
TRIBUNALE DI TRAPANI

Perizia dell'Esperto #*****#, nella procedura fallimentare nr. 17/2021

promossa da

Procura della Repubblica presso il Tribunale di Trapani

contro

██████████
██████████████████
██████████

SOMMARIO

Incarico.....
Premessa.....
Descrizione.
Lotto n.1
Lotto n.2
Lotto n.3.....
Stima / Formazione lotti.....
Consistenza.....
Elenco allegati.....

INCARICO

In data 02/03/2022, il sottoscritto #*****#, con studio nella #*****#, veniva nominato esperto estimatore dal curatore fallimentare #*****# ed in pari data, accettava l'incarico conferito in seno al presente procedimento.

Ad espletamento dell'incarico conferito, in relazione alla documentazione prodotta dal curatore fallimentare, in data 03/03/22 in presenza dello stesso si aprivano le operazioni peritali di sopralluogo in [REDACTED].

Rispetto a quanto enumerato nell'elenco attrezzature e dei mezzi, consegnate dagli amministratori giudiziari al procuratore legale della #*****#, all'atto della remissione in possesso a seguito del dissequestro del 03/12/2019, non si è riscontrata in sito la presenza:

[REDACTED]. Risultano altresì non presenti, poiché venduti per come rappresentato dal procuratore della #*****# (il quale si riservava di produrre al curatore la dovuta documentazione): [REDACTED].

In data 01/04/22 venivano riprese le operazioni peritali presso il lotto di terreno anch'esso oggetto della procedura fallimentare, sito in [REDACTED].

In data 14/10/22 venivano riprese le operazioni peritali presso i lotti di terreno oggetto della procedura fallimentare, siti in Trapani nella Frazione Fulgatore.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti beni immobili e mobili:

- **Bene N° 1** – [REDACTED] **(Lotto 1)**
- **Bene N° 2** – Numero due Lotti di terreno siti in Trapani (TP) – località Fulgatore **(Lotto 2)**
- **Bene N° 3** – [REDACTED] **(Lotto 3)**
- **Bene N° 4** – [REDACTED] **(Lotto 3)**

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – [REDACTED] **(LOTTO 1)**

BENE N° 2 – NUMERO DUE APPEZZAMENTI DI TERRENO IN TRAPANI (TP) – FRAZIONE FULGATORE **(LOTTO 2)**

Il presente lotto, consistente in numero due appezzamenti di terreno (l'uno adiacente all'altro) ricadenti nel territorio comprensoriale del Comune di Trapani, più precisamente nella frazione denominata Fulgatore, posto al limite tra la zona edificata e l'agroterritoriale, raggiungibile dalla SS 113 Trapani-Palermo, a mezzo di una stradella interpoderale posta ortogonalmente alla predetta.

BENE N° 3 - [REDACTED] (LOTTO 3)

BENE N° 4 - [REDACTED] (LOTTO 3)

LOTTO 1 (Bene 1)

LOTTO 2 (Bene 2)

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** – Numero due appezzamenti di terreno in Trapani (TP) – Frazione Fulgatore

TITOLARITÀ

BENE N° 2 – NUMERO DUE APPEZZAMENTI DI TERRENO IN TRAPANI FRAZ. FULGATORE (TP)

L'immobile in oggetto, appartiene:

- ██████████ (proprietà 1/2)
██████████
██████████
████████████████████
- ██████████ (proprietà 1/2)
██████████
████████████████████
████████████████████

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ██████████ (proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 2 - NUMERO DUE APPEZZAMENTI DI TERRENO IN TRAPANI FRAZ. FULGATORE (TP)

Nel suo insieme il lotto (nel suo insieme: p.lla 569 e 571), confina (per come evincibile dall'allegato 1) sul versante:

- sud con SS 113;
- ovest con il mappale 443;264; 444;
- nord con il mappale 506; 588; 561;
- est con strada interpoderale.

CONSISTENZA

BENE N° 2 – NUMERO DUE APPEZZAMENTI DI TERRENO IN TRAPANI - FRAZ. FULGATORE (TP)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3.971,00 mq	3.971,00 mq	1,00	3.971,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				3.971,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				3.971,00 mq		

Trattasi di numero due appezzamenti di terreno, uno posto in adiacenza all'altro, tale da assimilarsi ad unico lotto, ricadenti nel territorio comprensoriale del Comune di Trapani, più precisamente nella Frazione di Fulgatore, al limite tra la zona edificata e l'agroterritoriale, raggiungibile dalla SS 113 Trapani-Palermo, a mezzo di una stradella interpoderale posta ortogonalmente alla predetta. Secondo il vigente strumento urbanistico ricadono in zona agricola E6.

