

**Tribunale di Agrigento**

**Sezione fallimentare**

**Fallimento:** [REDACTED]

Giudice delegato: Dott.ssa Silvia Capitano

Curatore: Dott. Ciro Pinelli

Il perito: [REDACTED]

**RELAZIONE PERITALE**

## **Relazione di perizia per la valutazione degli immobili**

Il sottoscritto, arch. Renato Trubbia, nato a [REDACTED], iscritto all'Albo degli Architetti di Agrigento al num. [REDACTED], in ordine alla procedura fallimentare in epigrafe, si pregia riferire quanto segue.

### **Premessa**

In data 28/02/2018, il sottoscritto ha ricevuto incarico dal Curatore, dott. C. Pinelli, per redigere la presente stima degli immobili a compendio del fallimento in epigrafe.

Raccolti gli atti necessari ed eseguita ogni altra operazione ritenuta utile, previo sopralluogo degli immobili accertati in capo alla società fallita, escludendo gli eventuali immobili già oggetto di procedura esecutiva immobiliare:

- o a) all'esatta individuazione dei beni caduti in fallimento e alla formazione di uno o più lotti per la vendita;
- o b) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio e urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- o c) all'identificazione catastale dell'immobile, indicando gli elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, nonché per l'ordine di cancellazione dei gravami in esso contenuti;
- o d) alla segnalazione delle variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto, ivi compresa la denuncia al Catasto Fabbricati o Terreni.

Le operazioni peritali sono state condotte a partire dai quesiti formulati: la prima fase ha riguardato l'acquisizione della documentazione identificativa del lotto, del regime proprietario e della destinazione urbanistica.

### **OPERAZIONI PERITALI**

Accettato l'incarico ed eseguiti:

- la ricognizione ed i necessari rilievi, anche fotografici

- le opportune indagini catastali, con acquisizione della necessaria documentazione;
- le opportune indagini presso l'Ufficio tecnico del Comune di Canicattì e del Comune di Racalmuto, ove ho acquisito ulteriore documentazione tecnico-amministrativa;
- le opportune indagini di mercato,

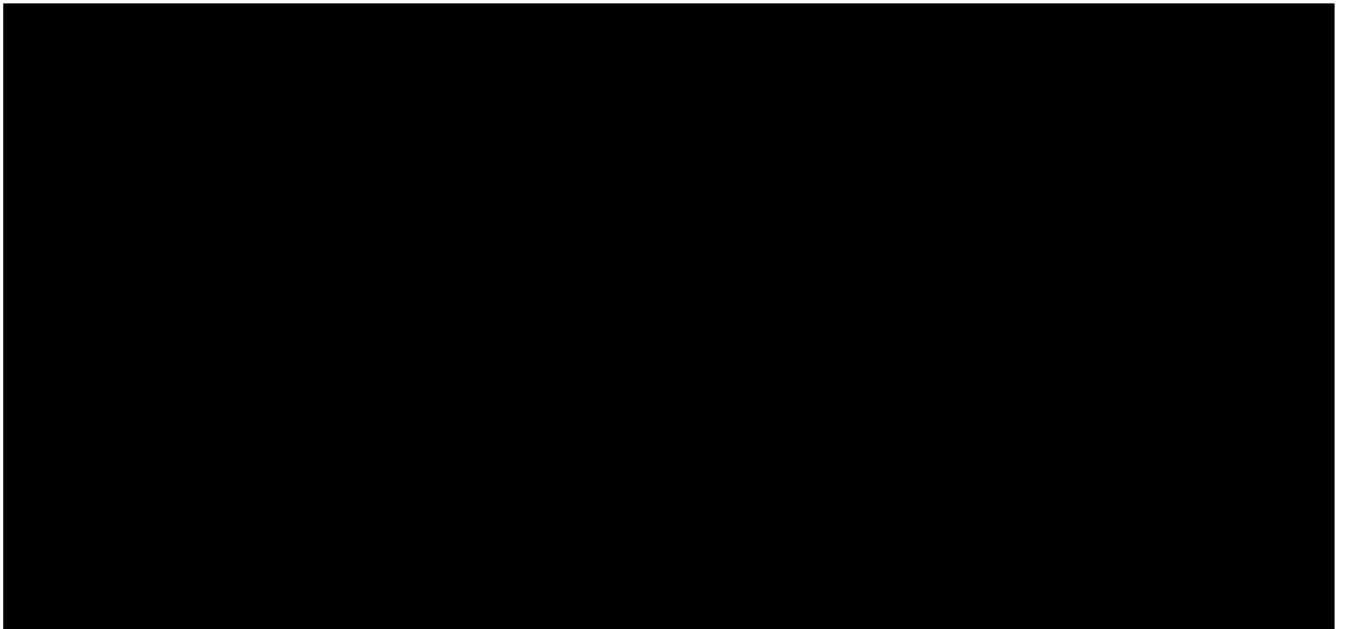
sono in grado di riferire quanto segue e portare a termine l'incarico affidatomi.

