

TRIBUNALE DI ROMA SEZ FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO Dott. ssa Barbara Perna
FALLIMENTO Construction Company S.r.l n.194/2012

Commissario Liquidatore Dott. Tommaso Mililli
Arch. Alessandra De Astis

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Terreno edificabile

Località Gangi (PA)

Terreno agricolo parzialmente edificabile

SCHEDA SINTETICA TERRENO

Indirizzo: Strada Statale Nazionale 120 dell'Etna e delle Madonie snc

Distinti all' Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Palermo, Comune di Gangi,

Catasto Terreni al Foglio 24 part.IIe 81 e 178

OMI: Fascia/zona:: Extraurbana/ZONE RURALI

Codice di zona: R2

;

Descrizione sintetica: terreno agricolo parzialmente edificabile di complessivi
mq.4700,00+13.685,00= mq. 18.385,00

con capacità edificatoria pari a mc/mq. 0,03 di m³ 204,00 complessivi circa relativi alla
Construction Company S.r.l CF 04198320824 con destinazione residenziale

Proprietà del lotto al catasto Terreni:

CONSTRUCTION COMPANY SRL sede in ROMA (RM) 04198320824 Proprieta' 1/1

La sottoscritta Arch. Alessandra De Astis iscritta all'Ordine degli Architetti
Pianificatori,Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia al N.9441

per incarico ricevuto dal Dott. Tommaso Mililli in qualità di Commissario liquidatore del Fallimento Construction Company S.r.l n.194/2012 dichiara quanto segue.

TERRENO in Gangi (PA)

DESCRIZIONE DEL BENE





Confini puramente indicativi



Scorcio dalla strada

Oggetto della presente valutazione è un lotto di terreno agricolo, parzialmente edificabile: il terreno è ubicato nel Comune di Gangi, provincia di Palermo, a sud-est del Comune da cui dista circa due chilometri, accessibile dalla Strada Statale 120 Via Nazionale dell'Etna e delle Madonie.

Piccolo comune rurale che dista 120 km da Palermo e a circa 60 km da Enna, arroccato sul Monte Barone e con l'Etna di fronte, si trova il borgo medioevale di Gangi, classificato tra i più belli d'Italia, che, più che un borgo, è una cittadina dalle origini mitiche che sembra sorgere direttamente dalla pietra, con diciotto chiese, palazzi signorili e tesori artistici sono disseminati nelle stradine che si inerpicano lungo il paese. Il Comune fa parte insieme a *Geraci Siculo, Petralia Sottana, Petralia Soprana dell'itinerario Gangitano, con escursioni e trekking alle pendici delle Madonie.*

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

1.1 AI FINI DELLA LEGITTIMITÀ

Il bene risulta intestato a :

CONSTRUCTION COMPANY SRL sede in ROMA (RM) 04198320824 Proprietà 1/1 per atto di compravendita a rogito Notaio Dott. POLIZZANO FRANCESCO PAOLO del 27/02/2006 Repertorio n. 10207

Acquistato dal sig:

FATTA Giuseppe nato a PALERMO (PA) il 27/12/1950 FTTGPP50T27G273 per atto di compravendita del 01/07/2004 a rogito Notaio Dott. SPEDALE VITO Repertorio n. 143176

1.2 AI FINI CATASTALI

Il bene in esame risulta censito all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Palermo, Comune di Gangi, Catasto Terreni :

:

-Foglio 24 part.IIa 81 pascolo Classe 2. Mq. 4700 Reddito Dominicale € 4,85 –
Reddito Agrario 1,70 e

-Foglio 24 part.IIa 178 seminativo Classe 4. Mq. 13.685 Reddito Dominicale € 28,27

-Reddito Agrario 9,89





1.3 AI FINI URBANISTICI

- In base al Piano Regolatore Generale di Gangi ed in particolare come da CDU trasmesso dall'Ufficio tecnico del Comune di Gangi, si precisa quanto segue Ai sensi del PRG approvato con DEC. Dir. N.938 del 31/07/2003 e tenuto conto di quanto indicato dal Piano Forestale Regionale 2009/2013, di quanto verificato in materia di usi civici, di quanto disposto dal P.A.I. e dagli studi in materia agricolo-forestale,

il terreno sito nel Comun di Gangi identificato catastalmente nel Foglio di Mappa n. 24, particelle 178 e 81, ricade nella zona territoriale omogenea E- sottozona E1- Verde Agricolo – Zona di pertinenza morfologico-funzionale e paesaggistica del centro urbano avente le seguenti prescrzioni urbanistiche

Nuove costruzioni residenziali (art.90 N.T.A.)

