

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE FALLIMENTARE

Ill.mo G.D. [REDACTED]

* * * * *

Fallimento [REDACTED] (n. 54/2019)

Curatore [REDACTED]

* * * * *

Appezamenti di terreno agricolo siti in Partinico (PA), contrada Bosco

Falconeria, estesi complessivamente 54.382,00 m2 di superficie catastale. Iscritti

al N.C.T. di Partinico al fg. 111, particelle varie

* * * * *

RELAZIONE DEL PERITO STIMATORE

* * * * *

Indice

cap. 1	–	Premessa, oggetto del mandato e sopralluoghi	pag.	2
cap. 2	–	Risposta ai quesiti del G.D. (istanza del curatore del 15/03/2021) ..	pag.	2
cap. 2.1	–	Consistenza immobiliare in capo al fallito	pag.	2
cap. 2.2	–	Stima del compendio immobiliare	pag.	12
cap. 2.3	–	Pregiudizio conseguenziale alle permutate	pag.	18

Cap. 1 – PREMESSA, OGGETTO DEL MANDATO E SOPRALLUOGHI

Con provvedimento in data 17/03/2021 – a seguito dell’istanza presentata in data 15/03/2021 dal curatore del fallimento, avv. ██████████, il G.D. del Tribunale di Palermo, dott.ssa ██████████, autorizzava la nomina dello scrivente professionista *«per l’espletamento delle attività di stima del compendio immobiliare di proprietà del ██████████ e per determinare eventuali pregiudizi consequenziali alle operazioni meglio descritte in premessa»*.

Ciò detto, in data 01/04/2021, previ accordi telefonici con l’avv. ██████████, lo scrivente si recava – in uno con il suddetto curatore – presso i beni oggetto dell’odierna procedura (fondi agricoli siti in Partinico, c.da Bosco Falconeria), prendendo visione degli stessi. Il tutto come meglio riportato nel verbale di accesso redatto dallo scrivente ausiliario e riportato in allegato alla presente relazione (v. all. n. 1).

* * * * *

Cap. 2 – RISPOSTA AI QUESITI DEL G.D. (ISTANZA DEL CURATORE DEL 15/03/2021)

Cap. 2.1 – Consistenza immobiliare in capo al fallito

Come già riportato sopra, i quesiti demandati all’odierno ausiliario sono quelli di cui all’istanza presentata in data 15/03/2021 dal curatore del fallimento – e conseguente autorizzazione del G.D. del 17/03/2019 – alla quale per maggiore completezza si rimanda.

I beni oggetto del presente accertamento sono quelli indicati a pag. 5, rigo 21 e segg. della “Relazione ex art. 33 L.F.” del curatore e datata 23/11/2020. E nello specifico: *«appezzamento di terreno agricolo, esteso catastalmente in metri quadrati cinquantaseimilacentonove (mq. 56.109), sito in Partinico nella contrada Bosco Falconeria, individuato al Catasto Terreni del Comune di Partinico al foglio di mappa 111, particelle:*

- ❖ 125 are 14 ca. 16 vigneto 4 R.D.E. 7,31 R.A.E. 2,93;
- ❖ 126 are 14 ca. 08 vigneto 1 R.D.E. 20,72 R.A.E. 4,36;
- ❖ 134 are 4 ca. 72 uliveto 2 R.D.E. 2,93 R.A.E. 2,68;

