

TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE FALLIMENTARE

INTEGRAZIONE alla Perizia del C.T.U. Ing. Titone Pietro, nel Fallimento 5/2022 - [REDACTED] società a responsabilità limitata con socio unico

RELAZIONE PER LA FORMAZIONE IN LOTTI DI ALCUNI BENI

Facendo seguito ad intercorsi confronti con il collegio di curatela, il sottoscritto addiviene all'accorpamento di tutti i beni ubicati in contrada Marinella di Selinunte in un unico lotto di vendita. Ciò consente una migliore gestione della vendita dei beni in fallimento ed una più reale appetibilità nel mercato dei beni immobiliari. Pertanto, confermando come singoli lotti di vendita i beni corrispondenti a posti auto e depositi in cantinato, i lotti da porre in vendita saranno i seguenti:

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Castelvetro (TP) - CORTILE COZZO N. 17, interno 4, piano T
POSTO AUTO SCOPERTO INDIVIDUATO CON IL N. 4 IN AREA CONDOMINIALE ACCESSIBILE DA CORTILE COZZO (TRAVERSA DI VIA VITTORIO EMANUELE) E DA CORTILE GALLINAI (PARCHEGGIO PUBBLICO DI VIA MAZZINI)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 181, Part. 644, Sub. 9, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 8.750,00
In considerazione della penuria di aree destinate a parcheggio in centro urbano, della paragonabilità del prezzo unitario del posto auto a quello dell'abitazione, della fascia di residenza dell'immobile in zona OMI-B/1 semestre 2022/1 (abitazione di tipo economico) che dà una valutazione variabile da €. 500,00 a €. 750,00, si ritiene congruo applicare il valore unitario di €. 700,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Posto auto Castelvetro (TP) - CORTILE COZZO N. 17, interno 4, piano T	12,50 mq	700,00 €/mq	€ 8.750,00	100,00%	€ 8.750,00
Valore di stima:					€ 8.750,00

Valore di stima: € 8.750,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Detrazione del 15% per la vendibilità	15,00	%

Valore finale di stima: € 7.437,50

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Castelvetro (TP) - CORTILE COZZO N. 17, interno 5, piano T
POSTO AUTO SCOPERTO INDIVIDUATO CON IL N. 5 IN AREA CONDOMINIALE ACCESSIBILE DA
CORTILE COZZO (TRAVERSA DI VIA VITTORIO EMANUELE) E DA CORTILE GALLINAI (PARCHEGGIO
PUBBLICO DI VIA MAZZINI)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 181, Part. 644, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C6Valore di stima del bene:
€ 8.750,00
In considerazione della penuria di aree destinate a parcheggio in centro urbano, della paragonabilità del
prezzo unitario del posto auto a quello dell'abitazione, della fascia di residenza dell'immobile in zona
OMI-B/1 semestre 2022/1 (abitazione di tipo economico) che dà una valutazione variabile da €. 500,00
a €. 750,00, si ritiene congruo applicare il valore unitario di €. 700,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Castelvetro (TP) - CORTILE COZZO N. 17, interno 5, piano T	12,50 mq	700,00 €/mq	€ 8.750,00	100,00%	€ 8.750,00
				Valore di stima:	€ 8.750,00

Valore di stima: € 8.750,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Detrazione del 15% per la vendibilità	15,00	%

Valore finale di stima: € 7.437,50

LOTTO 3

- **Bene N° 13** - Deposito ubicato a Castelvetro (TP) - VIA MAZZINI N. 58, piano S1
DEPOSITO DI PIANO CANTINATO DI MQ 18 SITO IN PALAZZO CONDOMINIALE

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 180, Part. 1267, Sub. 16, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 9.000,00

Per la determinazione del valore di mercato corrente si è fatto ricorso ad una stima sintetico-comparativa. In considerazione della fascia di appartenenza dell'immobile in zona OMI-B/1 semestre 2022/1 (magazzini) che dà una valutazione variabile da €. 500,00 a €. 700,00, in considerazione del posizionamento in cantinante e della presenza di umidità, si reputa opportuno applicare il valore minimo unitario pari a €. 500,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Deposito Castelvetro (TP) - VIA MAZZINI N. 58, piano S1	18,00 mq	500,00 €/mq	€ 9.000,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 9.000,00

Valore di stima: € 9.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Detrazione del 15% per la vendibilità	15,00	%

