

VALUTAZIONE IMMOBILI
NEL COMUNE DI PIAZZA ARMERINA
A SEGUITO PROCEDURA FALLIMENTARE
PROC. N. 6/2021 R.G. FALL.
GIUDICE DELEGATO DOTT. 

Perito incaricato

Ing. Carmelo Biondi



OGGETTO E SCOPO DELLA PERIZIA

Il sottoscritto Ing. Carmelo Biondi, iscritto all'ordine [REDACTED] matricola [REDACTED] residente ad [REDACTED] in data 11/04/2021 è stato incaricato dall'Avv. [REDACTED] a seguito di autorizzazione da parte del giudice delegato, Dott. [REDACTED] di effettuare la valutazione dei terreni e dei fabbricati situati in contrada Santa Croce nel comune di Piazza Armerina (EN), per via della dichiarazione di fallimento della società [REDACTED] (Fall. n. 6/2021 R.G. FALL).

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Il Giorno 28/05/2021, alla presenza dell'Avv. [REDACTED] in qualità di curatore fallimentare, del signor [REDACTED] quale ex socio ed ex ultimo amministratore della società fallita e del signor [REDACTED] quale ex socio ed ex amministratore della predetta società, è stato effettuato l'inventario degli immobili relativi alla predetta procedura fallimentare. In tale occasione è stato redatto il verbale d'inventario, poi depositato presso la cancelleria del Tribunale di Enna dall'Avv. [REDACTED] e del quale si allega copia (all. 1). I beni inventariati sono costituiti da terreni e fabbricati individuati in contrada Santa Croce, nel comune di Piazza Armerina in provincia di Enna. L'Avv. [REDACTED] in tale occasione, mi ha fornito copia delle risultanze catastali dei fabbricati e dei terreni riconducibili alla società fallita e oggetto della presente perizia di valutazione. Per chiarezza espositiva ne riporto di seguito elenco dettagliato.

In riferimento agli immobili le particelle oggetto di valutazione sono le seguenti:

- Foglio 179 particella 691 sub. 7
- Foglio 179 particella 1364 sub. 14
- Foglio 179 particella 1367 sub. 21
- Foglio 179 particella 1381 sub. 11
- Foglio 179 particella 1381 sub. 14
- Foglio 179 particella 1449 sub. 3
- Foglio 179 particella 1364 sub. 3
- Foglio 179 particella 1364 sub. 4
- Foglio 179 particella 1364 sub. 5
- Foglio 179 particella 1367 sub. 3
- Foglio 179 particella 1367 sub. 4
- Foglio 179 particella 1367 sub. 5

- Foglio 179 particella 1370 sub. 3
- Foglio 179 particella 1370 sub. 4
- Foglio 179 particella 1381 sub. 3
- Foglio 179 particella 1381 sub. 4
- Foglio 179 particella 1449 sub. 1
- Foglio 179 particella 687 sub. 50
- Foglio 179 particella 687 sub. 51
- Foglio 179 particella 1370 sub. 7
- Foglio 179 particella 1381 sub. 10

In riferimento ai terreni, le particelle oggetto di valutazione sono le seguenti:

- Foglio 179 particella 1371
- Foglio 179 particella 1448
- Foglio 179 particella 1450
- Foglio 179 particella 672
- Foglio 179 particella 807
- Foglio 179 particella 808
- Foglio 179 particella 809
- Foglio 179 particella 836
- Foglio 179 particella 837
- Foglio 179 particella 838
- Foglio 179 particella 839
- Foglio 179 particella 841
- Foglio 179 particella 862
- Foglio 179 particella 863
- Foglio 179 particella 864
- Foglio 179 particella 868
- Foglio 179 particella 870
- Foglio 179 particella 872
- Foglio 179 particella 977
- Foglio 179 particella 978
- Foglio 179 particella 979
- Foglio 179 particella 983
- Foglio 179 particella 984
- Foglio 179 particella 985
- Foglio 179 particella 1266

