
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. XXXXXX XXXXXX

FALLIMENTO

XXXXXX XXXXXX

N. Gen. Rep. **12/2022**

ELABORATO PERITALE PRIVACY

Lotto 5

Giudice Delegato Dott.ssa XXXXXX XXXXXX

Curatore Fallimentare: Avv. XXXXXX XXXXXX

SOMMARIO

INCARICO.....	3
PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE	3
LOTTO 5	3
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	3
TITOLARITÀ.....	3
CONFINI.....	4
CONSISTENZA	4
CRONOSTORIA DATI CATASTALI	4
DATI CATASTALI	5
STATO DI OCCUPAZIONE.....	5
PROVENIENZE VENTENNALI.....	5
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	6
PRECISAZIONI.....	6
REGOLARITA' EDILIZIA	7
NORMATIVA URBANISTICA.....	7
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	9
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	10
PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.....	10

INCARICO

Con affidamento d'incarico del 07/07/2022, il sottoscritto Arch. Xxxxxx Xxxxxx, con studio in via Xxxxxx Xxxxxx xxx - 91100 - Trapani (TP), email xxxxxxx@gmail.com, PEC xxxxxx.xxxxxx@archiworldpec.it, veniva nominato dal Curatore, Avv. Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx, Perito Estimatore nel Fallimento n. 12/2022 in danno della Xxxxxx xxx.

PREMESSA

I beni oggetto della sentenza di Fallimento:

- **Lotto 5** – Terreno ubicato in Misiliscemi (TP), località Rilievo – via Xxxxxxx Xxxxxxx (Coord. Geografiche: N 37° 54'46,61" E 12°32'15,12") per la quota di 1000/1000.

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare è un lotto di terreno esteso mq 15.100,00 (in misura catastale), sorge in località Rilievo, un piccolo e compatto centro abitato, a pochi chilometri dalla vicina Trapani.

Detto lotto di terreno (foto 1-2-3-4), di forma geometrica irregolare a giacitura collinare, risulta direttamente accessibile dalla via Xxxxxxx (foto 5-6) dove risulta posizionato l'unico accesso carrabile; le caratteristiche agronomiche derivanti dalla scarsa presenza di terreno vegetale, identificano un piano di campagna particolarmente roccioso, incolto e ricoperto da vegetazione spontanea; sull'intera superficie non esistono coltivazioni agrarie.

Sul lotto di terreno insistono una serie di manufatti quali tettoie (foto 7-8-9), box in muratura originariamente adibiti a canile (foto 10-11) e due piccoli corpi di fabbrica a cui è interposta una veranda coperta (foto 12). Tali costruzioni, sulla base delle ricerche condotte presso il competente Ufficio Urbanistica del comune di Trapani, risultano edificate in assenza dei necessari titoli abilitativi ragion per cui nel proseguo se ne prevederà la regolarizzazione mediante il ripristino dei luoghi.

LOTTO 5

Immobile adibito a civile abitazione, ubicato in Misiliscemi (TP) – via Xxxxxx Xxxxxx per la quota di 1000/1000.

- **Lotto 5** – Terreno censito al NCT foglio 67 (ex foglio 130 del comune di Trapani) p.lla 499, qualità Pascolo, classe 2, consistenza 8.720,00 mq, reddito domenicale € 11,26 reddito agrario € 7,66..

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, sussiste la continuità delle trascrizioni al ventennio anteriore.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della Sentenza di Fallimento si appartiene alla seguente società:

- Xxxxxx xxx (Proprietà per la quota di 1000/1000)

Partita Iva: xxxxxxxxxxxx

CONFINI

L'immobile nella sua interezza confina a nord-est con la proprietà Xxxxxxx-Xxxxxxx o loro aventi causa, a sud-est con la via Xxxxxxx Xxxxxxx, a sud-ovest con la proprietà Xxxxxxx-Xxxxxxx o loro aventi causa, a nord-ovest con le proprietà dei sig.ri Xxxxxxx, Xxxxxxx, Xxxxxxx, Xxxxxxx, Xxxxxxx-Xxxxxxx, Xxxxxxx, Xxxxxxx, Xxxxxxx, Xxxxxxx, Xxxxxxx- Xxxxxxx, Xxxxxxx e Xxxxxxx o loro aventi causa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Lotto di terreno	8.720,00 mq	1,00	8.720,00 mq
Totale superficie convenzionale:			8.720,00 mq
Superficie convenzionale complessiva:			8.720,00 mq

CRONOSTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 13/01/1971 al 31/10/1977	Xxxxxx Xxxxxx	Catasto Terreni Fg. 130, Part. 499 Qualità Pascolo ha 1 are 53 ca 00 R.D. lire 107,10 R.A. Lire 147,78 Il lotto di terreno venne frazionato con pratica n. 318/77 del 10/10/1977
Dal 31/10/1977 al 16/12/2004	Xxxxxx Xxxxxx	Catasto Terreni Fg. 130, Part. 499 Qualità Pascolo ha 1 are 51 ca 00 R.D. € 19,50 R.A. € 13,26
Dal 16/04/2004 al 29/01/2013	Xxxxxx Xxxxxx	Catasto Terreni Fg. 130, Part. 499 Qualità Pascolo ha 1 are 51 ca 00 R.D. € 19,50 R.A. € 13,26
Dal 29/01/2013 ad oggi	Xxxxxx Xxxxxx	Catasto Terreni Fg. 67, Part. 499 Qualità Pascolo ha 1 are 51 ca 00 R.D. € 19,50 R.A. € 13,26 L'originario foglio 130 del comune di Trapani venne variato in soppressione con il nuovo foglio di mappa 67 in data 20/02/2021 per la variazione territoriale a seguito della formazione del nuovo comune di Misiliscemi.

DATI CATASTALI

Catasto terreni									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Consistenza	Reddito domenicale	Reddito agrario
	67	499			Pascolo	2	ca 87 are 20	€ 11,26	€ 7,66

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero e nella disponibilità della curatela.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/01/2013 ad oggi	XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX C.F. xxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1000/1000	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Notaio X. Xxxxx	29/01/2013	23696	/
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Serie
		Marsala	28/02/2013	821	1T
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen. n.	Reg. part. n.
Trapani	28/02/2013	4976	4091		
Dal 04/03/1988 al 29/01/2013	XXXXXX XXXXX nato a Paceco il xx/xx/xxxx	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Serie
		Tribunale di Trapani	04/03/1988 Integrato il 16/12/2004	164	/
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Serie
		Trapani	21/05/2004	758	/
Trascrizione					

		Presso	Data	Reg. gen. n.	Reg. part. n.
		Trapani	10/05/2005	15238	9970
Dal 31/10/1977 al 04/03/1988	XXXXXX XXXXXXXX nato a Trapani il xx/xx/xxxx	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Serie
		Notaio X. XXXXXX	31/10/1977	60158	/
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Serie
		Trapani	17/11/1977	8290	/
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen. n.	Reg. part. n.
Trapani	15/11/1977	19067	17069		

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle **ispezioni ipotecarie, eseguite in data 13/05/2024**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** derivante da sentenza dichiarativa di fallimento a firma del Tribunale di Trapani del 26/06/2022 rep. n. 12, trascritto a Trapani il 01/08/2022 Reg. gen. n. 16181 Reg. part. n. 13546, a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della società XXXXXX xx contro XXXXXX xxx.

PRECISAZIONI

Il lotto di terreno identificato con la p.lla 499 venne trasferito mediante atto di compravendita a firma del Notaio X. XXXXXX del 31/10/1977 rep. 60158 con la comproprietà della stradella larga mt 6,00 ubicata lungo tutto il confine nord-est costituita dalle p.lle 220-406-683 che difatti si identifica con la via Pietro Savona.

REGOLARITA' EDILIZIA

Sul lotto di terreno insistono una serie di manufatti quali tettoie (7-8-9), box in muratura originariamente adibiti a canile (foto 10-11) e due piccoli corpi di fabbrica a cui è interposta una veranda coperta (12-13-14).

Alcune delle tettoie risultano coperte con onduline in eternit, inoltre in uno dei due corpi di fabbrica sono presenti macerie anch'esse probabilmente in eternit per le quali occorre procedere allo smaltimento avvalendosi di ditte specializzate.

Tali costruzioni, sulla base delle ricerche condotte presso il competente Ufficio Urbanistica del comune di Trapani, risultano edificate in assenza dei necessari titoli abilitativi ragion per cui nel proseguo se ne prevederà la regolarizzazione mediante il ripristino dei luoghi.

Spese tecniche per il ripristino dei luoghi € 25.000,00

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore Generale approvato con D.D.G. n. 42/D.R.U. del 12/02/2010, pubblicato sulla G.U.R.S. n. 19 del 16/04/2010, e seguente Determina Dirigenziale n. 209 del 18/05/2011 avente per oggetto la parziale rielaborazione del Piano regolatore Generale, adempimenti inerenti le modifiche e le correzioni agli elaborati di Piano ai sensi dell'art. 5 del Decreto di approvazione, i lotti di terreno identificati al NCT al foglio 67 p.lle 499 ricadono in Zona Territoriale Omogenea "E1".