Valore finale di stima: € 7.650,00

LOTTO 4

- **Bene N° 14** - Deposito ubicato a Castelvetro (TP) - VIA MAZZINI N. 58, piano S1
DEPOSITO DI PIANO CANTINATO DI MQ 15 SITO IN PALAZZO CONDOMINIALE

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 180, Part. 1267, Sub. 17, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 7.500,00

Per la determinazione del valore di mercato corrente si è fatto ricorso ad una stima sintetico-comparativa. In considerazione della fascia di appartenenza dell'immobile in zona OMI-B/1 semestre 2022/1 (magazzini) che dà una valutazione variabile da €. 500,00 a €. 700,00, in considerazione del posizionamento in cantinante e della presenza di umidità, si reputa opportuno applicare il valore minimo unitario pari a €. 500,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Deposito Castelvetro (TP) - VIA MAZZINI N. 58, piano S1	15,00 mq	500,00 €/mq	€ 7.500,00	100,00%	€ 7.500,00
				Valore di stima:	€ 7.500,00

Valore di stima: € 7.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Detrazione del 15% per la vendibilità	15,00	%

Valore finale di stima: € 6.375,00

LOTTO 5

Ne fanno parte i beni nn. 17, 18, 19, 20, 21 e 22. Nel seguito se ne descrivono le caratteristiche e le singole valutazioni:

- **Bene N° 17** - Area urbana ubicata a Castelvetro (TP) - CONTRADA BELICE DI MARE, Strada di bonifica SS115, piano T
ENTE URBANO SENZA RENDITA. DERIVANTE DA IMMOBILE DI MAGGIORE ESTENSIONE (F.M. 167 - PART. 840). TERRENO PARZIALMENTE COLTIVATO A ULIVETO. INSERITO IN AREA RECINTATA PER DUE LATI DA MURATURA IN CONCI DI TUFO E PER GLI ALTRI DUE LATI CON PALETTI E RETE METALLICA. TROVASI A VALLE VERSO EST DEL [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 167, Part. 876, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 8.147,50

Per la determinazione del valore di mercato corrente si è fatto ricorso ad una stima sintetico-comparativa. LA STIMA PARTE DAL V.A.M. (valore agricolo medio) DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE, RIFERITO ALL'ANNUALITA' 2013 DELLA PROVINCIA DI TRAPANI, SPECIFICAMENTE PER LA REGIONE AGRARIA N. 5 OVE RICADONO I TERRITORI DEL COMUNE DI CASTELVETRO, INCREMENTANDOLI DI UN VALORE DEL 2% ANNUO, OTTENENDO €.
 $29.000,00 \times (1 + 10 \times 0,02) = €.$
 $34.800,00/\text{HA}.$ SI CONSIDERA POI UN ULTERIORE ABBATTIMENTO DEL 30% PER LO STATO DI ABBANDONO IN CUI VERSA IL LOTTO PER RAGGIUNGERE LA CIFRA UNITARIA DI €.
 $24.360,00/\text{HA}$ CHE ARROTONDATO OTTENIAMO IL VALORE DI €.
 $2,50$ AL MQ.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 17 - Area urbana Castelvetrano (TP) - CONTRADA BELICE DI MARE, Strada di bonifica SS115, piano T	3259,00 mq	2,50 €/mq	€ 8.147,50	100,00%	€ 8.147,50
Valore di stima:					€ 8.147,50

Valore di stima: € 8.147,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Detrazione del 15% per la vendibilità	15,00	%

Valore finale di stima del bene N. 17: € 6.925,38

LOTTO 18

- Bene N° 18** - Fabbricato rurale ubicato a Castelvetrano (TP) - CONTRADA BELICE DI MARE, Strada di bonifica SS115
TERRENO INTERAMENTE OCCUPATO DA FABBRICATO CATASTALMENTE CLASSIFICATO "DIRUTO" MA IN EFFETTI PARZIALMENTE ANCORA IN PIEDI. INSERITO IN AREA RECINTATA PER DUE LATI DA MURATURA IN CONCI DI TUFO E PER GLI ALTRI DUE LATI CON PALETTI E RETE METALLICA. TROVASI A VALLE VERSO EST DEL [REDACTED]
Identificato al catasto Terreni - Fg. 167, Part. 161, Qualità FABBRICATO DIRUTO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 11.000,00
IN CONSIDERAZIONE CHE LA VOLUMETRIA ESISTENTE PARI A CIRCA MC. 400,00 (MQ. 110,00*3,65) E' RECUPERABILE ATTRAVERSO LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE PLANOVOLUMETRICA, NELLA VALUTAZIONE SI TERRA' CONTO DELLA POTENZIALE NUOVA VOLUMETRIA IL CUI VALORE UNITARIO LO SI RITIENE CONGRUO NELLA MISURA DI €. 100,00/MQ.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 18 - Fabbricato rurale Castelvetrano (TP) - CONTRADA BELICE DI MARE, Strada di bonifica SS115	110,00 mq	100,00 €/mq	€ 11.000,00	100,00%	€ 11.000,00
Valore di stima:					€ 11.000,00