1. VALUTAZIONE IMMOBILI

1.1 Immobili di cui si omette valutazione economica

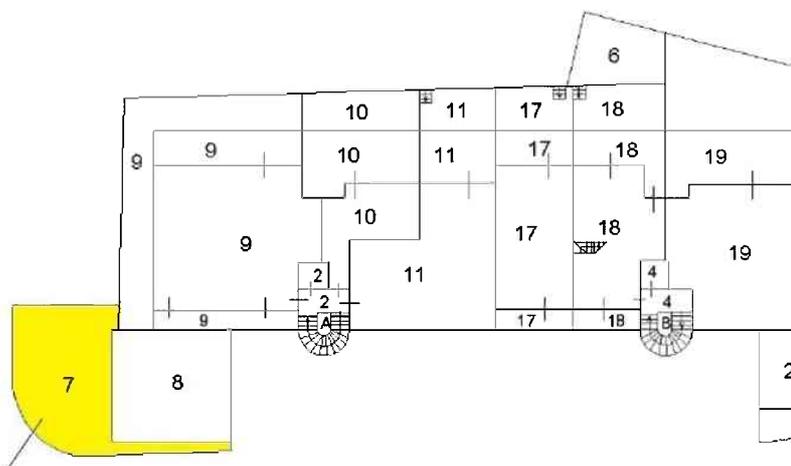
Nel merito della valutazione di alcuni immobili, durante l'acquisizione della documentazione occorrente, sono emerse delle informazioni che impediscono di poter formulare una qualsiasi valutazione economica, in quanto tali immobili non sono di fatto vendibili per svariati motivi.

Di seguito si riportano, per ciascuna particella, le motivazioni a quanto precedentemente indicato.

- a) Gli immobili individuati al foglio 179 particella 1370 sub 7, 1367 sub 21, 1364 sub 14 e 1381 sub 14, sono stati venduti alla signora [REDACTED] a seguito della procedura esecutiva n. 103/2013 R.G.Es., di cui si allega copia (all. 2) . La valutazione dei suddetti

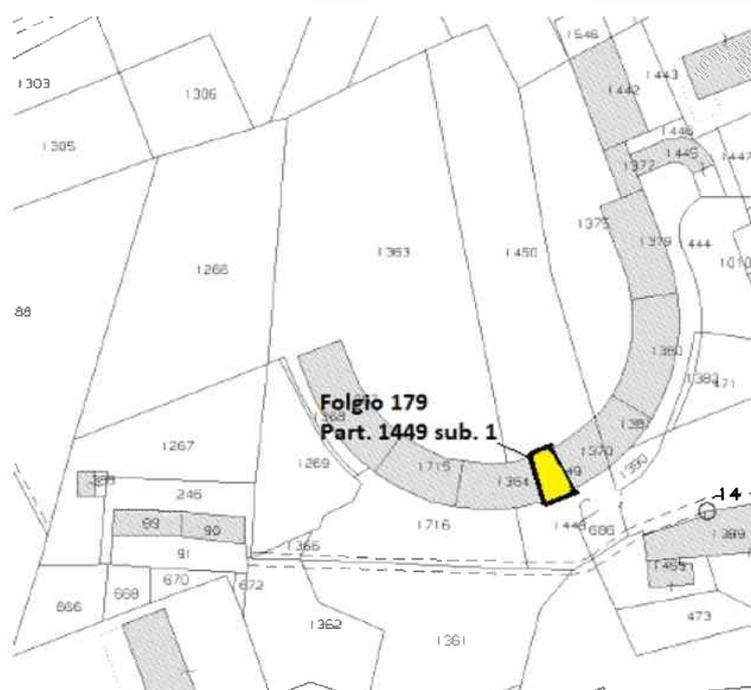
immobili è del tutto superflua nell'ambito della procedura fallimentare oggetto della presente perizia.

- b) L'immobile individuato al foglio 179, particella 691, sub 7 è stato classificato in categoria catastale F1 e la sua consistenza è pari a 90 mq. Come si evince sia dalla mappa catastale che dalla vista aerea si tratta di un'area cortilizia asservita ad un complesso condominiale sito in contrada Santa Croce presso il comune di Piazza Armerina, destinata attualmente a giardino. Vista la sua natura a giudizio del sottoscritto, tale immobile non è di nessun interesse commerciale; pertanto non è possibile effettuare una stima. Si invita il curatore a rinunciare alla vendita di tale immobile.



