
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE FALLIMENTARE

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

FALLIMENTO

XXXXXX XXX

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

ELABORATO PERITALE PRIVACY

Lotto 6

Giudice Delegato Dott.ssa XXXXXX XXXXXX XXXXXX

Curatore Fallimentare: Avv. XXXXXX XXXXXX XXXXXX

SOMMARIO

INCARICO.....	3
PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE	3
LOTTO 6	3
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	3
TITOLARITÀ.....	3
CONFINI.....	3
CONSISTENZA	4
CRONOSTORIA DATI CATASTALI	4
DATI CATASTALI	4
STATO DI OCCUPAZIONE.....	5
PROVENIENZE VENTENNALI.....	5
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	6
PRECISAZIONI.....	6
NORMATIVA URBANISTICA.....	6
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	7
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	8
PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.....	8

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.xxxxx@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 6** – Terreno ubicato in Valderice (TP) – sulla strada Provinciale 34 (Coord. Geografiche: N 38° 1'55.84" E 12°37'30.08") per la quota di 1000/1000.

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare è un lotto di terreno esteso mq 796,00 (in misura catastale), sorge in località San Marco, un piccolo e compatto centro abitato, a pochi chilometri dalla vicina Valderice. Detto lotto di terreno (foto 1-2-3-4), di forma geometrica trapezoidale a giacitura collinare, risulta direttamente accessibile dalla SP 34 dove risulta posizionato l'unico accesso carrabile; le caratteristiche agronomiche derivanti dalla scarsa presenza di terreno vegetale, identificano un piano di campagna incolto e ricoperto da vegetazione spontanea; sull'intera superficie non esistono coltivazioni agrarie, né alcun tipo di manufatti edilizi.

LOTTO 6

Immobile adibito a civile abitazione, ubicato in Valderice (TP) – via sulla strada Provinciale 34 per la quota di 1000/1000.

- **Lotto 6** – Terreno censito al NCT foglio 38 p.lla 233 sub. 1, categoria F/1 (area urbana), consistenza 796,00 mq.

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:

- Xxxxxxx xxx (Proprietà per la quota di 1000/1000)
Partita Iva: xxxxxxxxxx

CONFINI

L'immobile nella sua interezza confina a nord-est con la SP 34, a nord-ovest con la proprietà Pollina o suoi aventi causa, a sud-ovest con la proprietà Xxxxxx o loro aventi causa, a sud-est con la proprietà Xxxxxx-Xxxxxx o loro aventi causa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Lotto di terreno	796,00 mq	1,00	796,00 mq
Totale superficie convenzionale:			796,00 mq
Superficie convenzionale complessiva:			796,00 mq

CRONOSTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 31/03/1978 al 11/12/2003	Xxxxxx Xxxxxx	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 225 Categoria seminativo Cl. 2, are 7 ca 92 R.D€ 4,70 R.A. € 1,43) Fg. 38, Part. 233 ente urbano are 00 ca 4
Dal 11/12/2013 al 25/03/2013	Xxxxxx Xxxxxx	Catasto Terreni Fg. 38, Part. 225 Categoria seminativo Cl. 2, are 7 ca 92 R.D € 4,70 R.A. € 1,43) Fg. 38, Part. 233 ente urbano are 00 ca 4
Dal 25/03/2013 al 06/06/2013	Xxxxxx Xxxxxx	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 233 Sub. 1 Categoria F/1 are 7 ca 96
Dal 26/06/2013 ad oggi	Xxxxxx Xxxxxx	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 233 Sub. 1 Categoria F/1 are 7 ca 96

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
	38	233	1		F/1		are 7 ca 96		

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero e nella disponibilità della curatela.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/06/2013 ad oggi	XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX C.F. xxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1000/1000	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Notaio N. Crisculi	06/06/2013	45244	/
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Serie
		/	/	/	1T
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen. n.	Reg. part. n.
Trapani	12/06/2013	12083	9782		
Dal 11/12/2003 al 06/06/2013	XXXXXX XXXXXX P.Iva xxxxxxxxxxxxxx	Atto integrativo di fusione per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Serie
		Notaio P. Castellini	11/12/2003	67875	/
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Serie
		/	/	/	/
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen. n.	Reg. part. n.
Trapani	31/01/2004	2917	2300		

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 09/05/2024**, 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

L'attuale p.lla 233 sub. 1 del foglio di mappa 38 deriva dalle originarie p.lle 225 (seminativo di seconda, di are 7.92, con R.D. di euro 4,70 ed R.A. di euro 1,43) e 233 ente urbano (di centiare 4 senza reddito) a seguito di ampliamento del 25/03/2013 n. 5306.1/2013 in atti dal 25 marzo 2013 prot. TP 0043302.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore Generale approvato con voto C.R.U. n. 443 del 12/05/2005 e con Decreto del Dipartimento Regionale Urbanistica n. 1219 del 22/12/2005, pubblicato sulla G.U.R.S. in data 03/03/2006 n. 11 (parte prima), modificato dal D.D.G. n. 268 del 30/09/2013 pubblicato sulla G.U.R.S. n. 48 del 25/10/2013, il lotto di terreno censito in catasto al foglio di mappa 38 p.lla 233 ricade in zona territoriale omogenea B2 AREE URBANE, ed in zona territoriale omogenea F2 P-PARCHEGGIO PUBBLICO (vincoli decaduti ai sensi dell'art.9 del D.P.R. n°327 del 08/06/01 modificato dal D.Lgs. n°302 del 27/12/02 e successive modifiche ed integrazioni).

