

TRIBUNALE DI RAGUSA

Fallimento Progetto Verde s.r.l. n. 1/2007 R.F.

Ill.mo Sig. Giudice Delegato (Dott. Claudio Maggioni)

Istanza di vendita

L'Avv. Giovanni Molé, Curatore, vista la relazione dell'ing. Giuseppe Cicero del 22/9/2017 con allegata documentazione fotografica; vista, altresì, la relazione dell'ing. Giuseppe Cicero del 6/3/2023 con allegata documentazione fotografica; vista la relazione 3/1/2023 del consulente fiscale della curatela, dott. Giorgio Distefano; ritenuto che la vendita all'incanto fissata per l'udienza del 28/11/2024 è andata deserta,

CHIEDE

che la S.V.I. voglia disporre la vendita all'incanto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, dei seguenti beni:

1) area ubicata in territorio di Vittoria, in direzione nord-ovest rispetto all'abitato di Vittoria, precisamente al km. 1,75 (partendo da Vittoria) della S.S. 115 verso Gela. L'area, che è parzialmente recintata, è di forma pressochè rettangolare, si estende lungo la direzione sud-ovest/nord-est ed è compresa tra la S.S. 115 e la linea ferroviaria.

All'interno dell'area si distinguono le seguenti porzioni:

- area a verde vicino agli ingressi della superficie di 2.705 mq.;
- area piazzali pavimentati con asfalto della superficie di 5.295 mq. che comprende anche le strade di ingresso esterne ai cancelli;
- area sul retro in cui è presente il misto granulometrico di base e pietrisco ma non è pavimentata della superficie di 1.795 mq.;
- area libera, fino al confine con la ferrovia, della superficie di circa 4.630 mq.
- area già impegnata dal capannone, ufficio annesso e palazzina uffici per una superficie complessiva di circa 1.600 mq., di cui circa 1.335 mq. quanto al capannone demolito, circa 30 mq. per l'ufficio annesso al capannone e circa 235 mq. per la palazzina uffici.

L'area già occupata dal capannone è riconoscibile in quanto delimitata dal muro in calcestruzzo perimetrale che si trovava alla base delle pareti esterne.

Il piccolo corpo di fabbrica che ospitava l'ufficio annesso al capannone, apparentemente integro, è stato privato degli infissi interni ed esterni e degli impianti.

Anche la palazzina che ospitava gli uffici e i servizi, che si sviluppa su due livelli, è sostanzialmente integra ma priva di infissi interni ed esterni e degli impianti. Tutti i servizi di tale palazzina sono stati smantellati e risultano danneggiati irreparabilmente, come pure in parte la palazzina.

Il valore dell'immobile nel suo complesso viene determinato, sulla base dello stato in cui si trova, sommando al valore dell'area il valore delle opere residue presenti nel sito, opere queste ultime che potranno essere riutilizzate nell'ipotesi di ricostruzione dello stabilimento. Dal punto di vista urbanistico, oggi è possibile procedere alla ricostruzione del capannone preesistente con uguale superficie e volumetria di quello che c'era prima e con il mantenimento della destinazione d'uso assentita. Si precisa che è possibile il mantenimento, previa ricostruzione, dell'insediamento produttivo destinato alla lavorazione dei prodotti agricoli, andato distrutto a seguito dell'incendio del 2015, per il quale era stata rilasciata la concessione edilizia in conformità alle previsioni dell'art. 44 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. che consente, in zona agricola, la realizzazione di impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

Il valore dell'area che ha facilità di accesso direttamente dalla viabilità principale è di € 50.410,30; il valore della palazzina uffici e servizi nonché quello del corpo di fabbrica annesso al capannone, pur necessitando di interventi di manutenzione straordinaria e di rifacimento delle finiture, ha un valore di € 26.214,40; l'area di sedime del capannone ha un valore di € 30.249,31; i piazzali pavimentati e la recinzione perimetrale, compresi i cancelli di ingresso, hanno un valore complessivo di € 38.865,47.

L'immobile è segnato nel foglio di mappa terreni del Comune di Vittoria al foglio 85, p.lle 54 – 693 e 696, mentre la p.lla 698 di mq. 25 fu ceduta per la realizzazione della cabina su palo.

L'area su cui si trovava il fabbricato industriale è segnata nel Catasto Fabbricati di Vittoria al foglio 85, p.lla 697 sub 1, cat. D/10.

Quanto sopra premesso, ritenuto che, come sopra detto, la vendita stabilita per il 28/11/2024 è andata deserta, il sottoscritto curatore chiede che la vendita venga fissata al prezzo base di € 145.739,48 e il rialzo minimo non inferiore ad € 1.048,32.

Fa presente che l'importo della cauzione che l'offerente deve versare venga portato da assegno circolare Non Trasferibile intestato "Curatela Fallimento Progetto Verde srl – Vittoria" e deve essere pari al 10% del prezzo base d'asta e che l'importo per le presumibili spese d'asta che l'offerente deve versare venga portato da assegno circolare, Non Trasferibile, intestato "Poste Italiane spa – Patrimonio Banco Posta" e deve essere pari al 25% del prezzo base d'asta aumentato di una alzata.

Allega la relazione dell'ing. Giuseppe Cicero del 22/9/2017 con unita documentazione fotografica, la relazione dell'ing. Giuseppe Cicero del 6/3/2023 con allegata documentazione amministrativa e fotografica, la relazione 3/1/2023 del consulente fiscale della curatela, dott. Giorgio Distefano.

Ragusa, 2/12/2024.

Il Curatore

Avv. Giovanni Molé

Firmato digitalmente da

Giovanni Molé

CN = Giovanni Molé
C = IT