Norme Tecniche Di Attuazione

Art. 48

E.1 Zona agricola produttiva

La Zona "E.1" riguarda le aree del territorio comunale prevalentemente interessate dalle attività agricole e/o connesse all'agricoltura. Gli interventi consentiti sono i seguenti:

- 1) costruzioni a servizio dell'agricoltura, abitazioni, fabbricati rurali, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole etc.; sono consentiti i locali per ricovero animali al servizio diretto del fondo agricolo;
- 2) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici o dirette ad uti-lizzare risorse naturali (ivi comprese le attività estrattive di cava), nonché tutti gli impianti e manufatti di cui all'art. 22 della L.R. n° 71/1978 e s.m.i.;
- 3) locali per allevamento di animali di una certa consistenza, non a servizio del fondo agricolo ma costi-tuenti attività produttiva autonoma. Agli effetti delle norme edilizie che li disciplinano, gli allevamenti si distinguono nelle seguenti categorie: a) bovini, equini, ovini; b) suini, polli ed animali cunicoli e da pel-liccia, eventuali altre specie;
- 4) attività di agriturismo, secondo le norme vigenti in materia, e di turismo rurale, nonché piccole struttu-re sportive all'aperto con relativi servizi;
- 5) utilizzazioni dei fondi per l'impianto di Parchi: urbani e/o sub-urbani, territoriali, di valorizzazione di specifiche risorse (agricoltura biologica, colture specialistiche, florovivaismo, produzioni agricole tipiche, etno-antropologiche, etc.).

Le previsioni del P.R.G. si attuano a mezzo di interventi edilizi diretti.

Gli interventi edilizi consentiti sono i seguenti:

- a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978 nel rispetto della volumetria esi-stente;
- b) ampliamento, sopraelevazione, nuova edificazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto

delle prescrizioni che seguono.

Le costruzioni destinate ad usi residenziali di cui al punto 1) devono rispettare i seguenti parametri:

- superficie minima di intervento: 10.000 metri quadrati;
- indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If): $0,03 \text{ m}^3/\text{metro quadrato}$;
- altezza massima degli edifici: metri 7,50 alla gronda e non più di due elevazioni fuori terra, esclusi i vani cantinati e/o semicantinati;
- distanza minima dai confini: metri 10,00;
- distanza minima tra fabbricati: metri 20,00.

Si applicano inoltre le norme di cui all'art. 23 della L.R. n° 71/1978 e s.m.i. sull'agriturismo e le norme di cui all'art. 12 della L.R. n° 40/1995 che prevedono la demolizione e ricostruzione dei fabbricati nei limiti della cubatura e della destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali della tradizione costruttiva locale.

Le costruzioni destinate allo svolgimento delle altre attività indicate ai punti 1) e 2) devono rispettare i seguenti parametri:

- rapporto di copertura: un decimo della superficie fondiaria;
- altezza massima: in relazione alle esigenze;
- distanza minima tra fabbricati: metri 20,00;
- distanza minima dai confini: metri 15,00;
- distanza minima dai cigli stradali: non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16/12/1992, n° 495 e s.m.i.;
- parcheggi di urbanizzazione primaria: 0,05 metri quadri/mq di superficie fondiaria;
- parcheggi inerenti alle costruzioni: $10,00 \text{ metri quadri}/100 \text{ m}^3$.

Per gli allevamenti di animali di cui al punto 3), a seconda del genere di animali allevati si applicano i seguenti parametri:

per allevamento di bovini, equini e ovini:

- superficie minima di intervento: 10.000 metri quadri;
- indice di utilizzazione fondiaria: 0,10 metri quadri/metro quadrato;
- altezza massima: in relazione alle esigenze;
- distanza minima dai confini: metri 15,00;
- distanza minima dai cigli stradali: non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16/12/1992, n° 495;
- parcheggi di urbanizzazione primaria: 0,05 metri quadri/mq di superficie fondiaria;
- parcheggi inerenti alle costruzioni: $10,00 \text{ metri quadri}/100 \text{ m}^3$;

per allevamenti di suini, polli ed animali cunicoli e da pelliccia ed eventuali altre specie diverse dalle precedenti:

- superficie minima di intervento: 10.000 metri quadri;
- indice di utilizzazione fondiaria: 0,05 metri quadri/metro quadrato;
- altezza massima: in relazione alle esigenze;
- distanza minima dai confini: metri 30,00;
- distanza minima dai cigli stradali: non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16/12/1992, n° 495;
- parcheggi di urbanizzazione primaria: 0,05 metri quadri/mq di superficie fondiaria;
- parcheggi inerenti alle costruzioni: $10,00 \text{ metri quadri}/100 \text{ m}^3$.