Presenta una forma di un quadrilatero pressoché regolare, non delimitato nei suoi confini, prospiciente sul versante est, ad una stradella interpoderale e sul versante sud, con la SS 113, mentre i restanti (nord ed ovest) con altri lotti di proprietà di altra ditta.

Presso l'A.G.E. delle Entrate - Uff. Prov. Territorio Serv. Catastali risultano identificate al N.C.T. del Comune di Trapani al foglio 193 dal mappale 569 e 571, iscritte entrambe con qualità di seminativo di 2° classe e con una consistenza nominale rispettivamente di mq. 3.956,00 e di mq. 15,00 (come da visura catastale), intestata a #*****# per la quota di 1/2 della proprietà (vedasi allegato 2).

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - NUMERO 2 APPEZZAMENTI DI TERRENO IN TRAPANI (TP) - FRAZ. FULGATORE								
Catasto Terreni (CT)								
Dati identificativi				Dati di classamento				
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
193	569			Seminativo	2	00.39.37	Euro 27,58	Euro 7,15
193	571			Seminativo	2	00.00.15	Euro 0,10	Euro 0,03

Corrispondenza catastale

Lo stato colturale rispecchia quello catastale, anche se all'atto del sopralluogo non risultava in regime produttivo (vedasi allegato 1).

CARATTERISTICHE PREVALENTI

BENE N° 2 - NUMERO DUE APPEZZAMENTI DI TERRENO IN TRAPANI - FRAZ. FULGATORE (TP)

La tessitura del terreno è prevalentemente di medio impasto, con discreta fertilità.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - NUMERO DUE APPEZZAMENTI DI TERRENO IN TRAPANI - FRAZ. FULGATORE (TP)

Liberi

PROVENIENZE

BENE N° 2 - NUMERO DUE APPEZZAMENTI DI TERRENO IN TRAPANI - FRAZ. FULGATORE (TP)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/01/1948	#*****# a mezzo della donazione e permuta contenute nell'atto ricevuto dal notaio Carmelo Cernigliaro, nonché relativamente a metà indivisa proveniente dalla permuta, per riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà a seguito del decesso della signora #*****#.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carmelo Cernigliaro	27/01/1948	3025	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del registro di Trapani	11/02/1948	1590	1498
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Trapani	10/02/1948	2177			
Dal 08/05/2005	#*****# per la quota di 1/2 di proprietà e #*****#. #, a mezzo di atto di compravendita da potere di #*****# #	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugo Barresi	08/04/2005	51724	9794
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Trapani	06/05/2005	2200			

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - NUMERO DUE APPEZZAMENTI DI TERRENO IN TRAPANI - FRAZ. FULGATORE (TP)

Il lotto ricade in zona omogenea E6 "zona agricola delle colture specializzate (viti, oliveti, serre)", segue quanto estrapolato dallo strumento urbanistico:

in queste zone sono comprese le aree agricole a colture specializzate, irrigue o dotate di infrastrutture ed impianti a supporto dell'attività agricola, secondo le risultanze dello Studio Agricolo-Forestale (S.A.F.) allegato al P.R.G., ai sensi e per gli effetti dell'art. 2, comma 5° della L.R. n° 71/1978. Pertanto in esse vale il divieto di trasformazioni urbanistiche e i relativi suoli non possono essere destinati ad usi extraagricoli. Poiché tuttavia i contorni delle Zone "E.6" provengono da operazioni grafiche di riporto dal S.A.F., in caso di dubbio o di contestazione valgono gli elaborati originali del S.A.F. allegati al P.R.G. di cui fanno parte integrante nonché i "catastini" elaborati dall'Assessorato Regionale Agricoltura e Foreste. Inoltre la maggior parte del territorio comunale è stata analizzata nel S.A.F. in scala 1:25.000, mentre il riporto negli elaborati del P.R.G. è stato fatto a scala 1:2.000 e parzialmente in scala 1.10.000 (solo per le parti sviluppate a tale scala nel S.A.F.). Per le parti non

riportate nel P.R.G., ai fini della determinazione localizzativa delle colture specializzate, valgono le tavole del S.A.F.. In tale zona valgono i parametri urbanistici ed edilizi previsti al precedente art. 48 ad esclusione dei punti 2) e 3) fermo restando il nulla osta dell'eventuale espianto rilasciato dall'organo competente.