- ❖ 140 are 3 ca. 12 uliveto 2 R.D.E. 1,93 R.A.E. 1,77;
- ❖ 141 are 3 ca. 18 seminativo 3 R.D.E. 1,15 R.A.E. 0,74;
- ❖ 142 are 2 ca. 42 vigneto 4 R.D.E. 1,25 R.A.E. 0,50;
- ❖ 143 are 11 ca. 42 vigneto 3 R.D.E. 10,32 R.A.E. 2,95;
- ❖ 144 are 17 ca. 16 vigneto 3 R.D.E. 15,51 R.A.E. 4,43;
- ❖ 145 are 2 ca. 20 semin. arbor. 3 R.D.E. 1,82 R.A.E. 0,80;
- ❖ 146 ca. 42 uliveto 2 R.D.E. 0,26 R.A.E. 0,24;
- ❖ 147 are 9 ca. 34 (Porz. AA ca. 99 uliveto 2 R.D.E. 0,61 R.A.E. 0,56 - Porz. AB are 8 ca. 35 vigneto 3 R.D.E. 7,55 R.A.E. 2,16);
- ❖ 149 are 4 ca. 18 uliveto 3 R.D.E. 1,62 R.A.E. 1,51;
- ❖ 150 are 3 ca. 22 orto irrig. 3 R.D.E. 9,98 R.A.E. 2,00;
- ❖ 151 are 2 ca. 90 uliveto 3 R.D.E. 1,12 R.A.E. 1,05;
- ❖ 152 are 2 ca. 99 (Porz. AA ca. 71 uliveto 2 R.D.E. 0,44 R.A.E. 0,40 - Porz. AB are 2 ca. 28 vigneto 3 R.D.E. 2,06 R.A.E. 0,59);
- ❖ 155 are 9 ca. 36 (Porz. AA ca. 98 uliveto 2 R.D.E. 0,61 R.A.E. 0,56 - Porz. AB are 8 ca. 38 vigneto 3 R.D.E. 7,57 R.A.E. 2,16);
- ❖ 156 are 5 ca. 36 (Porz. AA are 5 ca. 00 uliveto 2 R.D.E. 3,10 R.A.E. 2,84 - Porz. AB ca. 36 seminativo 3 R.D.E. 0,13 R.A.E. 0,08);
- ❖ 157 are 2 ca. 02 pascolo 1 R.D.E. 0,26 R.A.E. 0,09;
- ❖ 158 are 9 ca. 34 (Porz. AA are 1 ca. 13 uliveto 2 R.D.E. 0,70 R.A.E. 0,64 - Porz. AB are 8 ca. 21 vigneto 3 R.D.E. 7,42 R.A.E. 2,12);
- ❖ 163 ca.25 area fab. dm.;
- ❖ 167 are 3 ca. 40 (Porz. AA ca. 78 uliveto 2 R.D.E. 0,48R.A.E. 0,44 - Porz. AB are 2 ca. 62 semin. arbor. 3 R.D.E. 2,16 R.A.E. 0,95);

- ❖ 168 are 9 ca. 98 (Porz. AA are 3 ca.36 uliveto 2 R.D.E. 2,08 R.A.E. 1,91 - Porz. AB are 6 ca. 62 semin. arbor. 3 R.D.E. 5,47 R.A.E. 2,39);
- ❖ 169 are 2 ca. 77 uliveto 2 R.D.E. 1,72 R.A.E. 1,57;
- ❖ 172 are 1 ca. 43 vigneto 4 R.D.E. 0,74 R.A.E. 0,30;
- ❖ 173 are 1 ca. 24 (Porz. AA ca. 78 vigneto 3 R.D.E. 0,70 R.A.E. 0,20 - Porz. AB ca. 46 frutteto 2 R.D.E. 1,85 R.A.E. 0,93);
- ❖ 174 are 1 ca. 00 vigneto 3 R.D.E. 0,90 R.A.E. 0,26;
- ❖ 176 are 32 ca. 72 vigneto 3 R.D.E. 29,57 R.A.E. 8,45;
- ❖ 177 ca. 69 canneto 2 R.D.E. 0,37 R.A.E. 0,11;
- ❖ 178 are 10 ca. 10 vigneto 3 R.D.E. 9,13 R.A.E. 2,61;
- ❖ 180 are 13 ca. 24 vigneto 3 R.D.E. 11,97 R.A.E. 3,42;
- ❖ 184 are 1 ca. 71 canneto 2 R.D.E. 0,93 R.A.E. 0,26;
- ❖ 185 are 2 ca. 04 uliveto 2 R.D.E. 1,26 R.A.E. 1,16;
- ❖ 186 are 2 ca. 56 (Porz. AA ca. 71 seminativo 3 R.D.E. 0,26 R.A.E. 0,17 - Porz. AB are 1 ca. 85 uliveto 2 R.D.E. 1,15 R.A.E. 1,05);
- ❖ 187 are 3 ca. 68 uliveto 3 R.D.E. 1,43 R.A.E. 1,33;
- ❖ 188 are 4 ca. 27 (Porz. AA are 1 ca. 71 uliveto 2 R.D.E. 1,06 R.A.E. 0,97 - Porz. AB are 2 ca. 56 vigneto 3 R.D.E. 2,31 R.A.E. 0,66);
- ❖ 190 are 1 ca. 94 vigneto 3 R.D.E. 1,75 R.A.E. 0,50;
- ❖ 194 are 4 ca. 69 (Porz. AA are 3 ca. 04 uliveto 2 R.D.E. 1,88 R.A.E. 1,73 - Porz. AB are 1 ca. 65 vigneto 3 R.D.E. 1,49 R.A.E. 0,43);
- ❖ 197 are 1 ca. 57 (Porz. AA are 1 ca. 21 uliveto 2 R.D.E. 0,75 R.A.E. 0,69 - Porz. AB ca. 36 vigneto 3 R.D.E. 0,33 R.A.E. 0,09);

