

Dott. Ing. Giuseppe Cicero  
97100 RAGUSA – Viale del Fante, 8  
tel. +39 932 681837 fax +39 932 682517

[giuseppe.cicero@ingpec.eu](mailto:giuseppe.cicero@ingpec.eu)

## TRIBUNALE DI RAGUSA

**Ill.mo Giudice Delegato al fallimento della società**

con sede in Vittoria c.da Serra Rovetto, km 1,75 S.S. 115.

Curatore: Avv. Giovanni Molè.

## RELAZIONE DI STIMA

### 1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Cicero, con studio in Ragusa Viale del Fante n. 8, è stato incaricato di procedere alla stima sommaria dell'immobile di proprietà della società fallita, ubicato in Vittoria contrada Serra Rovetto, nello stato in cui si trova oggi a seguito dell'incendio verificatosi il 25.8.2015.

Lo stabilimento della società fallita, infatti, è stato quasi totalmente distrutto da un incendio di probabile matrice dolosa.

L'incendio ha devastato il capannone a struttura metallica lasciando quasi indenne l'annessa palazzina uffici e servizi avente struttura in calcestruzzo armato.

Per il capannone, quindi, si è dovuto procedere alla demolizione in quanto le strutture metalliche residue si trovavano in condizioni precarie di stabilità e costituivano un pericolo.

A tal fine in data 12.01.2016 è stata presentata al Comune di Vittoria una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. per la demolizione del capannone a struttura metallica.

I lavori di demolizione sono iniziati il 18.01.2016 e sono stati ultimati il 04.04.2016.

In data 12.04.2016 è stato depositato al Comune di Vittoria il collaudo finale

Dott. Ing. Giuseppe Cicero

dell'intervento di demolizione come previsto dall'art. 23, comma 7, del citato D.P.R. 380/2001.

Dopo la demolizione l'intera area dello stabilimento è stata oggetto di un vero proprio saccheggio che ha riguardato, principalmente, la palazzina uffici e servizi che è stata spogliata delle finiture e degli impianti.

Per quanto riguarda la legittimità delle opere esistenti prima dell'incendio e della demolizione si rimanda alla relazione tecnica redatta dal sottoscritto l'11 luglio 2007 alla quale è allegata tutta la documentazione relativa all'immobile.

## **2. DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE**

L'immobile era costituito da un fabbricato della estensione complessiva di circa 1.600 mq coperti su uno stacco di terreno di complessivi 16.025 mq.

L'area è ubicata in direzione nord - ovest rispetto all'abitato di Vittoria e precisamente al km 1,75 (partendo da Vittoria) della S.S. 115 verso Gela.

L'area recintata, di forma pressoché 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 è possibile distinguere 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 stata pavimentata della superficie di 1.795 mq;
- area libera, fino al confine con la ferrovia, della superficie di circa 4.630 mq;

- area impegnata dal capannone, ufficio annesso e palazzina uffici per una

Dott. Ing. Giuseppe Cicero

superficie complessiva coperta di circa 1.600 mq, di cui circa 1.335 mq per il capannone demolito, circa 30 mq per l'ufficio annesso al capannone e 235 mq per la palazzina uffici.

Come è possibile vedere esaminando le fotografie allegate, scattate durante il sopralluogo effettuato il 21 giugno 2017, la struttura metallica del capannone è stata totalmente rimossa lasciando solo la base in calcestruzzo e le banchine laterali con la pavimentazione al quarzo.

L'area 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 rimasta sostanzialmente integra dopo l'incendio ma, successivamente, è stata oggetto di saccheggio, in tutti gli ambienti, infatti, sono stati asportati gli infissi interni ed esterni e gli impianti. Tutti i servizi sono stati smantellati e danneggiati irreparabilmente.

### **3. STIMA DELL'IMMOBILE**

La determinazione del valore di mercato dell'immobile, nello stato in cui si trova, viene condotta sommando al valore dell'area edificabile il valore delle opere residue presenti nel sito Tali opere potranno essere, eventualmente, riutilizzate nell'ipotesi di ricostruzione dello stabilimento.