- a) Densità fondiaria : mc/ mq.0,03;
- b) Distanza dai confini ml. 7,50;
- c) Distanza dai fabbricati di aziende diverse ml.15,00;
- d) Distanza fra fabbricati della stessa azienda ml.6,00;
- e) Distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.M. 1 aprile 1968 n°1404 e dal Nuovo Codice della Strada;
- f) Altezza massima ml.7,00 con copertura piana o se a falde con tegole e coppi tipo siciliano;
- g) Numero dei piani max 2;
- h) È ammesso un piano interrato il quale deve avere tutti i lati al di sotto del piano di campagna;
- i) E' consentito un solo accesso;
- j) La tipologia dovrà essere con case unifamiliari; non sono ammesse più di una unità abitativa per edificio;

Fabbricati art. 22L.R.71/78, sostituito dall'art. 6 L.R. 17/94 e ss.mm.ii.(art.39N.T.A.)

Fabbricati a servizio dei fondi agricoli;

- a) Sono ammessi fabbricati purché nel complesso tutti gli edifici del lotto non superino il rapporto di copertura pari ad 1/60 della superficie del lotto e

comunque fino a una superficie coperta max dei fabbricati a servizio del fondo di mq. 100,00

b) La tipologia consentita dovrà essere il più vicino possibile a quella dei fabbricati rurali, evitando forme o sagome che non trovino un corretto inserimento nel paesaggio territoriale;

-Inoltre negli elaborati grafici allegati al PRG vigente, il terreno ricade in area vincolata ai sensi dell'art. 15 della L.R.78/76 dell'art.5 della L.R. 15/91 dell'art. 4 e 10 della L.R.137/99(aree boscate L.R.78/76 e fascia di rispetto delle aree boscate) avente le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- Non è ammessa l'edificabilità all'interno delle fasce di rispetto al limite dei boschi e delle fasce forestali ed all'interno del limite dei boschi e delle fasce forestali;
 - Per i fabbricati agricoli presenti nelle fasce di rispetto al limite dei boschi e delle fasce forestali, la demolizione degli edifici preesistenti è ammissibile, la ricostruzione deve realizzarsi oltre la fascia di rispetto e in funzione del volume determinato dall'indice fondiario relativo alla proprietà(art.90 N.T.A. del P.R.G.)
- Da quanto indicato dalla Circolare n.7/2022 dell'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente, sono escluse dal vincolo generale imposto dall'art.15 comma 1, lett. "e" della legge Regionale 78/76 le fasce forestali esterne dal limite dei boschi, pertanto le aree non sono da ritenersi vincolate;
- La particella 178 per parte della sua superficie, ricade in area destinata a " FASCIA DI RISPETTO DELLA VIABILITA' DI INTERESSE REGIONALE E PROVINCIALE"
 - La particella 81 è gravata dal vincolo di cui alla Legge 428 del 29/10/1993 e successive modifiche ed integrazioni legge 353 del 21.11.2000
 - Il terreno risulta sottoposto a vincolo ai sensi delle 431/85(zone di particolare interesse ambientale) e del D.A. n. 2272 del 17/05/1989 vincolo di notevole interesse pubblico del territorio di Gangi

- Il terreno ricade all'interno di zona sottoposta a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell'art. 1 del R.D. 30/12/1923 n. 3267.