179 Part. 691 sub 7

Planimetria Catastale



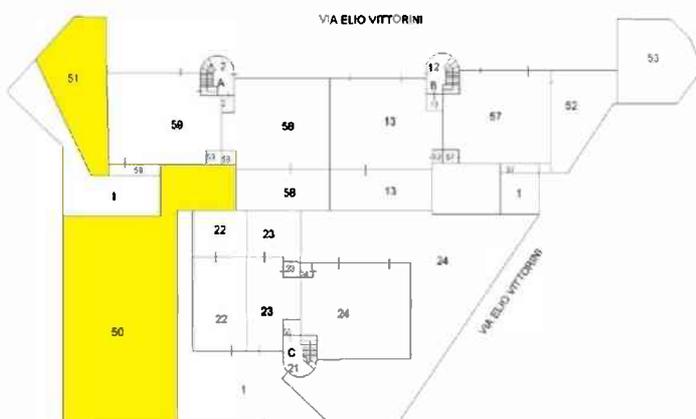
Planimetria Catastale



Vista aerea

- e) Gli immobili individuati al foglio 179, particelle 687, sub 50 e 51, sono in parte degli appezzamenti di terreno adibiti a verde e in parte strada di accesso, di pertinenza del complesso immobiliare, sito in [REDACTED] nel comune di Piazza Armerina, in conformità sia alla documentazione catastale, sia a quanto emerso nel corso del sopralluogo. Nella documentazione disponibile, non è stato possibile trovare esplicita menzione di cessione da parte della [REDACTED]

[REDACTED] al comune di Piazza Armerina in fase di concessione di convenzione per la lottizzazione dell'area di cui fanno parte le particelle indicate. Alla luce di quanto esposto in precedenza risultano non idonei alla vendita.



Mappa Catastale



Vista aerea

- f) L'immobile individuato al foglio 179, particella 1381, sub 10 zona 1 categoria catastale C2, di consistenza pari a circa 1 mq, è il pianerottolo di accesso ad immobili di altre società, sito al terzo piano di un complesso immobiliare ubicato presso Piazza Unità di Italia nel comune di Piazza Armeria. Tale immobile, pertanto, non è idoneo alla vendita.

In sintesi, a giudizio del sottoscritto, tutti gli immobili di cui alla lettera "b", "c", "d", "e" ed "f" non possono essere venduti e pertanto non ne viene formulata una valutazione economica.

1.2 Immobili di cui si effettua valutazione economica

Gli immobili che di seguito verranno dettagliatamente descritti, sono adatti alla vendita e pertanto se ne effettua valutazione economica:

- g) Il locale oggetto della valutazione si trova in una zona residenziale del comune di Piazza Armerina, indicato al catasto nel foglio 179 particella 1381 sub 4. La categoria attribuita C1 indica che il locale è destinato ad uso commerciale. La sua superficie catastale è di 72 mq e la sua consistenza è di 60 mq, come si evince dalla vissuta catastale di cui si allega copia. Nel corso del sopralluogo è stato constatato che il locale si presenta ben curato ed in ottimo stato di conservazione. Sono presenti ampie finestre in alluminio nella parte posteriore ed ampie porte a

vetri in alluminio in quella anteriore, che garantiscono grande luminosità all'interno dell'immobile. Il pavimento è realizzato in piastrelle monocottura, colore grigio, in ottimo stato di conservazione, così come pure le pareti che risultano pulite ed imbiancate. In generale lo stato conservativo e di pulizia attuale è discreto. L'immobile è situato al piano terra di un edificio di forma circolare, di tre piani più seminterrato, in Piazza Unità di Italia, nel comune di Piazza Armerina e fa parte di un condominio denominato [REDACTED]. Antistante all'ingresso è presente un portico che fiancheggia, per tutta la lunghezza, l'intero stabile. L'immobile è in possesso di certificato di agibilità n° 445 rilasciato dal comune di Piazza Armerina il 17-05-2011 di cui si allega copia. Attualmente l'immobile è concesso in locazione alla ditta T.S.E. s.r.l. con sede in Piazza Armerina (EN), via Tommaso di Lampedusa, in persona del legale rappresentante, sig. Arena [REDACTED] come si evince dal contratto di locazione regolarmente registrato presso l'agenzia delle entrate, di cui si allega copia. Il contratto è prorogabile di anno in anno fino alla vendita dell'immobile da parte del fallimento, con obbligo di restituzione previo preavviso di trenta giorni. Il locatario ha diritto di prelazione, nel caso in cui al momento della vendita il contratto di locazione risulta essere in vigore. Si rimanda al contratto allegato, per tutte le altre condizioni e clausole relative alla locazione del presente immobile. Le ricerche di mercato effettuate su vari siti specializzati nel settore immobiliare e le indicazioni ottenute tramite la consultazione della banca dati dell'OMI, nonché le considerazioni sul locale fatte in precedenza portano ad una valutazione al mq di 900 €/mq. Il valore stimato del l'immobile è $\text{€}/\text{mq} \ 850 \times 72 \ \text{mq} = \text{€} \ 61.200$ (Euro sessantaunomiladuecento/00)