Valore di stima: € 11.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Detrazione del 15% per la vendibilità	15,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	2000,00	€
Variazione catastale	2000,00	€

Valore finale di stima del bene N. 18: € 5.350,00

LOTTO 19

- Bene N° 19** - Fabbricato rurale ubicato a Castelvetro (TP) - CONTRADA BELICE DI MARE, Strada di bonifica SS115
FABBRICATO CATASTALMENTE CLASSIFICATO "DIRUTO" MA IN BUONE CONDIZIONI STATICHE E PRECARIO STATO DI CONSERVAZIONE. INSERITO IN AREA RECINTATA PER DUE LATI DA MURATURA IN CONCI DI TUFO E PER GLI ALTRI DUE LATI CON PALETTI E RETE METALLICA. TROVASI A VALLE VERSO EST DEL [REDACTED]
Identificato al catasto Terreni - Fg. 167, Part. 368, Qualità FABBRICATO DIRUTO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 169.608,80
Per la determinazione del valore di mercato corrente si è fatto ricorso ad una stima sintetico-comparativa. In considerazione dell'appartenenza dell'immobile alla fascia di residenza in zona OMI-E/2 semestre 2022/1 (abitazione di tipo economico) che dà una valutazione variabile da €. 820,00 a €. 1.200,00 al mq. In considerazione dell'area scarsamente abitata, sebbene nelle prossimità esistono diversi villaggi o/e residenze turistiche, si rende opportuno scegliere il valore minimo proposto dall'OMI pari a €. 820,00 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 19 - Fabbricato rurale Castelvetro (TP) - CONTRADA BELICE DI MARE, Strada di bonifica SS115	206,84 mq	820,00 €/mq	€ 169.608,80	100,00%	€ 169.608,80
Valore di stima:					€ 169.608,80

Valore di stima: € 169.608,80

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Detrazione del 15% per la vendibilità	15,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	41329,33	€

Valore finale di stima del Bene N. 19: € 102.838,15

LOTTO 20

- Bene N° 20** - Terreno ubicato a Castelvetro (TP) - CONTRADA BELICE DI MARE, Strada di bonifica SS115
TERRENO SEMINATIVO INCOLTO. INSERITO IN AREA RECINTATA PER DUE LATI DA MURATURA IN CONCI DI TUFO E PER GLI ALTRI DUE LATI CON PALETTI E RETE METALLICA. TROVASI A VALLE VERSO EST DEL [REDACTED]
Identificato al catasto Terreni - Fg. 167, Part. 878, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.572,30
Per la determinazione del valore di mercato corrente si è fatto ricorso ad una stima sintetico-comparativa. LA STIMA PARTE DAL V.A.M. (valore agricolo medio) DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE, RIFERITO ALL'ANNUALITÀ 2013 DELLA PROVINCIA DI TRAPANI, SPECIFICATAMENTE PER LA REGIONE AGRARIA N. 5 OVE RICADONO I TERRITORI DEL COMUNE DI CASTELVETRO, INCREMENTANDOLI DI UN VALORE DEL 2% ANNUO, OTTENENDO €. 9.500,00*(1+10*0,02) = €.

11.400,00/HA.. SI CONSIDERA POI UN ULTERIORE ABBATTIMENTO DEL 20% PER LO STATO DI ABBANDONO IN CUI VERSA IL LOTTO PER RAGGIUNGERE LA CIFRA UNITARIA DI €. 9.120,00/HA CHE ARROTONDATO OTTENIAMO IL VALORE DI €. 0,90 AL MQ.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 20 - Terreno Castelvetro (TP) - CONTRADA BELICE DI MARE, Strada di bonifica SS115	1747,00 mq	0,90 €/mq	€ 1.572,30	100,00%	€ 1.572,30
Valore di stima:					€ 1.572,30

Valore di stima: € 1.572,30

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento del 15% per la vendibilità	15,00	%

Valore finale di stima del bene N. 20: € 1.336,46

LOTTO 21

- Bene N° 21 - Terreno ubicato a Castelvetro (TP) - CONTRADA BELICE DI MARE, Strada di bonifica SS115

TERRENO SEMINATIVO INSERITO IN AREA RECINTATA PER DUE LATI DA MURATURA IN CONCI DI TUFO E PER GLI ALTRI DUE LATI CON PALETTI E RETE METALLICA. TROVASI A VALLE VERSO EST DEL [REDACTED].