- ❖ 198 are 8 ca. 18 (Porz. AA are 1 ca. 00 uliveto 2 R.D.E. 0,62 R.A.E. 0,57 - Porz. AB are 7 ca. 18 seminativo 3 R.D.E. 2,60 R.A.E. 1,67);
- ❖ 203 are 3 ca. 64 uliveto 2 R.D.E. 2,26 R.A.E. 2,07;
- ❖ 205 are 8 ca. 50 uliveto 3 R.D.E. 3,29 R.A.E. 3,07;
- ❖ 206 are 1 ca. 08 uliveto 2 R.D.E. 0,67 R.A.E. 0,61;
- ❖ 209 ca. 42 uliveto 2 R.D.E. 0,26 R.A.E. 0,24;
- ❖ 219 are 6 ca. 08 uliveto 3 R.D.E. 2,36 R.A.E. 2,20;
- ❖ 221 are 7 ca. 94 (Porz. AA are 4 ca. 74 uliveto 2 R.D.E. 2,94 R.A.E. 2,69 - Porz. AB are 3 ca. 20 vigneto 3 R.D.E. 2,89 R.A.E. 0,83);
- ❖ 222 are 5 ca. 86 uliveto 3 R.D.E. 2,27 R.A.E. 2,12;
- ❖ 224 ca. 08 canneto 2 R.D.E. 0,04 R.A.E. 0,01;
- ❖ 275 are 2 ca. 66 uliveto 3 R.D.E. 1,03 R.A.E. 0,96;
- ❖ 276 are 4 ca. 26 (Porz. AA are 0 ca. 86 uliveto 2 R.D.E. 0,53 R.A.E. 0,49 - Porz. AB are 3 ca. 40 vigneto 3 R.D.E. 3,07 R.A.E. 0,88);
- ❖ 277 are 1 ca. 96 uliveto 2 R.D.E. 1,21 R.A.E. 1,11;
- ❖ 278 are 2 ca. 40 (Porz. AA are 0 ca. 14 vigneto 3 R.D.E. 0,13 R.A.E. 0,04 - Porz. AB are 2 ca. 26 uliveto 2 R.D.E. 1,40 R.A.E. 1,28);
- ❖ 329 are 3 ca. 50 (Porz. AA are 2 ca. 00 uliveto 2 R.D.E. 1,24 R.A.E. 1,14 - Porz. AB are 1 ca. 50 canneto 2 R.D.E. 0,81 R.A.E. 0,23);
- ❖ 331 are 3 ca. 14 vigneto 4 R.D.E. 1,62 R.A.E. 0,65;
- ❖ 332 are 1 ca. 90 seminativo 3 R.D.E. 0,69 R.A.E. 0,44;
- ❖ 333 ca. 34 (Porz. AA are 0 ca. 19 pascolo 1 R.D.E. 0,02 R.A.E. 0,01 - Porz. AB are 0 ca. 15 canneto 2 R.D.E. 0,08 R.A.E. 0,02);
- ❖ 334 are 2 ca. 00 uliveto 2 R.D.E. 1,24 R.A.E. 1,14;

- ❖ 336 ca. 28 (Porz. AA are 0 ca. 19 pascolo 1 R.D.E. 0,02 R.A.E. 0,01 - Porz. AB are 0 ca. 9 canneto 2 R.D.E. 0,05 R.A.E. 0,01);
- ❖ 338 are 1 ca. 28 (Porz. AA are 0 ca. 08 vigneto 3 R.D.E. 0,07 R.A.E. 0,02 - Porz. AB are 1 ca. 20 pascolo 1 R.D.E. 0,15 R.A.E. 0,06);
- ❖ 340 are 1 ca. 06 (Porz. AA are 1 ca. 00 vigneto 3 R.D.E. 0,90 R.A.E. 0,26 - Porz. AB are 0 ca. 06 canneto 2 R.D.E. 0,03 R.A.E. 0,01);
- ❖ 341 are 1 ca. 68 vigneto 3 R.D.E. 1,52 R.A.E. 0,43;
- ❖ 344 are 3 ca.15 incolt. ster. - senza redditi;
- ❖ 345 are 3 ca.62 incolt. ster. - senza redditi;
- ❖ 346 are 19 ca. 05 (Porz. AA are 0 ca. 56 uliveto 2 R.D.E. 0,35 R.A.E. 0,32 - Porz. AB are 18 ca. 49 vigneto 3 R.D.E. 16,71 R.A.E. 4,77);
- ❖ 349 are 14 ca. 04 seminativo 3 R.D.E. 5,08 R.A.E. 3,26;
- ❖ 370 are 1 ca. 98 uliveto 2 R.D.E. 1,23 R.A.E. 1,12;
- ❖ 371 are 2 ca. 64 uliveto 2 R.D.E. 1,64 R.A.E. 1,50;
- ❖ 372 are 2 ca. 58 uliveto 3 R.D.E. 1,00 R.A.E. 0,93;
- ❖ 373 are 1 ca. 70 uliveto 3 R.D.E. 0,66 R.A.E. 0,61;
- ❖ 392 are 16 ca. 20 (Porz. AA are 1 ca. 43 uliveto 2 R.D.E. 0,89 R.A.E. 0,81 - Porz. AB are 14 ca. 77 vigneto 3 R.D.E. 13,35 R.A.E. 3,81);
- ❖ 408 are 16 ca. 06 vigneto 4 R.D.E. 8,29 R.A.E. 3,32;
- ❖ 409 are 15 ca. 18 vigneto 4 R.D.E. 7,84 R.A.E. 3,14;
- ❖ 410 are 13 ca. 30 (Porz. AA are 1 ca. 39 uliveto 2 R.D.E. 0,86 R.A.E. 0,79 - Porz. AB are 11 ca. 91 vigneto 3 R.D.E. 10,76 R.A.E. 3,08);
- ❖ 411 are 2 ca. 00 vigneto 3 R.D.E. 1,81 R.A.E. 0,52;