- h) Il locale oggetto della richiesta della valutazione si trova in una zona residenziale del comune di Piazza Armerina, indicato al catasto al foglio 179, particella 1381, sub. 11. Nello specifico trattasi di un box auto, che si trova nel seminterrato di un complesso immobiliare sito in Piazza Unità di Italia in contrada Santa Croce, categoria catastale C6, indicato nella visura catastale allegata alla presente e fa parte di un condominio denominato [REDACTED]. La sua superficie è di circa 30 mq, vi si accede tramite porta basculante in lamiera che ne consente agevole ingresso anche con l'automobile. Il box è pavimentato e le pareti sono rifinite con intonaco, con uno stato attuale conservativo abbastanza buono. L'immobile è in possesso di certificato di agibilità n° 445 rilasciato dal comune di Piazza Armerina il 17-05-2011 di cui si allega copia. Le ricerche di mercato effettuate su vari siti specializzati nel settore immobiliare e le indicazioni ottenute tramite la consultazione della banca dati dell'OMI, nonché le

considerazioni sul locale fatte in precedenza portano ad una valutazione al mq di 500 €/mq. Il valore stimato del l'immobile è €/mq 500 x 30 mq = € 15.000 (Euro quindicimila/00)

- i) Il locale oggetto della richiesta della valutazione si trova in una zona residenziale del comune di Piazza Armerina, indicato al catasto al foglio 179, particella 1370, sub. 4. La categoria attribuita C1 indica che il locale è destinato ad uso commerciale. La sua superficie catastale è di 72 mq. Allo stato attuale è suddiviso in due parti da una parete in cartongesso, ciascuna delle quali è dotata di un accesso indipendente. Nel corso del sopralluogo è stato constatato che il locale si presenta ben curato ed in ottimo stato di conservazione, con ampie finestre in alluminio nella parte posteriore ed un'ampia porta a vetri in alluminio in quella anteriore, che garantisce grande luminosità all'interno dell'immobile. Il locale è pitturato con alcune pareti di colore bianco e alcune di colore blu. L'immobile è situato al piano terra di un edificio di forma circolare, di tre piani più seminterrato, in Piazza Unità di Italia, nel comune di Piazza Armerina e fa parte di un condominio denominato [REDACTED]. Antistante all'ingresso è presente un portico che fiancheggia per tutta la lunghezza l'intero stabile. Il pavimento è realizzato in piastrelle rettangolare di colore marroncino in buono stato di conservazione. In generale lo stato conservativo e di pulizia attuale del locale è molto buono. L'immobile è in possesso di certificato di agibilità n° 445 rilasciato dal comune di Piazza Armerina il 17-05-2011 di cui si allega copia. Attualmente l'immobile è concesso in locazione alla sig.ra [REDACTED] come si evince dal contratto di locazione regolarmente registrato presso l'agenzia delle entrate, di cui si allega copia. Il contratto è prorogabile di anno in anno fino alla vendita dell'immobile da parte del fallimento, con obbligo di restituzione con preavviso di trenta giorni. Il locatario ha diritto di prelazione, nel caso in cui al momento della vendita il contratto di locazione risulta essere in vigore. Si rimanda al contratto allegato, per tutte le altre condizioni e clausole relativa alla locazione del presente immobile. Le ricerche di mercato effettuate su vari siti specializzati nel settore immobiliare e le indicazioni ottenute tramite la consultazione della banca dati dell'OMI, nonché le considerazioni sul locale fatte in precedenza, portano ad una valutazione al mq di 900 €/mq. Il valore stimato dell'immobile è €/mq 900 x 72 mq = € 64.800 (Euro sessantaquattromilaottocento/00).
- j) Il locale oggetto della richiesta di valutazione si trova in una zona residenziale del comune di Piazza Armerina, indicato al catasto al foglio 179, particella 1367, sub 4. La categoria attribuita C1 indica che il locale è destinato ad uso commerciale. La sua superficie catastale è di 99 mq. Nel corso del sopralluogo è stato constatato la corrispondenza con quanto indicato nella planimetria catastale. L'immobile è costituito da un'unica sala con adiacente il bagno. Alla data