Normativa di progetto

Gli interventi riguardanti il patrimonio edilizio residenziale devono rispettare i seguenti indici e parametri:

- Indice di densità fabbricabilità territoriale: 0,03 mc. x mq.
- superficie minima del lotto: mq. 10.000,00
- altezza massima: mt. 7,50
- numero massimo delle elevazioni: 2
- distacco tra edifici: mt. 20,00
- distacco dai confini: mt. 10,00

Si tiene ad evidenziare, che il lotto nel suo insieme (p.la 569 e 571), secondo lo strumento urbanistico vigente: Piano Regolatore Generale, ricade in zona agricola; contrariamente a quanto previsto dal precedente strumento urbanistico ad oggi decaduto: Programma Di Fabbricazione, secondo il quale ricadeva in zona B5 (con indice di edific. di 1,5 mc/mq), vigente alla data dell'acquisto a mezzo di rogito notarile da parte della #*****#.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - NUMERO DUE APPEZZAMENTI DI TERRENO IN TRAPANI - FRAZ. FULGATORE (TP)

A meno di vizi occulti non rilevabili, si è riscontrato un lotto libero destinabile ad uso agricolo.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il metodo di stima adottato è quello sintetico comparativo diretto, basato sulla determinazione del valore venale, che si identifica con il valore economico del bene in regime di libero mercato. Pertanto, si è effettuata una specifica ricerca in sinergia ed in considerazione, sia delle stime di riferimento fornite e pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. e dal Vam), dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Trapani Territorio Servizi Catastali, che da quanto possibilmente reperibile presso gli operatori ed osservatori operanti nel settore del mercato immobiliare, sui valori di altri immobili ricadenti nella medesima area geografica ed aventi le medesime peculiarità (tessitura, parte su fronte strada, stradella interpoderale d'accesso, etc.). Quale parametro di valutazione si è ritenuto opportuno di considerare il metro quadrato di superficie convenzionale, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, in relazione alle peculiarità di specie rilevando quale valore medio unitario l'importo di Euro 6,00/mq.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 2** – numero due appezzamenti di terreno in Trapani (TP) – Fraz. Fulgatore

Trattasi di numero due appezzamenti di terreno, uno posto in adiacenza all'altro (vedasi allegato 1), tale da assimilarsi ad un unico lotto, ricadenti nel territorio comprensoriale del Comune di Trapani, più precisamente nella Frazione di Fulgatore, al limite tra la zona edificata e l'agroterritoriale, raggiungibile dalla SS 113 Trapani-Palermo, a mezzo di una stradella interpoderale posta ortogonalmente alla predetta. Secondo il vigente strumento urbanistico ricadono in zona agricola E6.

Presenta una forma di un quadrilatero non delimitato nei suoi confini, con versante est: prospiciente ad una stradella interpodereale e, versante sud: prospiciente alla SS 113.

Presso l'A.G.E. delle Entrate - Uff. Prov. Territorio Serv. Catastali risultano identificate al N.C.T. del Comune di Trapani al foglio 193 dal mappale 569 e 571, iscritte entrambe con qualità di seminativo di 2° classe e con una consistenza nominale rispettivamente di mq. 3.956,00 e di mq. 15,00 (come da visura catastale), intestata a #*****# per la quota di 1/2 della proprietà (vedasi allegato 2).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo (applicando un arrot. monetario)	Quota in vendita	Totale valore quota in vendita
Bene N° 2 - numero due appezzamenti di terreno in Trapani (TP) - Fraz. Fulgatore	3.971,00 mq	6,00 €/mq	€ 24.000,00	50,00%	€ 12.000,00
				Valore di stima:	€ 12.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e, per assenza di garanzia per vizi, nonché per l'immediatezza della vendita giudiziaria	15,00	%

Valore finale di stima a base d'asta del Lotto 2 (bene 2),), avendo operato un arrotondamento monetario : € 10.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la relazione di stima, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Trapani, li 02/05/2023

L'Esperto

#####

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Estratto di mappa (Lotto 1 e 2)
- ✓ N° 2 - Visura Catastale (Lotto 1 e 2)
- ✓ N° 3 - Elaborato Planimetrico (Lotto 1)
- ✓ N° 4A - Documentazione Fotografica (Lotto 1 bene 1)
- ✓ N° 4B - Documentazione Fotografica (Lotto 2 bene 2)
- ✓ N° 4C - Documentazione Fotografica (Lotto 3 bene 3 e 4)
- ✓ N° 5 - Verbali di sopralluogo.