Il terreno



Il Borgo dei Borghi
2014



COMUNE DI GANGI

Città Metropolitana di Palermo

CAP 90024 - Via Salita Municipio, 2 tel. 0921644076 - ax 0921644447

P. Iva 00475910824 - www.comune.gangi.pa.it

SETTORE TECNICO URBANISTICA, COMMERCIO E ATTIVITA' PRODUTTIVE
(Politiche di Gestione - Sviluppo del Territorio, dell'Ambiente e dello Sviluppo Economico)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

II RESPONSABILE DEL SETTORE

Visto il provvedimento sindacale n° 44 del 16/11/2022 di nomina del Responsabile del Settore Tecnico Urbanistica, Commercio e Attività Produttive;
Vista la richiesta presentata in data 13/10/2022 prot. n. 18863 da **Mililli Tommaso** nella qualità di curatore fallimentare del procedimento fallimentare n.194 anno 2012 denominato Constrction Company S.R.L., Tribunale di Roma – sez. fallimentare;
Visto che in atto lo strumento urbanistico vigente è il Piano Regolatore Generale, approvato con Dec. Dir. n. 938 del 31.07.2003;
Visto il Piano Forestale Regionale 2009/2013 approvato con Decreto Presidenziale 10 aprile 2012, pubblicato sulla GURS n. 20 del 18/05/2012;
Vista la relazione di verifica generale con allegati, dei terreni ricadenti nel demanio civico del Comune di Gangi, redatta dall'Istruttore Demaniale Arch. Alessandro Gaeta, nominato dal Commissario per la liquidazione degli usi civici della Sicilia, giusto Decreto commissariale n. 33239Rc del 27.11.2006;
Visto i Piani Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) approvati con D.P. n. 538 del 20.09.2006, D.P. n. 89 del 27.03.2007 e D.P. n. 87 del 27.03.2007, n. 517 del 26/10/2012;
Visto lo studio agricolo forestale, redatto ai sensi dell'art. 15 della L.R. 78/76 dell'art. 5 della L.R. 15/91;
Visti gli atti d'Ufficio;
Vista la dichiarazione di assolvimento del bollo con dichiarazione sostitutiva del 04/07/2023 prot. n. 14321 del 10/08/2023

C E R T I F I C A

che il terreno sito nel territorio del Comune di **Gangi** identificato catastalmente nel foglio di mappa n. **24** particelle n. **178-81**, ricade nella zona territoriale omogenea "E" sottozona "E/1- Verde Agricolo - Zona di pertinenza morfologico-funzionale e paesaggistica del centro urbano" avente le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- **Nuove costruzioni residenziali (Art. 90 N.T.A.):**
 - a) densità fondiaria: mc/mq. 0.03;
 - b) distanza dai confini: ml. 7.50;
 - c) distanza fra fabbricati di aziende diverse: ml. 15.00;
 - d) distanza fra fabbricati della stessa azienda: ml. 6.00;
 - e) distacchi dai cigli stradali: non inferiori a quelli fissati dal D.M. 1^ Aprile 1968 n°.1404 e dal Nuovo Codice della Strada;
 - f) Altezza max: ml. 7.00 con copertura piana o se a falde con tegole e coppi tipo siciliano;