del sopralluogo risultava occupato da bancali con piastrelle, porte dismesse e altri materiali edili. Il suo stato di conservazione può essere considerato discreto. Il locale dispone di finestre in alluminio sulla parte posteriore e di tre porte a vetri sulla parte anteriore, che garantiscono grande luminosità all'interno durante tutta la giornata. L'immobile è situato al piano terra di un edificio di forma circolare, di tre piani più seminterrato, in Piazza Unità di Italia n. 7, nel comune di Piazza Armerina e fa parte di un condominio denominato [REDACTED]. Antistante all'ingresso è presente un portico che fiancheggia per tutta la lunghezza l'intero stabile. L'immobile è in possesso di certificato di agibilità n° 445 rilasciato dal comune di Piazza Armerina il 17-05-2011 di cui si allega copia. Le ricerche di mercato effettuate su vari siti specializzati nel settore immobiliare e le indicazioni ottenute tramite la consultazione della banca dati dell'OMI, nonché le considerazioni sul locale fatte in precedenza portano ad una valutazione al mq di 850 €/mq. Il valore stimato dell'immobile è $\text{€/mq } 850 \times 99 \text{ mq} = \text{€ } 84.150$ (Euro ottantaquattromilacentocinquanta/00)

- k) Il locale oggetto della richiesta di valutazione si trova in una zona residenziale del comune di Piazza Armerina, indicato al catasto al foglio 179, particella 1367, sub 5. La categoria attribuita C1 indica che il locale è destinato ad uso commerciale. La sua superficie catastale è di 88 mq. Allo stato attuale è suddiviso da pareti in cartongesso in tre stanze, più bagno e un piccolo ripostiglio. Nel corso del sopralluogo è stato constatato che il locale si presenta ben curato ed in ottimo stato di conservazione. Sono presenti ampie finestre in alluminio nella parte posteriore ed ampie porte a vetri in alluminio nella parte anteriore in ciascuna stanza, che garantiscono grande luminosità all'interno dell'immobile. Le porte divisorie interne sono in legno, di color grigio, appaiono come nuove. Il pavimento è realizzato in piastrelle rettangolari, di colore marroncino, in ottimo stato di conservazione. In generale lo stato conservativo e di pulizia attuale è molto buono. L'immobile è situato al piano terra di un edificio di forma circolare, di tre piani più seminterrato, in Piazza Unità di Italia n. 3, nel comune di Piazza Armerina, e fa parte di un condominio denominato [REDACTED]. Antistante all'ingresso è presente un portico che fiancheggia per tutta la lunghezza l'intero stabile. L'immobile è in possesso di certificato di agibilità n° 445 rilasciato dal comune di Piazza Armerina il 17-05-2011 di cui si allega copia. Attualmente l'immobile è concesso in locazione alla ditta [REDACTED] con sede in Piazza Armerina (EN), Piazza Unità d'Italia n. 3, in persona del legale rappresentante, sig. [REDACTED] come si evince dal contratto di locazione regolarmente registrato presso l'agenzia delle entrate, di cui si allega copia. Il contratto è prorogabile di anno in anno fino alla vendita dell'immobile da parte del fallimento, con obbligo di restituzione previo preavviso di trenta

giorni. Il locatario ha diritto di prelazione, nel caso in cui al momento della vendita il contratto di locazione risulta essere in vigore. Si rimanda al contratto allegato, per tutte le altre condizioni e clausole relativa alla locazione del presente immobile. Le ricerche di mercato effettuate su vari siti specializzati nel settore immobiliare e le indicazioni ottenute tramite la consultazione della banca dati dell'OMI, nonché le considerazioni sul locale fatte in precedenza portano ad una valutazione al mq di 900 €/mq. Il valore stimato dell'immobile è **€/mq 900 x 88 mq = € 79.200** (Euro settantanovemiladuecento/00).

