilastri prefabbricati in cls o in blocchi squadri di arenaria, copertura ad unica falda realizzata con pannelli di fibrocemento eternit sostenuto travi in legno. L'altezza varia da 3.00m ai lati a 3.80m al centro.



#### PIANO TERRA corpo E

Come si evince dalle immagini riportate il corpo edilizio è praticamente inesistente a meno di parte delle murature laterali e residui di copertura.

Il CORPO D è a forma rettangolare, si estende su due elevazioni ed occupa una superficie di circa 84mq a piano terra (seminterrato) destinato a deposito e 84mq al piano primo (piano terra rispetto alla strada) destinato ad uffici con locale mensa, spogliatoio e bagni; i due livelli sono collegati da una scala esterna il cui arrivo è ubicato sulla veranda anteriore, lato strada.



PIANO TERRA corpo D  
H=cm.320

PIANO PRIMO corpo D  
H=cm.280





Come si evince dalle immagini riportate l'intero corpo versa in stato di abbandono, probabilmente sono presenti delle infiltrazioni dal tetto di copertura che di riflesso hanno danneggiato il controsoffitto in canna e gesso; gli infissi sono in buona parte assenti o danneggiati. Strutturalmente l'immobile non si presenta in cattivo stato, non sono visibili importanti segni di cedimenti del terreno



o delle strutture portanti ad eccezione delle lesioni tra travi e tamponature esterne presenti al piano terra. Si ritiene che necessiti di una ristrutturazione globale di media entità.

La restante parte, costituita dall'area libera della part.9 e dalla part.6, si presenta come terreno incolto sovrastato dalla crescita degli arbusti.



I manufatti sono stati edificati in epoca antecedente al 1967 ed essendo all'epoca dell'edificazione al di fuori del perimetro edificato (zona agricola) non necessitava di alcuna autorizzazione; non si riscontra la presenza di ulteriori manufatti edificati successivamente ed abusivamente.

La zona su cui sorge il complesso industriale è ad oggi sottoposto a vincoli paesaggistici del Paesaggio Locale PL7-Altipiano Ibleo, in parte nel contesto 7e (Cava Santa Domenica e le cave circostanti i centri storici di Ragusa e Ragusa Ibla. Aree di interesse archeologico comprese) con livello di tutela 2 (art.134 lett.a del d.lgs.42/2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio), in parte nel contesto 7m (Paesaggio dell'Alto Corso dell'Irminio, Cave affluenti, invaso Santa Rosalia. Aree boscate e di interesse archeologico comprese) con livello di tutela 3 (art.142 lett.c e art.134 lett.a del d.lgs.42/2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio) ed in parte nel contesto 7n (Paesaggio delle



aree boscate e vegetazione assimilata) con livello di tutela 3 (art.142 lett.g e art.134 lett.a del d.lgs.42/2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio).

L'intero bene è di proprietà esclusiva della [REDACTED]

[REDACTED] a seguito di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 13879.1/2009) (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 02/11/2009, Trascrizione in atti dal 19/11/2009 Repertorio n.: 1905, Rogante: TRIBUNALE DI RAGUSA a seguito del giudizio della Procedura Esecutiva n.47/88. Lo stato dei luoghi, a meno dei segni di vetustà e di abbandono, risulta conforme alla descrizione dell'allora perito arch. Emanuele Licitra, nominato consulente tecnico di ufficio dal Giudice B. Gilotta.