## **Immobili in Canicattì**

La prima indagine è stata effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Agrigento, Ufficio Provinciale - Territorio, impostando la ricerca sul codice fiscale [REDACTED].

Il periodo posto al vaglio è stato quello recuperato e validato compreso negli anni che vanno dal 02/01/1975 al 05/06/1996 e il successivo informatizzato dal 06/06/1996 al 13/02/2018.

Dalla suddetta ispezione sono risultate associate allo stesso codice fiscale ovvero [REDACTED] le seguenti sette ditte:



Si evince che tutte sono molto simili nella denominazione, ma, seppur di poco, differenti; ciò è ascrivibile, verosimilmente, alle numerose transazioni effettuate nel corso degli anni dalla ditta, quindi frutto di meri errori di trascrizione degli atti di volta in volta effettuati dalla stessa.

Si è proceduto alla selezione degli immobili ancora in possesso della ditta [REDACTED] [REDACTED] escludendo: gli immobili alienati, quelli oggetto di procedimenti in sede penale presso il tribunale di [REDACTED], nonché gli immobili già inclusi in atti di pignoramento esecutivi e quindi non disponibili.

La ricerca e la selezione hanno portato ad evidenziare alcuni terreni in agro di Canicattì di seguito elencati:

- foglio **68** particella **907** avente superficie pari a 75 ca (75 mq c.a) proveniente da frazionamento della particella **55**, quest'ultima acquisita con [REDACTED]

- foglio **68** particella **981** avente superficie pari a 31 are e 75 ca (3.175 mq c.a), da frazionamento della particella **55**

- foglio **68** particella **983** avente superficie pari a 1 ha 05 are e 10 ca (10.510 mq c.a), da frazionamento della particella **55**

- foglio **68** particella **988** avente superficie pari a 29 are 84 ca (2.984 mq c.a), proveniente da frazionamento della particella **620** quest'ultima acquisita con [REDACTED]  
[REDACTED]

- foglio **68** particella **989** avente superficie pari a 01 are 86 ca (186 mq c.a), proveniente da frazionamento della particella **620**

In data 00/00/2018 lo scrivente perito, congiuntamente al curatore fallimentare dott. Ciro Pinelli, al [REDACTED] si è recato sui luoghi oggetto di stima, ubicati in c.da Acquanova accedendovi dalla via sen. Sammartino. In considerazione della loro consistenza e ubicazione si è proceduto ad un rilievo fotografico e una ricognizione visiva degli stessi.

Il 19/03/2018 si è provveduto a inoltrare presso la casella di posta elettronica certificata del Comune di Canicattì, istanza per l'ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica relativamente alle particelle 980, 907, 981, 983, 988, 989, inserite nel foglio di mappa n°68. Il Comune di Canicattì in data il 17/04/2018 ha rilasciato il sopra citato certificato inserendo quanto da me richiesto.

### **Descrizione degli immobili e loro destinazione**



quest'ultima che, peraltro, avrebbe generato l'inizio dei dieci anni entro i quali terminare tutte le opere legate alla lottizzazione medesima.

Oltre a ciò, dallo scrivente, sono stati rilevati degli elementi che, pur alterando formalmente il piano di lottizzazione, non ne variano la sostanza e la sua validità, di seguito riportati.