- ❖ 435 are 5 ca. 20 (Porz. AA are 4 ca. 00 vigneto 3 R.D.E. 3,62 R.A.E. 1,03 - Porz. AB are 1 ca. 20 incolt. prod. 1 R.D.E. 0,05 R.A.E. 0,02);
- ❖ 436 ca. 10 uliveto 3 R.D.E. 0,04 R.A.E. 0,04;
- ❖ 461 ca.11 area fab. dm.;
- ❖ 462 are 5 ca. 53 vigneto 3 R.D.E. 5,00 R.A.E. 1,43;
- ❖ 463 are 7 ca. 63 vigneto 3 R.D.E. 6,90 R.A.E. 1,97;
- ❖ 464 are 9 ca. 30 vigneto 3 R.D.E. 8,41 R.A.E. 2,40;
- ❖ 465 are 8 ca. 85 vigneto 3 R.D.E. 8,00 R.A.E. 2,29;
- ❖ 466 are 12 ca. 05 (Porz. AA are 1 ca. 33 uliveto 2 R.D.E. 0,82 R.A.E. 0,76 - Porz. AB are 10 ca. 72 vigneto 3 R.D.E. 9,69 R.A.E. 2,77);
- ❖ 467 are 5 ca. 71 uliveto 3 R.D.E. 2,21 R.A.E. 2,06;
- ❖ 468 are 3 ca. 12 (Porz. AA are 2 ca. 49 uliveto 2 R.D.E. 1,54 R.A.E. 1,41 - Porz. AB are 0 ca. 63 vigneto 3 R.D.E. 0,57 R.A.E. 0,16);
- ❖ 722 are 1 ca. 05 vigneto 3 R.D.E. 0,95 R.A.E. 0,27;
- ❖ 723 are 6 ca. 10 vigneto 3 R.D.E. 5,51 R.A.E. 1,58;
- ❖ 724 are 3 ca. 77 vigneto 3 R.D.E. 3,41 R.A.E. 0,97;
- ❖ 725 are 6 ca. 80 vigneto 3 R.D.E. 6,15 R.A.E. 1,76;
- ❖ 726 are 3 ca. 95 vigneto 3 R.D.E. 3,57 R.A.E. 1,02;
- ❖ 727 are 6 ca. 91 vigneto 3 R.D.E. 6,25 R.A.E. 1,78;
- ❖ 728 are 4 ca. 60 vigneto 3 R.D.E. 4,16 R.A.E. 1,19;
- ❖ 729 are 5 ca. 23 vigneto 3 R.D.E. 4,73 R.A.E. 1,35;
- ❖ 730 are 8 ca. 40 (Porz. AA ca. 83 uliveto 2 R.D.E. 0,51 R.A.E. 0,47 - Porz. AB are 7 ca. 57 vigneto 3 R.D.E. 6,84 R.A.E. 1,95);

- ❖ 731 are 13 ca. 50 (Porz. AA ca. 01 uliveto 2 R.D.E. 0,01 R.A.E. 0,01 - Porz. AB are 13 ca. 49 vigneto 3 R.D.E. 12,19 R.A.E. 3,48);
- ❖ 732 are 1 ca. 08 vigneto 3 R.D.E. 0,98 R.A.E. 0,28;
- ❖ 733 are 17 ca. 58 vigneto 3 R.D.E. 15,89 R.A.E. 4,54;
- ❖ 734 are 12 ca. 08 vigneto 3 R.D.E. 10,92 R.A.E. 3,12;
- ❖ 735 are 1 ca. 00 vigneto 3 R.D.E. 0,90 R.A.E. 0,26;
- ❖ 736 are 3 ca. 00 vigneto 3 R.D.E. 2,71 R.A.E. 0,77;
- ❖ 737 are 2 ca. 23 vigneto 3 R.D.E. 2,02 R.A.E. 0,58;
- ❖ 738 are 5 ca. 22 uliveto 3 R.D.E. 2,02 R.A.E. 1,89;

la quota indivisa di un terzo (1/3) delle particelle:

- ❖ 740 ca. 40 uliveto 3 R.D.E. 0,15 R.A.E. 0,14;
- ❖ 160 ca. 16 pascolo 1 R.D.E. 0,02 R.A.E. 0,01;

la quota indivisa di due noni (2/9) della particella:

- ❖ 162 ca. 16 area fab. dm.