Si riporta di seguito l'elenco sintetico delle formalità rilevate sui beni:

1. TRASCRIZIONE del 18/11/2009 - Registro Particolare 13879 Registro Generale 22667  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1905 del 02/11/2009  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

2. ANNOTAZIONE del 07/01/2010 - Registro Particolare 24 Registro Generale 172  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1905 del 02/11/2009  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 794 del 1986

3. ANNOTAZIONE del 07/01/2010 - Registro Particolare 25 Registro Generale 173  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1905 del 02/11/2009  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1122 del 1987

4. ANNOTAZIONE del 07/01/2010 - Registro Particolare 26 Registro Generale 174  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1905 del 02/11/2009  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 5507 del 1988

5. ANNOTAZIONE del 07/01/2010 - Registro Particolare 27 Registro Generale 175  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1905 del 02/11/2009  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 5738 del 2006

6. ISCRIZIONE del 08/10/2012 - Registro Particolare 2108 Registro Generale 14988  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 5019/2012 del 22/07/2012  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 475 del 05/03/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

7. TRASCRIZIONE del 15/11/2012 - Registro Particolare 12112 Registro Generale 17111  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 457/2012 del 24/10/2012  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 934 del 04/05/2016 (CANCELLAZIONE)

Dott. Ing. Alessandro Santoro – [REDACTED]



8. ISCRIZIONE del 19/09/2017 - Registro Particolare 2216 Registro Generale 13267  
 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 984/2017 del 08/09/2017  
 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DPR 602/73

9. TRASCRIZIONE del 18/06/2019 - Registro Particolare 6390 Registro Generale 9043  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 10025/2019 del 03/05/2019  
 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

### Valutazione dei beni lotto-edificio industriale

Per la valutazione dei beni, considerato che nella zona non sono presenti altri edifici con caratteristiche simili, si è effettuata una stima in funzione di quello che si otterrebbe eseguendo i lavori strettamente indispensabili per rendere i due immobili superstiti (capannone-corpo A e uffici/deposito-corpo D) utilizzabili in rapporto alle condizioni attuali dei beni (valore di trasformazione); il terreno è stato valutato non come terreno agricolo ma come superficie pertinenziale dell'attività industriale destinato a parcheggio, deposito all'aperto e spazi di manovra.

Si è quindi stimato un valore residuo (valore di mercato meno costo) pari a € 150,00 al metro quadrato di superficie utile per il capannone-corpo A e silos-corpo B, di € 500,00 al metro quadrato di superficie lorda per gli uffici corpo D-P1 e di € 500,00 al metro quadrato di superficie lorda per il deposito corpo D-PT; la parte non edificata del lotto invece si può considerare come spazio a servizio dell'attività (privo di recinzioni) e come tale il suo valore si aggira sui € 10,00 al metro quadrato di superficie utile.

Quindi si ha:

mq	(533+37) x € 150,00/mq =	€ 85.500,00 (capannone e silos)
mq	84 x € 500,00/mq =	€ 42.000,00 (uffici)
mq	84 x € 200,00/mq =	€ 16.800,00 (deposito)
mq	(5.959-533-37-87) x € 10,00/mq =	€ 53.020,00 (spazio a servizio dell'attività)
	<b>Totale</b>	<b>€ 197.320,00</b>

Che si arrotonda ad **€ 197.000,00** (diconsi euro centonovantasettemila/00)

### Valutazioni generali per la stima

Nel formulare la valutazione di stima dei beni si è tenuto conto dell'attuale momento di mercato, della scarsa richiesta di acquisto da parte di imprese di costruzioni/trasformazione o dell'eventuale trasformazione d'uso a depositi nonché della particolarità dei beni e della loro localizzazione.

I relativi prezzi sono da intendersi IVA esclusa.

Con la presente però non si presta alcuna garanzia sulla rispondenza alle vigenti normative e autorizzazione amministrative, in quanto bisogna valutare le autorizzazioni sanitarie, antincendio e di sicurezza in base alle attività che verranno realmente svolte dal futuro acquirente o gestore.

### Conclusioni

La presente relazione di stima è stata redatta, ultimata e sottoscritta dal tecnico incaricato Dott. Ing. Alessandro Santoro che con ciò ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli. Lo scrivente conclude la presente relazione tecnica dichiarandosi disponibile per qualsiasi chiarimento inerente a quanto sopra esposto.

Vittoria 06/10/2020

Il Tecnico  
  


Dott. Ing. Alessandro Santoro – 