Il piano insiste su di un'area di 54.000 mq, di questi circa 36.000 mq in area D3. Come si è detto, le ditte proponenti sono la [REDACTED]; alla data di presentazione della lottizzazione, la prima era proprietaria delle particelle **620, 621 e 906**, mentre la seconda aveva nella disponibilità le particelle **47, 57, 58, 59, 60, 61, 218 e 730**. Relativamente alla ditta [REDACTED] e ai lotti di terreno di sua proprietà sono intervenuti dei cambiamenti, nello specifico:

- particella **620**, frazionata il 17/07/2014 prot. n. AG0153415 da cui derivano:
  - la particella **988** con superficie di 29 are e 84 ca (2.984,00 mq)
  - la particella **989** con superficie di 01 are e 86 ca (186,00 mq).
- particelle **621 e 906** soppresse in seguito al frazionamento del 26/03/2012 protocollo n. AG0094605 da cui derivano :
  - particella **907** con superficie di 75 ca (75,00 mq),
  - particella **980** con superficie di 26 are e 98 ca (2.698,00 mq), **venduta** il 16/04/2012 dalla [REDACTED] [REDACTED] con atto notarile rep. 31495 innanzi al notaio [REDACTED]
- particella **981** con superficie di 31 are e 17 ca (3.117,00 mq),
- particella **982** con superficie di 13 are e 45 ca (1.345,00 mq) anch'essa soppressa il 26/03/2012 protocollo n. AG0094605 e unita alla 980
- particella **983** con superficie di 1 ha 05 are e 10 ca (10.510,00 mq) 26/03/2012 protocollo n. AG0094605.

Da quanto sopra descritto, si evince che gli immobili, relativamente alla quota parte in capo alla [REDACTED] oggetto di P.D.L., nel corso degli anni hanno subito

delle oggettive variazioni di tipo catastale, ma nella sostanza, fatto salvo il mantenimento dei diritti delle rimanenti particelle in quota parte alla [REDACTED] e alla ditta acquirente per la particella n. 980, lascerebbero pensare ad un possibile recupero del Piano di Lottizzazione, già approvato e di cui si ribadisce ancora, non è stata sottoscritta alcuna convenzione tra proponenti il P.D.L. e il Comune di Canicattì.

## **Valutazione**

L'analisi sin qui condotta, è stata inoltre ampliata nell'indagine di mercato per definire il valore commerciale attuale dell'area in oggetto. In relazione alla formulazione della valutazione del bene, si devono fare delle considerazioni, equivalenti al metodo di analisi e sintesi condotto. Il valore di mercato del bene immobiliare esaminato non è facile da formulare, dal momento che, essendo per sua destinazione urbanistica un terreno in parte destinato a D3 e in parte ad aree accessorie e di completamento, ad esso non è applicabile la metodologia e le percentuali di valutazione fornite dall'Agenzia delle Entrate riguardo i Valori Medi Agricoli, che si ascrivono alla valutazione di terreni produttivi e non a fine commerciale e edificabili, anche in relazione del fatto che per il terreno agricolo produttivo si considera un prezzo in euro/ettaro, mentre per il terreno edificabile in euro/ metro quadrato. Per queste ragioni, uno dei primi passi, per la ricognizione di dati oggettivi circa il valore ascrivibile ad un terreno con similari caratteristiche, è stata la ricerca presso le agenzie immobiliari territoriali, con riferimento specifico alla zona e alla città di Canicattì. Per fondare la coerenza dei dati e dei valori possibili raccolti, si è fatto riferimento ad un atto di vendita, allegato al presente lavoro di stima, con il quale la stessa ditta [REDACTED] ha venduto una parte dei medesimi terreni, datato al 2012. In questo atto di vendita si legge che il valore attribuito al terreno è di 88,78 € /mq. A partire da questo precedente valore di 88,78 € /mq, dall'analisi e dalla raccolta dei dati presso le agenzie immobiliari, come si è già detto, si evince che: ad oggi, terreni similari, con destinazione d'uso edificabile, a Canicattì vengono messi sul mercato ad un prezzo unitario che oscilla fra i 60,00 € /mq e i 70,00 € /mq. Se si torna al prezzo di vendita del terreno della ditta [REDACTED] [REDACTED] 2012, come si è detto effettuata a 88,78 € /mq, si evince, dal confronto con i prezzi esaminati oggi sul mercato in condizioni analoghe, che si può stabilire all'atto un certo ribasso, dovuto ad una crisi di mercato, verificatasi fra il 2010 e il 2016, che ha portato ad un decremento effettivo del prezzo di terreni similari in zona Canicattì, ascrivibile al 16% in meno, rispetto appunto alla vendita del 2012. In questo caso, il riferimento fondante è dato dai coefficienti di svalutazione tratti dalle medie ISTAT, che studia e registra l'andamento immobiliare nel tempo, nonché da altre banche dati: report annuali della Regione Sicilia, dati statistici dell'ABI, con

riferimento ai mutui ipotecari, ecc. Se, allora, sottraiamo al prezzo di vendita registrato del terreno nel 2012, cioè 88,78 € /mq, il 16%, si ha un possibile prezzo di partenza per dare il nuovo, odierno valore di mercato al bene in stima, che è pari a 74,60 € /mq.