- g) Numero dei piani: max.2;
- h) E' ammesso un piano interrato il quale deve avere tutti i lati al di sotto del piano di campagna;
- i) E' consentito un solo accesso;
- l) la tipologia dovrà essere con case unifamiliari non sono ammesse più di una unità abitativa per edificio;
- **Fabbricati art.22 L.R. 71/78, sostituito dall'art. 6 L.R. 17/94 e ss.mm.ii. (Art.93 N.T.A.)**
 - **Fabbricati a servizio dei fondi agricoli:**
 - a) Sono ammessi fabbricati purchè nel complesso tutti gli edifici del lotto non superino il rapporto di copertura pari a 1/60 della superficie del lotto e comunque fino ad una superficie coperta max dei fabbricati a servizio del fondo di mq.100.
 - b) La tipologia consentita dovrà essere il più vicino possibile a quella dei fabbricati rurali, evitando forme e sagome che non trovano un corretto inserimento nel passaggio territoriale.
- Inoltre negli elaborati grafici allegati al P.R.G. vigente, approvato con Dec. Dir. n. 938 del 31.07.2003 il terreno **ricade** in "Area vincolata ai sensi dell'Art. 15 della L.R. 78/76 dell'Art. 5 della L.R. 15/91 dell'Art. 4 e 10 della L.R. 13/99" (aree boscate L.R. 78/76 e fascia di rispetto delle aree boscate), avente le seguenti prescrizioni urbanistiche:
- Non è ammessa la edificabilità all'interno delle fasce di rispetto al limite dei boschi e delle fasce forestali ed all'interno del limite dei boschi e delle fasce forestali;
 - Per i fabbricati agricoli presenti nelle fasce di rispetto al limite dei boschi, e delle fasce forestali, la demolizione degli edifici preesistenti è ammissibile, la ricostruzione deve realizzarsi oltre la fascia di rispetto, e in funzione del volume determinato dall'indice fondiario relativo alla proprietà (art. 90 N.T.A. del P.R.G.).
- Da quanto sopravvenuto con la Circolare n. 7/2022 dell'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente, sono escluse dal vincolo generale imposto dall'art. 15, comma 1, lett. "e" della legge regionale n.78/76 le fasce forestali esterne dal limite dei boschi, pertanto le aree non sono da ritenersi vincolate.
- La particella n. 178 per parte della sua superficie, ricade in area destinata a **"FASCIA DI RISPETTO DELLA VIABILITÀ DI INTERESSE REGIONALE E PROVINCIALE"**.
 - La Particella n. 81 è **gravata** dal vincolo di cui alla legge n° 428 del 29/10/1993 e successive modifiche ed integrazioni legge n°353 del 21.11.2000 (legge quadro in materia di incendi boschivi) **Incendio anno 2021**;
 - Il terreno **risulta** sottoposto a vincolo ai sensi della L.431/85 (zone di particolare interesse ambientale) e del D.A. n. 2272 del 17/05/1989 pubblicato nella GURS n. 42 del 02/09/1989 con il quale è stato sottoposto a vincolo di notevole interesse pubblico il territorio di Gangi.
 - Il terreno **ricade** all'interno di zona sottoposta a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell'art. 1 del R.D. 30.12.1923 n. 3267;

Il presente certificato contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti il terreno in oggetto, rilasciato in bollo ai sensi dell'art. 30 del DPR 06/06/2001 n. 380, non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o privati gestori di pubblici servizi, così come disposto dall'art. 15 della Legge n. 183/2011; Dalla Residenza Municipale, li 10/08/2023

Il Responsabile del procedimento
per la fase istruttoria
(Geom. Barbesi Giovanni)



Il Responsabile del Settore
(Arch. Vena Giovanni)

1.4 AI FINI DEL PROGETTO EDIFICATORIO

Ipotizzando la realizzazione della cubatura di massima indicata in 0,03mc/mq. per mq. 18.385,00, si avrà indicativamente una cubatura pari a mc. 550,00 circa di cui mq. 200,00 circa realizzabili:

la banca dati indica un valore medio di circa 300 €/mq. per cui si avrà € 60.000,00 per un edificio unifamiliare di cui il valore dell'area sarà pari al 10% € 6.000,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: PALERMO

Comune: GANGI

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE RURALI

Codice di zona: T3

Microzona catastale n.10

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	280	385	L	1,1	1,4	L
Ville e Villini	NORMALE	315	425	L	1,2	1,6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio D/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

a tale valore andrà sommato il valore del solo terreno quantificabile mediamente dai portali ufficiali per i Valori Agricoli Medi della provincia in un valore medio pari a € 5.000,00 per Ha : € 9.200,00 circa arrotondando tale importo, sommato al precedente si avrà pertanto un valore complessivo arrotondato per eccesso pari ad € 20.000,00 circa.

omissis

omissis

Ritenendo di aver assolto l'incarico affidatomi, resto a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento o incombente.

Roma, lì 03/01/2024

In Fede

Arch. Alessandra De Astis



Allegati:

1. Visure catastali
2. 2 Estratto di mappa
3. Certificato di Destinazione urbanistica