- *appezzamento di terreno agricolo, esteso catastalmente metri quadrati milleduecentoquaranta (mq. 1.240) sito in Partinico, nella contrada Bosco Falconeria, confinante con la stradella che lo interseca e con l'appezzamento di terreno di cui sopra da più lati riportato nel Catasto Terreni del Comune di Partinico, al foglio di mappa 111, particelle:*

- 204 are 3 ca. 44 uliveto 3 R.D.E. 1,33 R.A.E. 1,24;
- 215 are 4 ca. 38 uliveto 2 R.D.E. 2,71 R.A.E. 2,49;
- 220 are 4 ca. 58 semin. arbor. 3 R.D.E. 3,78 R.A.E. 1,66».

Particelle costituenti, *ab origine*, n. 7 spezzoni di terreno agricolo di varia estensione e conformazione planimetrica, tra loro adiacenti ma separate da ulteriori particelle di terreno

estranee alla presente procedura falimentare e da una stradella interpoderale di accesso (v. all. n. 2).

Inoltre, come riportato in seno alla "istanza nomina esperto stimatore beni immobili" presentata in data 15/03/2021 dall'avv. ██████████, e sopra già richiamata, «*nel mese di aprile dell'anno 2019, il ██████████ ha effettuato transazioni immobiliari (permutate) [...] aventi ad oggetto il summenzionato appezzamento di terreno e ceduto, nell'agosto del medesimo anno, con distinti atti notarili, i diritti edificatori di alcune particelle sempre del medesimo cespite*».

A tal proposito, il curatore suddetto provvedeva a fornire allo scrivente ausiliario i seguenti atti notarili:

1. "permutate" del 12/04/2019, rep./racc. nn. 36509/22205 ai rogiti del notaio ██████████ ██████████ di Castelvetro, registrato a Castelvetro in data 17/04/2019 al n. 844 (v. all. n. 3);
2. "cessione di diritti edificatori" del 30/04/2019, rep./racc. nn. 708/542 ai rogiti del notaio ██████████ di Palermo, registrato a Palermo in data 08/05/2019 al n. 5349 (v. all. n. 4);
3. "cessione di cubatura" del 09/07/2019, rep./racc. nn. 112616/21456 ai rogiti del notaio ██████████ di Palermo (v. all. n. 5).

In forza dell'atto di cui al superiore punto 1, la sig.ra ██████████ ("prima permutata") cedeva in permuta al ██████████ la piena proprietà dei seguenti immobili siti in Partinico in c.da Bosco Falconeria:

- A. appezzamento di terreno agricolo, esteso 406 m² catastali, riportato al N.C.T. del Comune di Partinico, fg. 111, p.lle 170-335;
- B. 2/3 indivisi (il restante 1/3 già appartenente all'odierno cessionario) dell'appezzamento di terreno agricolo, esteso 16 m² catastali, riportato al N.C.T. del Comune di Partinico, fg. 111, p.la 160,

per un totale di 422 m² catastali e un controvalore economico di 2.000,00 euro.

A sua volta il sig. ██████████ cedeva alla sig.ra ██████████, in permuta di

quanto sopra ricevuto, la piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo, esteso 3.430 m² catastali, sito in Partinico in c.da Bosco Falconeria e riportato al N.C.T. del Comune di Partinico al fg. 111, p.lle 203-205-206-277-278-370-371-372-373-204-215. Il valore economico attribuito dalle parti a detto appezzamento di terreno risultava anch'esso pari a 2.000,00 euro.

Con la "seconda permuta" del sopra richiamato atto di "permuta" del 12/04/2019, la sig.ra [REDACTED] cedeva in permuta ai [REDACTED] la piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo esteso 62 m² catastali, riportato al N.C.T. del Comune di Partinico, fg. 111, p.la 171.

Di contro, i sig.ri [REDACTED] (per conto del figlio, [REDACTED] [REDACTED], odierno fallito) cedevano in permuta alla [REDACTED] la piena proprietà dell'appezzamento di terreno agricolo esteso 624 m² catastali, in Partinico in c.da Bosco Falconeria, riportato al N.C.T. del Comune di Partinico, fg. 111, p.la 216.

Il valore economico attribuito dalle parti a dette permuta risultava pari a 650,00 euro ciascuna.