Dal punto di vista urbanistico, infatti, è possibile, fatte salve le modifiche che in futuro potrebbero intervenire negli strumenti di pianificazione del Comune di Vittoria, procedere alla ricostruzione del capannone con uguale superficie e

Dott. Ing. Giuseppe Cicero

volumetria di quello preesistente e con il mantenimento della destinazione d'uso assentita.

In dettaglio si dovrebbe procedere alla ricostruzione del capannone e al rifacimento di tutte le finiture e degli impianti nella palazzina uffici e nel corpo di fabbrica annesso al capannone.

Il valore residuo dell'immobile nello stato attuale, quindi, è la somma dei valori di seguito determinati mediante stima sommaria.

#### VALORE DELL'AREA

Il valore di terreni simili per ubicazione e tipologia, con facilità di accesso direttamente dalla viabilità principale, risulta pari a circa € 15,00 per metro quadrato di superficie. Si tratta dello stesso valore indicato nella perizia di stima redatta dal sottoscritto dieci anni fa e, precisamente, l'11 luglio 2007.

La crisi del mercato immobiliare ha determinato, di fatto, un congelamento dei valori immobiliari, che, in particolare per gli immobili destinati alle attività produttive, in alcuni casi hanno subito una flessione.

Il valore complessivo dello stacco di terreno, quindi, risulta pari a:

$$€ 15,00 \times 16.025,00 \text{ mq} = € 240.375,00.$$

#### PALAZZINA UFFICI E CORPO UFFICI ANNESSO AL CAPANNONE

La palazzina uffici e servizi ed il corpo di fabbrica annesso al capannone necessitano di interventi di manutenzione straordinaria e di rifacimento delle finiture per cui può essere attribuito alle costruzioni esistenti un valore per metro quadrato di superficie lorda pari a € 250,00.

Il valore complessivo è pari, quindi, a:

$$€ 250,00 \times (235,00+235,00+30,00) \text{ mq} = € 125.000,00.$$

#### AREA DI SEDIME DEL CAPANNONE

Dott. Ing. Giuseppe Ciccro

Si stima in € 80,00 per metro quadro di superficie il valore delle banchine e della base su cui insisteva il capannone, ciò per tenere conto del fatto che la pavimentazione industriale deve essere, almeno per lo strato superficiale, ricostituita.

La superficie complessiva coperta del capannone era pari a 1.335 mq, la superficie complessiva delle banchine è pari a 468 mq, per cui il totale è di 1.803 mq. Il valore dell'area di sedime è pari a:

$$€ 80,00 \times 1.803,00 \text{ mq} = € 144.240,00$$

#### PIAZZALI PAVIMENTATI E RECINZIONE

Le aree scoperte, pavimentate con asfalto, hanno un valore di € 25,00 per metro quadrato, compresa la fondazione con misto granulometrico, mentre alla parte priva di pavimentazione in asfalto può essere attribuito un valore di € 10,00 per metro quadrato.

Complessivamente il valore delle aree scoperte di pertinenza dello stabilimento risulta:

$$€ 25,00 \times 5.295,00 \text{ mq} + € 10,00 \times 1.795,00 \text{ mq} = € 150.325,00.$$

Alla recinzione perimetrale del lotto, compresi i cancelli di ingresso, può essere attribuito un valore pari a € 35.000,00.

Il valore complessivo di piazzali e recinzione risulta, quindi, pari a € 185.325,00.

In definitiva, quindi, il valore del complesso industriale allo stato attuale, comprese le aree di pertinenza, risulta dal seguente prospetto:

- valore dell'area	€	240.375,00
- palazzina e corpo uffici e servizi	€	125.000,00
- area sedime capannone e banchine esterne	€	144.240,00

Dott. Ing. Giuseppe Cicero

- piazzali e recinzioni € 185.325,00

TOTALE € 694.940,00

In cifra tonda € 695.000,00 (euro seicentonovantacinquemila/00).

#### 4. CONCLUSIONI

Nella presente relazione ho illustrato le condizioni in cui si trova l'immobile in contrada Serra Rovetto a Vittoria allegando una completa documentazione fotografica ed ho proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato di detto immobile pari a € 695.000,00 (euro seicentonovantacinquemila/00).

Allego alla presente relazione:

1) documentazione fotografica.

Ragusa, 22 settembre 2017

IL C.T.U.

(Ing. Giuseppe Cicero)