- l) Il locale oggetto della richiesta di valutazione si trova in una zona residenziale del comune di Piazza Armerina, indicato al catasto nel foglio 179 particella 1449 sub 3. Nello specifico trattasi di box auto, che si trova nel seminterrato di un complesso immobiliare sito in Piazza Unità di Italia in contrada Santa Croce, categoria catastale C6, indicata nella visura catastale allegata alla presente. La sua superficie è di circa 25 mq, vi si accede tramite porta basculante in lamiera che ne consente agevole ingresso anche con l'automobile. Il box è pavimentato e le pareti sono rifinite con intonaco, con uno stato attuale conservativo abbastanza buono. L'immobile è in possesso di certificato di agibilità n° 445 rilasciato dal comune di Piazza Armerina il 17-05-2011 di cui si allega copia. Le ricerche di mercato effettuate su vari siti specializzati nel settore immobiliare e le indicazioni ottenute tramite la consultazione della banca dati dell'OMI, nonché le considerazioni sul locale fatte in precedenza, portano ad una valutazione al mq di 500 €/mq. Il valore stimato del l'immobile è **€/mq 500 x 25 mq = € 12.500** (Euro dodicimilacinquecento/00).
- m) Il locale oggetto della richiesta di valutazione si trova in una zona residenziale del comune di Piazza Armerina, indicato al catasto al foglio 179, particella 1364, sub. 4. La categoria attribuita C1 indica che è il locale è destinato ad uso commerciale. La sua superficie catastale è di 71 mq. Il suo stato di conservazione può essere considerato discreto. Il locale dispone di finestre in alluminio sulla parte posteriore e di due porte a vetri sulla parte anteriore, che garantiscono grande luminosità all'interno durante tutta la giornata. L'immobile è situato al piano terra di un edificio di forma circolare, di tre piani più seminterrato, in Piazza Unità di Italia n. 3, nel comune di Piazza Armerina. Antistante all'ingresso è presente un portico che fiancheggia per tutta la lunghezza l'intero stabile. Le ricerche di mercato effettuate su vari siti specializzati nel settore immobiliare e le indicazioni ottenute tramite la consultazione della banca dati dell'OMI, nonché le considerazioni sul locale fatte in precedenza, portano ad una valutazione al mq di 900 €/mq. Il valore stimato dell'immobile è **€/mq 850 x 71 mq = € 60.350** (Euro sessantamilatrecentocinquanta/00).

- n) Il locale oggetto della richiesta di valutazione si trova in una zona residenziale del comune di Piazza Armerina, indicato al catasto al foglio 179, particella 1364, sub 5. La categoria attribuita C1 indica che il locale è destinato ad uso commerciale. La sua superficie catastale è di 36 mq. Il locale è costituito da un'unica con adiacente un piccolo bagno. Si trova in uno stato di conservazione discreto, ma necessita di pulizia e tinteggiatura delle pareti. L'immobile è situato al piano terra di un edificio di forma circolare, di tre piani più seminterrato, in Piazza Unità di Italia n. 3, nel comune di Piazza Armerina e fa parte di un condominio denominato [REDACTED]. Antistante l'ingresso è presente un portico che fiancheggia per tutta la lunghezza l'intero stabile. L'immobile è in possesso di certificato di agibilità n° 445 rilasciato dal comune di Piazza Armerina il 17-05-2011 di cui si allega copia. Le ricerche di mercato effettuate su vari siti specializzati nel settore immobiliare e le indicazioni ottenute tramite la consultazione della banca dati dell'OMI, nonché le considerazioni sul locale fatte in precedenza, portano ad una valutazione al mq di 850 €/mq. Il valore stimato dell'immobile è $\text{€}/\text{mq } 850 \times 36 \text{ mq} = \text{€ } 30.600$ (Euro trentamilaseicento/00)