Il prezzo unitario ottenuto, però, deve essere rimodulato alla luce della appetibilità, della posizione e del contesto urbano e territoriale in cui si trova il bene; va inoltre rimodulato alla luce del range di variabilità che il mercato offre in relazione alla tipologia di questo bene oggetto di stima, che come si è detto varia fra i 60,00 € /mq e i 70,00 € /mq, oltre che della precedente vendita al costo di 88,78 € /mq. Per le ragioni citate e per un oggettivo recupero del valore di mercato, seppure in percentuale ridotta e operata una media con gli attuali valori di mercato, sembra opportuno attestare il prezzo di vendita delle particelle **D3 a 69,80 € /mq.**

Osservando infatti la planimetria catastale e l'impianto urbanistico dei lotti oggetto di stima, notiamo che l'intero bene raggiunge una quadratura di circa **18.117,00** mq in totale, dei quali circa **11.560,00** mq sono conformi alla tipologia D3, mentre i restanti **6.557,00** mq ricadono in zone omogenee con finalità diverse dalla D3, ma coerenti alla stessa e funzionali alla eventuale lottizzazione dei terreni, ovviamente non scorporabili in modo autonomo, ai fini della vendita, dal lotto stesso. In questo caso, si è pensato di fare una distinzione nel prezzo ascrivibile all'una tipologia e alle altre: per le particelle identificate alla D3, che abbiamo detto raggiungono una quadratura totale di c.a 11.560,00 mq è opportuno applicare il prezzo di vendita individuato di **69,80 € /mq**; per le parti residuali delle particelle non di tipologia D3, si è applicata una riduzione del prezzo di cui prima del 50%, talché ne risulta un valore unitario di **34,90 € /mq.**

**Da qui, per la formulazione del prezzo finale, si esegua:**

| <b>Destinazione urbanistica</b> | <b>mq</b>        | <b>€/mq</b>          | <b>€</b>                   |
|---------------------------------|------------------|----------------------|----------------------------|
| <b>D3</b>                       | <b>11.560,00</b> | <b>69,80</b>         | <b>806.888,00</b>          |
| <b>Parti residuali (non D3)</b> | <b>6.557,00</b>  | <b>34,90</b>         | <b>228.839,30</b>          |
|                                 |                  | <b><u>TOTALE</u></b> | <b><u>1.035.727,30</u></b> |

**che è il valore di mercato del terreno ricavato secondo i canoni di stima adottati e sin qui descritti.**



## Immobili in Racalmuto

La prima indagine è stata effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Agrigento, Ufficio Provinciale - Territorio, impostando la ricerca sul codice fiscale [REDACTED]. Il periodo posto al vaglio è stato quello recuperato e validato compreso negli anni che vanno dal 02/01/1975 al 05/06/1996 e il successivo informatizzato dal 06/06/1996 al 13/02/2018.

La ricerca e la selezione hanno portato ad evidenziare alcuni terreni in agro di Racalmuto di seguito elencati:

- foglio **46** particella **785** avente superficie pari a 24 *are* (2400 mq c.a) acquisita con atto notarile del 29/11/2006 rep 66779/19216

- foglio **46** particella **1138** avente superficie pari a 13 *are* 64 *ca* (1364 mq c.a), proveniente da frazionamento della part. **786**, quest'ultima acquisita con atto notarile del 29/11/2006 rep 66779/19216

- foglio **46** particella **1140** avente superficie pari a 66 *ca* (66 mq c.a) proveniente da frazionamento della part. **786**, quest'ultima acquisita con atto notarile del 29/11/2006 rep 66779/19216

- 2/3 foglio **46** particella **1141** avente superficie pari a 2 *are*, 9 *ca* (209 mq c.a) proveniente da frazionamento della part. **786**, quest'ultima acquisita con atto notarile del 29/11/2006 rep 66779/19216 e successivamente vendute per la quota di **1/3** alla [REDACTED] con atto notarile del 25/05/2007 rep. 69758/23126.