Zone omogenee "B2"

Aree urbane di margine di completamento

Comprende aree urbane edificate di recente formazione definenti frange della città consolidata con isolati di forma irregolare a volta non ancora completamente edificati, includenti edilizia moderna. Il Piano Regolatore Generale ha proceduto in alcuni ambiti delle zone omogenee "B2" alla ridefinizione degli isolati al fine della determinazione di una corretta forma della città. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di sopraelevazione e la demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche e con:

- DENSITÀ FONDIARIA: 2,50 mc/mq;
- DISTANZE: minima tra fabbricati m10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; Minima dal confine m.5,00 od a confine; Minima dalla strada: minimo dal ciglio stradale in modo da consentire l'allineamento con i fabbricati esistenti per edifici con non più di due elevazioni. La superficie resa libera dall'arretramento rispetto al filo stradale non viene esclusa nel calcolo della cubatura. In caso di strade di limitata larghezza la costruzione deve essere posta a m 5,00 dall'asse stradale;
- ALTEZZA: massima consentita m 8,00 in rapporto all'altezza ml/ml = 2/3 con un limite minimo di m 5,00;
- NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA: 2 (due);

- RAPPORTO DI COPERTURA: massimo consentito 70 %;
- SUPERFICIE A VERDE: minimo 20 % dell'area non edificata;
- PARCHEGGIO: 1/10 della volumetria esistente.

EDIFICAZIONE: il P.R.G. si attua a mezzo di singole concessioni quando esistono le opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante) e risultino previste dallo strumento urbanistico generale quelle di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art.21 della L.R. n.71/78.

In caso di trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazioni ed ampliamenti nonché l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale che abbiano una superficie non superiore a mq. 1.000 (mille) – salvo casi particolarmente specifici - le suddette opere possono essere autorizzate con singole concessioni, anche senza la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione, nel rispetto dei limiti di densità previsti dall'art.7 del D.M. 2 Aprile 1968 n.3519 e successive modifiche ed integrazioni.

Nei casi previsti dal precedente comma e per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a mq. 120 (centoventi) la densità edilizia fondiaria massima sarà di 9 mc/mq e l'altezza massima di ml. 8,00. Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq 120 e non superiore a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc.1000, fermo restando l'altezza massima di ml. 8,00. In questi casi l'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga al disposto del punto 2° dell'art.9 del D.M. 2 Aprile 1968, n.3519 e successive modifiche ed integrazioni, fermo restando l'acquisizione del parere preventivo dell'ufficio del Genio Civile, per quanto concerne le norme antisismiche. Quando mancano le condizioni di cui ai precedenti commi, e nelle rimanenti aree inedificate l'attività edilizia delle zone B è subordinata alla preventiva approvazione dei Piani di Lottizzazione ai sensi dell'art.28 della legge 17 Agosto 1942, n.1150 e successive modifiche, redatti in conformità delle previsioni dello strumento urbanistico vigente. Sono consentite variazioni alle destinazioni d'uso dei piani interrati o seminterrati, con l'adeguamento delle superfici per parcheggio, così come previste dalle vigenti disposizioni di legge.

Zone omogenee "F2"

Attrezzature pubbliche di interesse collettivo e di interesse comune normate dal D.I. 02.04.1968 n° 1444.

Definizione e destinazioni d'uso ammesse

Comprendono le attrezzature pubbliche di interesse collettivo, di interesse comune, gli spazi pubblici destinati a parco per il gioco e lo sport, le aree per parcheggi (normate dal D.I. 1444/1968).

Zona omogenea "F2" – P - Parcheggi

Comprende le aree destinate per parcheggi ai sensi del D.I. 02.04.1968 n° 1444. Dove non specificato nelle presenti norme o nelle tavole del P.R.G. il rapporto tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e le zone "F2" di cui al simbolo funzionale "P" è definito ai sensi dell'art. 3 del D.I. 02.04.1968 n° 1444 dal rapporto 2,5 mq per ogni abitante. Nell'ambito della formazione dei piani attuativi o dei piani urbanistici esecutivi per la nuova edilizia residenziale (zone "C") le previsioni relative alla zona omogenea "F2", con simbolo funzionale "P" vanno definite nel rispetto del D.I. n° 1444/1968. Con il simbolo funzionale Pp sono stati individuati i parcheggi pertinenziali per la clientela, a servizio delle attività commerciali esistenti, nel rispetto di quanto previsto dal D.P.R.S. 11.07.2000 (mq. 1,00 per ogni metro quadrato di superficie di vendita).

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 6** - Terreno censito al NCT foglio 38 p.lla 233 sub. 1, categoria F/1 (area urbana), consistenza 796,00 mq.

Identificativo corpo	Superficie catastale convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto di terreno	796,00 mq	19,00 €/mq	€ 15.124,00	100,00%	€ 15.124,00
Valore di stima:					€ 15.124,00

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.	€ 2.268,60
Arrotondamento: incremento monetario	€ 144,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 0,00
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 € 13.000,00

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