Si riporta di seguito tabella sintetica in cui riportano le stime sugli immobili di cui è stato possibile effettuare valutazione:

Rif. Rel.	Condominio	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Superficie Catastale	€/mq	Valore Stima
g	[REDACTED]	179	1381	4	C1	72	850	61.200,00 €
h	[REDACTED]	179	1381	11	C6	30	500	15.000,00 €
i	[REDACTED]	179	1370	4	C1	72	900	64.800,00 €
j	[REDACTED]	179	1367	4	C1	99	850	84.150,00 €
k	[REDACTED]	179	1367	5	C1	88	900	79.200,00 €
l	[REDACTED]	179	1449	3	C6	25	500	12.500,00 €
m	[REDACTED]	179	1364	4	C1	71	850	60.350,00 €
n	[REDACTED]	179	1364	5	C1	36	850	30.600,00 €
Totale Valori Immobili stimati								407.800,00 €



Fig. 1 – Vista aerea Foglio 179 part. 977-978-979-983-984-985

In riferimento ai terreni di cui al foglio 179 part. 1266, 1448, 1450, sono di proprietà del comune di Piazza Armerina, destinati al completamento di Piazza Unità d'Italia, viabilità urbana e pedonale, come si evince dalla delibera di approvazione del progetto "Parere Tecnico n° 16 del 14/12/2020" (all. 5). Pertanto, si invita il curatore a darne comunicazione a gli enti competenti per variarne lo stato di proprietà.

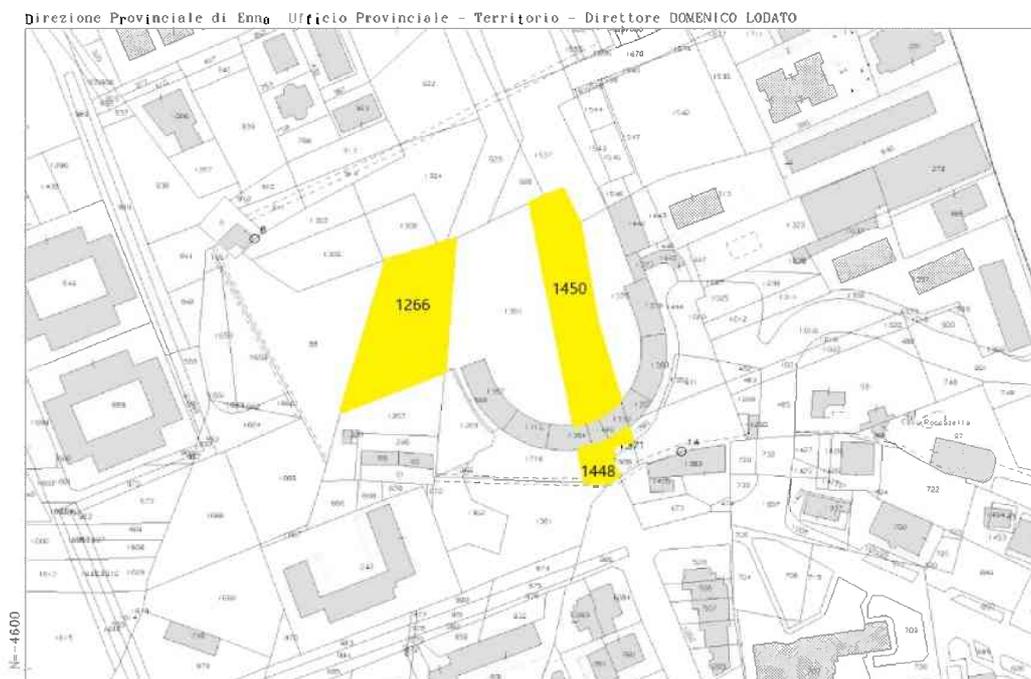


Fig. 3 – Stralcio Mappa Catastale foglio 179 part. 1266-1448-1450

In riferimento al terreno di cui al foglio 179 part. 1371, di mq 27, trattasi di un terreno recintato e attualmente in possesso dell'Ing. [REDACTED] il quale, con scrittura privata del 31.07.2008 ne ha acquistato la proprietà (all. 6). A seguito dell'istanza di fallimento non è stato possibile regolarizzare la vendita con relativo atto. Alla luce di quanto indicato, si attribuisce un valore forfettario del terreno in oggetto pari a € 300 (Euro trecento/00).