Identificato al catasto Terreni - Fg. 167, Part. 880, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 1.183,50

Per la determinazione del valore di mercato corrente si è fatto ricorso ad una stima sintetico-comparativa. LA STIMA PARTE DAL V.A.M. (valore agricolo medio) DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE, RIFERITO ALL'ANNUALITA' 2013 DELLA PROVINCIA DI TRAPANI, SPECIFICATAMENTE PER LA REGIONE AGRARIA N. 5 OVE RICADONO I TERRITORI DEL COMUNE DI CASTELVETRO, INCREMENTANDOLI DI UN VALORE DEL 2% ANNUO, OTTENENDO €. 29.000,00*(1+10*0,02) = €. 34.800,00/HA.. SI CONSIDERA POI UN ULTERIORE ABBATTIMENTO DEL 30% PER LO STATO DI ABBANDONO IN CUI VERSA IL LOTTO PER RAGGIUNGERE LA CIFRA UNITARIA DI €. 24.360,00/HA CHE ARROTONDATO OTTENIAMO IL VALORE DI €. 2,50 AL MQ. Per la presenza del serbatoio idrico il valore unitario viene incrementato di €. 2,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 21 - Terreno Castelvetro (TP) - CONTRADA BELICE DI MARE, Strada di bonifica SS115	263,00 mq	4,50 €/mq	€ 1.183,50	100,00%	€ 1.183,50
Valore di stima:					€ 1.183,50

Valore di stima: € 1.183,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento del 15% per la vendibilità	15,00	%

Valore finale di stima del bene N. 21: € 1.005,98

LOTTO 22

- Bene N° 22** - Terreno ubicato a Castelvetro (TP) - CONTRADA BELICE DI MARE, Strada di bonifica SS115, piano T
TERRENO AGRICOLO COLTIVATO PARZIALMENTE A ULIVETO, INSERITO IN AREA RECINTATA PER DUE LATI DA MURATURA IN CONCI DI TUFO E PER GLI ALTRI DUE LATI CON PALETTI E RETE METALLICA. TROVASI A VALLE VERSO EST DEL C [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni - Fg. 167, Part. 883, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 12.812,50

Per la determinazione del valore di mercato corrente si è fatto ricorso ad una stima sintetica-comparativa. LA STIMA PARTE DAL V.A.M. (valore agricolo medio) DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE, RIFERITO ALL'ANNUALITA' 2013 DELLA PROVINCIA DI TRAPANI, SPECIFICATAMENTE PER LA REGIONE AGRARIA N. 5 OVE RICADONO I TERRITORI DEL COMUNE DI CASTELVETRO, INCREMENTANDOLI DI UN VALORE DEL 2% ANNUO, OTTENENDO €. 29.000,00*(1+10*0,02) = €. 34.800,00/HA.. SI CONSIDERA POI UN ULTERIORE ABBATTIMENTO DEL 30% PER LO STATO DI ABBANDONO IN CUI VERSA IL LOTTO PER RAGGIUNGERE LA CIFRA UNITARIA DI €. 24.360,00/HA CHE ARROTONDATO OTTENIAMO IL VALORE DI €. 2,50 AL MQ.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 22 - Terreno Castelvetro (TP) - CONTRADA BELICE DI MARE, Strada di bonifica SS115, piano T	5125,00 mq	2,50 €/mq	€ 12.812,50	100,00%	€ 12.812,50
Valore di stima:					€ 12.812,50

Valore di stima: € 12.812,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento del 15% per la vendibilità	15,00	%

Valore finale di stima del bene N. 22: € 10.890,63

Ritenendo legittima la semplice sommatoria dei valori di stima dei singoli beni rientranti nel Lotto N. 5 come valore del complessivo Lotto N. 5, il **Valore finale di stima del Lotto N. 5 risulta: € 128.346,60.**

Assolta l'ulteriore richiesta dalla Curatela, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la presente relazione integrativa di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico

conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Marsala, li 16/12/2023

Il C.T.U.
Ing. Titone Pietro