In forza dell'atto di cui al superiore punto 2, l'odierno fallito, [REDACTED], cedeva al [REDACTED] i diritti edificatori dell'appezzamento di terreno agricolo sito in Partinico, in c.da Bosco Falconeria, esteso complessivamente 5.00.24 ha ma diviso in sei spezzoni così distinti al N.C.T. del medesimo Comune:

- a. primo spezzone: fg. 111, p.la 184;
- b. secondo spezzone: fg. 111, p.lle 219-222-220-221-185-186-187-188-276-275-349-190-344-345-198-194-466-467-468-346-197-435-722-723-724-725-726-727-728-729-462-463-464-465-158-332-156-157-167-168-172-173-155-150-151-152-149-730-731-734;
- c. terzo spezzone: fg. 111, p.lle 338-410-411;
- d. quarto spezzone: fg. 111, p.lle 143-144-147-392-331-140-141-142;
- e. quinto spezzone: fg. 111, p.lle 134-329;
- f. sesto spezzone: fg. 111, p.lle 176-145-340-341-178-180-126-409-125-408.

Il prezzo della vendita veniva convenuto tra le parti, a corpo, in 5.000,00 euro.

E ancora, in forza dell'atto di cui al superiore punto 3, il [REDACTED] cedeva alla [REDACTED] i diritti edificatori inerenti un appezzamento di terreno agricolo sito in Partinico, in c.da Bosco Falconeria, esteso complessivamente 0.45.20 ha, distinto al N.C.T. del Comune di Partinico al fg. 111, p.lle 146-169-333-334-436-735-738-174-329-336-732-733-736-737-170-335-171.

Il prezzo della vendita veniva convenuto tra le parti, a corpo, in 1.500,00 euro.

Pertanto, alla luce di quanto sopra riportato, per effetto delle "permute" del 12/04/2019 di cui al superiore punto 1 (effettuate in data antecedente alla sentenza dichiarativa di fallimento n. 68 del 23/09/2020 del Tribunale di Palermo) la massa fallimentare risultava composta dalle seguenti particelle di terreno agricolo tutte insistenti in Partinico, c.da Bosco-Falconeria, al foglio 111 del N.C.T.:

- 125-126-134-140-141-142-143-144-145-146-147-149-150-151-152-155-156-157-158-160-163-167-168-169-170-171-172-173-174-176-177-178-180-184-185-186-187-188-190-194-197-198-209-219-220-221-222-224-275-276-329-331-332-333-334-335-336-338-340-341-344-345-346-349-392-408-409-410-411-435-436-461-462-463-464-465-466-467-468-722-723-724-725-726-727-728-729-730-731-732-733-734-735-736-737-738,

oltre la quota indivisa di 1/3 della p.lla 740 e la quota indivisa di 2/9 della p.lla 162.

Particelle, queste, oggi costituenti n. 6 distinti spezzoni di terreno agricolo estesi, complessivamente (e catastalmente), 54.382,00 m².

Di seguito un sintetico repertorio fotografico dei terreni in parola.



Foto n. 1 – stradella di accesso



Foto n. 2 – terreno



Foto n. 3 – terreno



Foto n. 4 – terreno

*** **

Cap. 2.2 – Stima del compendio immobiliare

Come già riportato nel paragrafo che precede, i beni di che trattasi risultano costituiti da n. 6 distinti spezzoni di terreno agricolo (oltre a una particella isolata) di varia estensione e conformazione plano-altimetrica piuttosto regolare, tra loro adiacenti ma separati da ulteriori particelle di terreno (estraneae alla presente procedura fallimentare) e da una stradella interpodereale di accesso; fondi che – complice l'assenza di idonee delimitazioni sui luoghi – appaiono costituire un unico ampio appezzamento di terreno agricolo con tipologia colturale prevalente a vigneto.

Per quanto concerne l'inquadramento urbanistico delle particelle di terreno costituenti il maggiore fondo costituente il compendio immobiliare fallimentare, si segnala quanto

riportato nel “certificato di destinazione urbanistica” rilasciato in data 06/08/2018 dal Comune di Partinico (Prot. Gen. n. 13463/2018) e prodotto dal curatore del fallimento (v. all. n. 6), dove i cespiti in parola risultano ricadere «*in zona territoriale omogenea “E”, nel rispetto dell’art. 16 punto 5 delle norme di attuazione” di cui al “P.R.G. approvato dall’A.R.T.A. con decreto n. 414/DRU del 16/11/2000*».

Per quanto di interesse della presente procedura si evince ancora che: «*(Articolo 16 punto 5 delle norme di attuazione). Le zone distinte con il simbolo grafico “E” rappresentano quella parte del territorio aperto essenzialmente destinata all’esercizio dell’agricoltura e delle attività produttive connesse [...]*

La zona destinata con il simbolo grafico “E” rappresenta il territorio destinato ad attività agricole produttive. Destinazione d’uso:

- a) residenziale e agrituristica;*
- b) insediamenti a supporto delle attività agro silvo pastorali in funzione della conduzione del fondo.*

Indice di densità edilizia fondiaria per la residenza: 0,03 mc/mq».

