

PERIZIA DI STIMA GIUDIZIALE

---oo0oo---

Relazione tecnica redatta dal Perito Agrario - Geometra Giuseppe Napoli iscritto all'albo dei Periti della Provincia di Trapani, relativa alla *stima del bene immobile* acquisito all'attivo della procedura di Liquidazione Giudiziale **n. 5/2024 R.G. della società "████████████████████"** stabilita dal Tribunale di Trapani con Sentenza n. 6/2024 del 19.01.2024.

Giudice Delegato: Dott.ssa ██████████

Curatore Fallimentare: Avv. ██████████

CONFERIMENTO E OGGETTO DELL'INCARICO:

Con comunicazione "pec" del 9 luglio 2024 (allegato n. 1), al sottoscritto Perito Agrario Geometra Giuseppe Napoli ██████████
████████████████████
████████████████████
████████████████████, è stato conferito dal Curatore Avv. ██████████, l'incarico di Perito Estimatore nella procedura di Liquidazione Giudiziale n. 5/2024 R.G., nei confronti della società "████████████████████" in persona del legale rappresentante pro tempore Sig.ra ██████████
████████████████████, *per procedere alla stima del bene immobile acquisito nell'attivo della procedura consistente in un lotto di terreno agricolo sito nella località Salci Grande del territorio di San Vito Lo Capo, censito al foglio 24 con la particella catastale 17.*

DESCRIZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE:

Premessa alla valutazione:



Al fine di esprimere il giusto **valore di stima** del bene immobile di cui si tratta, fra i diversi metodi estimativi dedotti dagli insegnamenti della dottrina e della giurisprudenza, il sottoscritto Perito ritiene giusto adottare il metodo di stima diretto o sintetico comparativo, ciò al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella consistenza e destinazione d'uso del predetto bene; nella fattispecie si è tenuto conto sia della aerofotogrammetria rilevata da Google Earth e sia delle condizioni agronomiche – colturali, acquisite nel corso del sopralluogo eseguito in loco.

IMMOBILE N. 1: Piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo esteso catastalmente ha 1.56.80, sito in località Salci Grande o “Pizzo Stella” del territorio di San Vito Lo Capo.



Figura 1: Panoramica del fondo rilevata da Google Earth.

Descrizione: Appezzamento di terreno agricolo incolto pascolativo, di forma geometrica assimilabile ad trapezio irregolare, con giacitura in costante pendio e con esposizione che degrada da nord/ovest verso sud/est il cui confine est delimita un ampio vallone.



Figura 2: Particolare del fondo rilevato da Google Earth.

Detto appezzamento di terreno, orograficamente collocato nel versante est del monte “pizzo Stella”, dista dal centro abitato di San Vito Lo Capo km 5,500 circa, raggiungibile percorrendo principalmente lo stradale Provinciale n. 63 <con direzione Villaggio Calampiso – Zingaro> e successivamente una stradella a fondo naturale meglio conosciuta come sentiero di accesso a monte Monaco.

Le caratteristiche agronomiche identificano un appezzamento di terreno incolto – pascolativo, prevalentemente roccioso e con spuntoni affioranti, ricoperto da vegetazione spontanea ed arbusti vari; all’interno del fondo non esistono costruzioni e/o manufatti edilizi di qualsiasi genere.





Figura 3: Panoramica del fondo rilevata da Google Earth

- *Catasto*: L'apezzamento di terreno è censito presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio del Territorio - Servizi Catastali) di Trapani, al catasto terreni del Comune di San Vito Lo Capo, al foglio **24**, particella **17**, superficie Ha 1.58.60, qualità pascolo, classe 3, R.D. € 11,47, R.A. € 8,19, in testa a [redacted] (allegato 2 visura storica catastale).



Figura 4: Stralcio foglio di mappa 24 di San Vito Lo Capo.

- *Confini*: L'immobile confina a nord con proprietà di [REDACTED] + 5, ad est con proprietà di [REDACTED], a sud con proprietà di [REDACTED] [REDACTED] intermedia a vallone e ad ovest con proprietà della [REDACTED].

- *Destinazione*: Secondo lo strumento urbanistico vigente nel Comune di San Vito Lo Capo (Piano Regolatore Generale adottato con delibera n. 01 del 20/09/1999 e successive deliberazioni), il terreno ricade in **Zona di salvaguardia ambientale** (articolo 17 N.T.A.) che comprende le parti che costituiscono i riferimenti ambientali caratteristici del territorio da conservare e valorizzare ove non è ammessa la nuova edificazione; inoltre è sottoposto al vincolo paesaggistico, al vincolo idrogeologico, al vincolo boschi, inoltre rientra all'interno della zona SIC-ZPS di Monte Cofano, Capo San Vito, Monte Monaco, Zingaro, Faraglioni Scopello Monte Sparacio.

- *Provenienza*: L'immobile è pervenuto alla società [REDACTED] (già [REDACTED]) mediante atto di compravendita del 23/05/1967, rogato dal notaio [REDACTED], trascritto il 07/06/1967 ai nn. 9668 reg. gen. / 8734 reg. part., da potere di [REDACTED] e [REDACTED]; ed inoltre giusto verbale del 17/12/1980 redatto dal notaio [REDACTED], rep. n. 97462, registrato a Trapani il 05/01/1981 al n. 130, per trasformazione società in Srl. (allegato n. 3 Nota di Trascrizione).

- Stima:

In esito alle indagini di mercato e alle indicazioni dei valori agricoli medi della Provincia di Trapani "ultima pubblicazione 2013" Regione Agraria n. 2 - colline litorale di "San Vito Lo Capo" (allegato 4), lo scrivente perito ritiene congruo il valore agricolo medio di € 4.200,00/ha per qualità "Pascolo":



-- Valore terreno "incolto pascolativo":

Sup. agr.: ha 1.58.60 * € 4.200,00/ha =€ 6.661,20

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Adeguamento e correzione: il deprezzamento del valore del 20% a fianco indicato 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.	20,00	%

Valore finale di stima: € 5.300,00

Il valore finale è stato espresso in arrotondamento.

Conclusioni:

Per quanto sopra, il sottoscritto perito ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi in possesso, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti tecnici.

Trapani, li 22 luglio 2024.

P. A. Geom. Giuseppe Napoli