In riferimento al terreno di cui al foglio 179 part. 672, di consistenza pari a 22 ca, non è stato possibile trovare esplicita menzione nella convenzione prima citata. Allo stato attuale come ho potuto accertare di persona e come si evince dallo stralcio di vista aerea (Fig. 5), nonché dal confronto con la mappa catastale (Fig. 6), il terreno è stato recintato da altra ditta. La società fallita ne risulta proprietaria per 2/12, vale a dire 3,66 mq. Vista la consistenza, è del tutto trascurabile il suo valore commerciale, non risultando idoneo alla vendita.

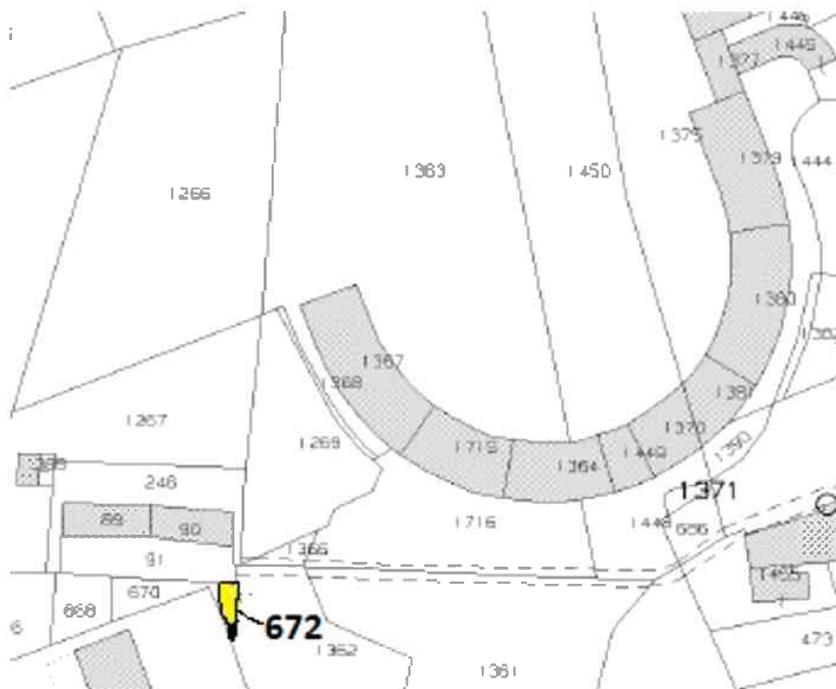


Fig. 5 – Stralcio Mappa Catastale Foglio 179 part. 672



Fig. 6 - Vista aerea Foglio 179 part. 672

In riferimento alla procedura fallimentare proc. n. 6/2021 r.g. fall. a carico della Ditta [REDACTED] sono oggetto della citata procedura fallimentare, altri beni ubicati nel comune di Leonforte (En) presso il condominio [REDACTED] come risulta dalle visure catastali. Di tali beni sono stati formulate perizia a parte, già inoltrate giorno 29/08/2021 e giorno 09-07-2021 mediante pec al sig. giudice delegato dott. [REDACTED]

Si allegano alla presente:

- Allegato 1 “Verbale di Inventario”
- Allegato 2 “Decreto di Trasferimento”
- Allegato 3 “Planimetrie Portici”
- Allegato 4 “Convenzione Urbanistica”
- Allegato 5 “Progetto ampliamento Piazza Unità d’ Italia”
- Allegato 6 “Scrittura Privata”
- Allegato 7 “Visure Catastali”
- Allegato 8 “Planimetrie Catastali”
- Allegato 9 “Attestati di prestazione energetica APE”
- Allegato 10 “Contratti di Affitto e relative registrazioni”

Agira 05/09/2023

In fede
Ing. Carmelo Biondi