Ciò premesso, per la determinazione del valore di mercato dei beni anzidetti si è proceduto mediante l’adozione del “metodo del confronto di mercato”: metodologia estimativa di tipo diretto o sintetico, basata sulla comparazione dei fondi da valutare con immobili simili, di prezzo noto, mediante la formazione di una scala di prezzi di beni approssimativamente analoghi, per caratteristiche qualitative e ubicazione, a quello da stimare e l’inserimento dei beni in questione nel gradino corrispondente alla maggiore analogia.

Per quanto concerne i dati utilizzati per la stima e le relative fonti di acquisizione di tali dati, questi sono stati desunti all’esito di rilevazioni dei valori unitari, per ettaro di superficie commerciale, di cui ai “Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli” della banca dati dell’Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA), edito da ██████████, relativamente al territorio comunale di Partinico e periodo di riferimento “rilevazione anno 2022” (v. all. n. 7); pubblicazione, questa, anche accreditata in sede giudiziale (Corte d’Appello di Napoli,

Sezione Civile I-bis, n. 3833 del 29/9/2014 e Tribunale Regionale delle Acque Pubbliche di Napoli, n. 4271 del 27/10/2014).

Per quanto concerne i dati desunti dall'Osservatorio di cui sopra, si precisa come gli stessi derivino da «*dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità, elaborati da professionisti qualificati operanti sul territorio, con riferimento alle risultanze di atti pubblici di compravendita, di decreti di esproprio e soprattutto di offerte di vendita (auto riguardo ad una attenta analisi della coerenza dei vari annunci e dell'ordinario abbattimento che può realizzarsi in fase di conclusione dell'accordo), nonché alla loro esperienza diretta*».

Inoltre, come precisato in seno alla predetta pubblicazione, nella determinazione dei valori unitari di mercato dei cespiti in parola «*non si terrà conto di prospettive di futura edificabilità per la vicinanza a centri abitati ovvero di ubicazioni in zone di esposizione panoramica su rilevanti paesaggi naturalistici, cosicché come di ogni altro fattore che non incida sulla redditività agricola*», altresì prescindendo «*da tutte le specifiche problematiche che concernono la corretta conduzione dei fondi, in particolare per quanto riguarda la manutenzione delle opere di sistemazione, scolo e bonifica, se presenti, nonché da tutte le altre condizioni particolari incidenti sui valori (vincoli normativi, prescrizioni urbanistiche, pesi, comodi e scomodi, ecc.)*».

Sono stati quindi attenzionati altri fondi rustici, ubicati in zone limitrofe o corrispondenti a quelle oggetto di interesse, che costituiscono elemento di confronto per la verifica dei dati acquisiti (immobili "campione" o "comparabili") (v. all. n. 8).

Il tutto come meglio riportato nella sottostante tabella di comparazione dei dati acquisiti, espressi in euro/m² di superficie commerciale.

TABELLA DI COMPARAZIONE

Fonte del dato	Prezzo unitario min/max	Richiesta di mercato
OVA	1,90/4,00 euro/m ²	-
Comparabile n. 1	-	5,00 euro/m ²
Comparabile n. 2	-	3,90 euro/m ²

Il valore di mercato V_m dei cespiti costituenti la massa fallimentare, costituiti da particelle di

terreno direttamente confinanti, sarà quindi pari al prodotto della superficie commerciale catastale degli stessi per il prezzo unitario a questi riferibile e determinato in 3,50 euro/m².

Quindi, considerando gruppi di particelle limitrofe, si ha:

Fondo n. 1 – composto dalle p.lle 184-224

$$V_m = 179,00 \text{ m}^2 \times 3,50 \text{ euro/m}^2 = \mathbf{626,50 \text{ euro}}$$

Fondo n. 2 – composto dalle p.lle 140-141-142-143-144-146-147-149-150-151-152-155-156-157-158-167-168-169-170-172-173-174-185-186-187-188-190-194-197-198-219-220-221-222-275-276-331-332-333-334-335-336-344-345-346-349-392-435-436-462-463-464-465-466-467-468-722-723-724-725-726-727-728-729-730-731-732-733-734-735-736-737-738, oltre la p.lla 162 per la quota di 2/9 e la p.lla 740 per la quota di 1/3.

$$V_m = 39.449,88 \text{ m}^2 \times 3,50 \text{ euro/m}^2 = \mathbf{138.074,58 \text{ euro}}$$

Fondo n. 3 – composto dalle p.lle 338-410-411

$$V_m = 1.658,00 \text{ m}^2 \times 3,50 \text{ euro/m}^2 = \mathbf{5.803,00 \text{ euro}}$$

Fondo n. 4 – composto dalle p.lle 125-126-145-176-177-178-180-340-341-408-409

$$V_m = 12.179,00 \text{ m}^2 \times 3,50 \text{ euro/m}^2 = \mathbf{42.626,50 \text{ euro}}$$

Fondo n. 5 – composto dalle p.lle 134-329

$$V_m = 822,00 \text{ m}^2 \times 3,50 \text{ euro/m}^2 = \mathbf{2.877,00 \text{ euro}}$$

Fondo n. 6 – composto dalle p.lle 160-163-461

$$V_m = 52,00 \text{ m}^2 \times 3,50 \text{ euro/m}^2 = \mathbf{182,00 \text{ euro}}$$

Oltre alla particella unica n. 209 di 42,00 m² × 3,50 euro/m² = **731,50 euro**,

Per un valore di mercato V_m complessivo pari a **190.921,08 euro**.