- 2/3 foglio **46** particella **1182** avente superficie pari a 51 *ca* (51 mq c.a) proveniente da frazionamento della part. **788/789**, queste ultime acquisite con atto notarile del 29/11/2006 rep 66779/19216 e successivamente vendute per la quota di **1/3** alla [REDACTED] con atto notarile del 25/05/2007 rep. 69758/23126.

- 2/3 foglio **46** particella **1184** avente superficie pari a 2 *are* 32 *ca* (232 mq c.a) proveniente da frazionamento della part. **788/789**, queste ultime acquisite con atto notarile del 29/11/2006 rep 66779/19216 e successivamente vendute per la quota di **1/3** alla [REDACTED] con atto notarile del 25/05/2007 rep. 69758/23126.

Si è proceduto ad un successivo accesso agli atti presenti presso l'ufficio tecnico del comune di Racalmuto, all'interno del quale non è stato possibile rintracciare nulla, in quanto, l'unica istanza relativa ad un piano di lottizzazione in territorio di Racalmuto intestata a [REDACTED] ovvero [REDACTED], era stata sottoposta a sequestro, con verbale di acquisizione del 08/04/2008, da parte della Legione dei Carabinieri della stazione di Racalmuto, a seguito di ordine di esibizione n. 2381/07 mod. R.G.P.M. datato 04/04/2008 emesso dalla procura della Repubblica di Agrigento a firma del P.M. [REDACTED]

In data 21/03/2018 lo scrivente perito, congiuntamente al curatore fallimentare dott. Ciro Pinelli, al [REDACTED], si è recato sui luoghi oggetto di stima, ubicati in c.da Culmitella accedendovi dalla via sen. Sammartino. In considerazione della loro consistenza e ubicazione si è proceduto ad un rilievo fotografico e una ricognizione visiva degli stessi.

Il 19/03/2018 si è provveduto a inoltrare presso la casella di posta elettronica certificata del Comune di Racalmuto, istanza per l'ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica relativamente alle particelle 785, 1140, 1141, 1182, 1184, inserite nel foglio di mappa n°46. Il Comune di Racalmuto in data il 11/04/2018 ha rilasciato il sopra citato certificato inserendo quanto da me richiesto, all'interno del quale evidenziava l'indisponibilità del carteggio relativo alla lottizzazione nei beni oggetto di procedura.

Di concerto con il curatore dott. Ciro Pinelli si è deciso di procedere comunque nella stima degli immobili di proprietà della ditta [REDACTED]

### **Descrizione degli immobili e loro destinazione**

Gli immobili sopra elencati sono ubicati alla periferia sud/ovest di Racalmuto, in contiguità con la SS 640 Agrigento Caltanissetta, lateralmente percorsa dalla corsia di decelerazione della Statale e avente frontalmente la rotonda di smistamento alle strade provinciali e comunali.

Attualmente i terreni sono sgomberi da immobili o manufatti anche precari, non vi sono colture di rilevante entità, solo tracce di verde spontaneo infestante.

Così come descritto nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dallo stesso Comune di Racalmuto il 09/04/2018, tramite l'Ufficio Tecnico a firma del responsabile del III settore architetto [REDACTED], i lotti sono così classificati:

- particella **785**, in gran parte zona **“D”** – Aree per attività produttive – Sottozona **“D2”** insediamenti produttivi esistenti e in minima parte in zona Viabilità di nuova previsione stimata in circa 300 mq;
- particella **1138**, zona **“D”** – Aree per attività produttive – Sottozona **“D2”** insediamenti produttivi esistenti;
- particella **1140** zona **“E”** – Aree agrigole – Sottozona **“E1”** area agricole produttive;
- particella **1141** zona **“E”** – Aree agrigole – Sottozona **“E1”** area agricole produttive;
- particella **1182** zona **“E”** – Aree agrigole – Sottozona **“E1”** area agricole produttive;
- particella **1184** zona **“E”** – Aree agrigole – Sottozona **“E1”** area agricole produttive;

da cui:

| <b>particella</b> | <b>mq</b> | <b>proprietà</b> | <b>Destinazione urbanistica</b>                    |  |
|-------------------|-----------|------------------|--|--|
| 785               | 2400      | 1/1              | <i>D2/viabilità di nuova previsione c.a 300 mq</i> |  |
| 1138              | 1364      | 1/1              | <i>D2</i>  |  |
| 1140              | 66        | 2/3              | <i>E1</i>  |  |
| 1141              | 209       | 2/3              | <i>E1</i>  |  |
| 1182              | 51        | 2/3              | <i>E1</i>  |  |
| 1184              | 232       | 2/3              | <i>E1</i>  |  |