Per tutte le costruzioni di cui ai punti 2) e 3) non sono consentiti scarichi in fognature o in corsi d'acqua senza preventiva depurazione e, comunque, secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'A.S.P. in relazione alla composizione chimica e organica delle acque reflue; la distanza dagli insediamenti abitativi previsti dal P.R.G. non deve essere inferiore a metri 1.000, e

comunque non inferiore a metri 500 dagli edifici abitativi più vicini.

In Zona "E.1" è consentita la realizzazione di piccole strutture sportive all'aperto quali piscine, campi da gioco, fino ad una superficie massima di 2.000 metri quadri. A servizio di tali attività è consentita la costruzione di piccoli edifici di servizio quali spogliatoi, uffici, magazzini e depositi. La costruzione di tali fabbricati è ammessa nel rispetto dei seguenti parametri:

- superficie massima consentita: metri quadri 30,00;
- altezza massima: metri 3,50;
- distanza minima dai confini: metri 10,00;
- distanza minima dai cigli stradali: non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16/12/1992, n° 495.

Nella medesima area delle piccole strutture sportive all'aperto possono altresì essere realizzati modesti spazi di sosta opportunamente attrezzati per lo svago ed il tempo libero, anche sottoforma di chioschi o strutture precarie per la somministrazione di bevande e alimenti. L'utilizzazione dei fondi per l'impianto di Parchi di cui al precedente punto 5) può avvenire su progetto unitario e nel rispetto dei seguenti parametri:

- superficie minima di intervento: 10.000 metri quadri;
- parcheggi di urbanizzazione primaria: 1,00 metro quadrato/50 metri quadri della superficie di intervento.

L'Autorizzazione per le costruzioni ammesse (ritrovi, ristoranti, sale trattenimenti, impianti per il tempo libero, il gioco e lo sport e servizi connessi) è subordinata all'approvazione di specifica deliberazione del Consiglio Comunale di Autorizzazione all'impianto del Parco sull'area interessata, e nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria: 0,10 metri quadri/metro quadrato;
- altezza massima: metri 8,00 e per non più di due elevazioni fuori terra;
- parcheggi inerenti alle costruzioni di servizio al parco: 10,00 metri quadri/100 m³;
- rapporto massimo di copertura: 5%.

Per le attività di agriturismo e di turismo rurale, oltre alle norme di cui al precedente art. 33, è consentita la realizzazione di aree attrezzate per la ricettività e la sosta all'aperto con i relativi servizi di ospitalità e di modeste attività commerciali ad esse connesse nel rispetto delle norme di cui al successivo art. 70. In tutte le zone e sottozone di cui al presente Capo, nelle quali è consentita la nuova edificazione, è obbligatorio l'asservimento alla volumetria di particelle di terreno contigue e/o confinanti, e comunque che ricadono dentro un raggio di metri 200 dalla particella dove sarà realizzato l'immobile all'interno della medesima sottozona.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Valutate caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, l'attenzione dello scrivente si è soffermata sulle effettive potenzialità che i vari appezzamenti di terreno possono offrire in virtù della relativa destinazione urbanistica e delle prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Stante alle considerazioni di cui sopra, si è dato avvio alle operazioni di stima determinando il valore degli immobili attraverso il metodo sintetico-comparativo.

Acquisendo informazioni da operatori del settore, agenzie ed osservatori del mercato immobiliare di Valderice, relativamente ad altri beni immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto della presente valutazione, si è potuto determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare.

- **Lotto 5** - Terreno censito al NCT foglio 67 (ex foglio 130 del comune di Trapani) p.lla 499, qualità Pascolo, classe 2, consistenza 15.100,00 mq, reddito domenicale € 19,50 reddito agrario € 13,26.

Identificativo corpo	Superficie catastale convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto di terreno	8.720,00 mq	4,50 €/mq	€ 39.240,00	100,00%	€ 39.240,00
Valore di stima:					€ 39.240,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Tipologia deprezzamento	valore
Riduzione del valore del 15% si applica per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria; nonché dal grado di appetibilità che assume, ad oggi, nel mercato immobiliare.	€ 5.886,00
Arrotondamento: incremento monetario	€ 146,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 25.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

Valore finale di stima € 8.500,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Trapani 04/06/2024

Il C.T.U.
Arch. Xxxxxx Xxxxxx