## **Valutazione**

L'analisi sin qui condotta, è stata inoltre ampliata nell'indagine di mercato per definire il valore commerciale attuale dell'area in oggetto. In relazione alla formulazione della valutazione del bene, si devono fare delle considerazioni, equivalenti al metodo di analisi e sintesi condotto. Il valore di mercato del bene immobiliare esaminato non è facile da formulare, dal momento che, essendo per sua destinazione urbanistica un terreno in parte destinato a D2, con una piccolissima parte vincolata a viabilità di nuova previsione e in parte E1 la cui proprietà è pari a 2/3. Per queste ragioni, uno dei primi passi, per la ricognizione di dati oggettivi circa il valore ascrivibile ad un terreno con similari

caratteristiche, è stata la ricerca presso le agenzie immobiliari territoriali, con riferimento specifico alla zona e alla città di Racalmuto e zone limitrofe simili per destinazione urbanistica, si è parallelamente operata una ricerca presso l'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate. In relazione alla ricerca presso la banca dati dell'Agenzia dell'Entrate non ha prodotto alcun risultato, in quanto la zona oggetto d'interesse, seppur strategica perche prospiciente la SS 640, non ha registrato movimenti immobiliari tali da potere essere rilevati.

Si è proceduto, quindi, con una stima che si basasse su valori rilevabili dal mercato immobiliare reale, in prima battuta sono state contattate delle agenzie immobiliari e constatata l'assenza di elementi comparativi, si è passato ad una ricerca molto più ampia, optando per l'utilizzo dei motori di ricerca on line. Da questa ulteriore ricerca si sono ottenute informazioni utili, al fine dell'ottenimento di parametri oggettivi, relativamente al mercato immobiliare della zona.

È necessario sottolineare un aspetto peculiare dell'area in oggetto: questa, come già detto in precedenza, seppur di modeste dimensioni, nel P.R.G. attualmente in vigore nel Comune di Racalmuto, è classificata come sottozona D2, ossia "Aree per attività produttive esistenti", regolamentate dall'artt. 41 e 42 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore, si aggiunga anche che la viabilità della SS 640 (bretelle, rampe e accessi), pur riducendo le dimensioni dell'area ha consentito una contiguità strategica alla sua stessa fruizione.

I valori riscontrati riguardano terreni circostanti sia aventi destinazione E1 verde agricolo che D1 insediamenti produttivi di nuova previsione, nonché D2.

Per terreni aventi destinazione urbanistica D1, la quotazione si è attestata su un valore di 32,00 €/mq, mentre per quelli classificati E1 la cifra si aggira intorno 5,00 €/mq, anche se nel caso di terreni destinati a verde agricolo, il valore si ottiene anche attingendo alle stime che la Regione Siciliana pubblica annualmente, operando una suddivisione in base al tipo di piantumazione che è presente e comunque calcolata in ettari e non al metro quadrato.

Per quanto sopra esposto lo scrivente reputa congruo il valore di € 28,00 per mq per le particelle ricadenti in **D2** ovvero la n. **785** e la n. **1138**, mentre di € 2,00 per le particelle in zona **E1** ovvero la n. **1140, 1141, 1182 e 1184**. Si specifica che:

- 1) I mq relativi alla D2 per il calcolo dell'importo finale sono già privi dei 300 mq di viabilità
- 2) La cifra finale di stima del E1 è da considerarsi già scorporato della quota di 1/3

Da qui, per la formulazione del prezzo finale, si esegua:

| <b>Destinazione urbanistica</b> | <b>mq</b>  | <b>€/mq</b>          | <b>€</b>  |
|---------------------------------|--|----------------------|---|
| <b>D2</b>                       | <b>3.464,00</b><br>Al netto dei 300 mq di viabilità<br>di nuova previsione | <b>28,00</b>         | <b>96.992,00</b>                                |
| <b>2/3 E1</b>                   | <b>558,00</b>  | <b>2,00</b>          | <b>744,00</b><br>Al netto della quota di un 1/3 |
|                                 |  | <b><u>TOTALE</u></b> | <b><u>97.736,00</u></b>                         |

che è il valore di mercato del terreno ricavato secondo i canoni di stima adottati e sin qui descritti.

Sciaccia, 16/10/2019

In fede.