A detto valore andrà quindi detratto il valore economico corrispondente alla cessione di cubatura derivante dagli atti notarili di “cessione di diritti edificatori” del 30/04/2019 e di “cessione di cubatura” del 09/07/2019, sopra rispettivamente richiamati ai punti nn. 2-3 della presente relazione stante che, a seguito di detta cessione, il titolare del fondo cedente non potrà più utilizzare la volumetria ceduta con l’atto di asservimento mentre il fondo ricevente potrà giovare di tale cessione per incrementare la cubatura realizzabile sul proprio fondo.

A tal proposito si segnala quanto riportato all'art. 1 della "Norma di comportamento del 1 ottobre 2013 n. 189", dell'AIDC – Associazione Italiana Dottori Commercialisti: *«Il contratto che prevede la cessione di volumetria edificabile è qualificabile come un negozio avente ad oggetto un "diritto reale atipico" [...]. Con il contratto di cessione di volumetria edificabile viene trasferita una determinata "cubatura", in modo tale da renderla utilizzabile da parte di un soggetto diverso dal proprietario del terreno cui detta volumetria originariamente compete.*

In base a tale negozio giuridico, l'effetto traslativo della volumetria è il risultato finale cui si perviene normalmente attraverso due atti distinti, ma fra loro intimamente collegati: da un lato l'accordo contrattuale (di natura privatistica) fra i proprietari dei terreni, dall'altro un provvedimento della Pubblica Amministrazione (di natura pubblicistica) con cui viene autorizzata, al cessionario della volumetria, la realizzazione di un fabbricato di cubatura maggiorata in misura pari a quella di cui si è spogliato il cedente.

Tale negozio è assimilabile alla compravendita di un diritto reale (ancorché atipico) di godimento su cosa altrui (servitù di non edificare o cessione dello jus aedificandi)».

Il valore economico di detta cessione sarà pertanto pari all'incidenza percentuale della cubatura realizzabile sul fondo cedente (quest'ultima determinata in funzione degli indici urbanistici), rispetto alla cubatura realizzabile sul medesimo fondo.

Come riportato nei certificati di destinazione urbanistica dei beni afferenti la massa fallimentare (v. all. n. 6), i cespiti in parola ricadono in "zona territoriale omogenea E", che *«rappresenta il territorio destinato ad attività agricole produttive»*. Per tali zone l'indice di densità edilizia fondiaria ammissibile per le nuove costruzioni è di $0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

La superficie complessiva dei fondi in parola è pari a $54.382,00 \text{ m}^2$. La cubatura massima ivi realizzabile, in funzione della densità edilizia massima ammissibile, è di: $54.382,00 \text{ m}^2 \times 0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 1.631,46 \text{ m}^3$

pari a: $1.631,46 \text{ m}^3 / 3,00 \text{ m} = 543,82 \text{ m}^2$

(v. art. 1 del D.M. 05/07/1975 il quale dispone che *«L'altezza minima interna utile dei locali*

adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70», pari a 3,00 m lordi compreso lo spessore della soletta di copertura).

Considerando altresì che, all'esito della rilevazioni dei valori unitari per per metro quadrato di superficie commerciale di cui:

- alla banca dati del borsino immobiliare, relativamente alla fascia/zona "Rurale" (v. all. n. 9);
- alla banca dati delle quotazioni immobiliari semestrali dell'OMI, istituita presso l'Agenzia delle Entrate, relativamente al I semestre del 2022 e alla medesima zona di cui sopra (v. all. n. 10),

si sono riscontrati valori di mercato unitari massimi per tipologia costruttiva "ville e villini" pari a 733,00 euro/m², il valore di mercato della ipotetica volumetria realizzabile che, a seguito della cessione, andrebbe a vantaggio del fondo ricevente, si stima pari a:

$$V_m = 543,82 \text{ m}^2 \times 733,00 \text{ euro/m}^2 = 398.891,00 \text{ euro}$$

Considerato perciò che, come esposto sopra, tale importo è diretta espressione dell'indice di densità edilizia fondiaria ammissibile per il fondo in parola, il corrispettivo economico della volumetria ceduta (trattandosi, in ogni caso, di un terreno agricolo, con indice di densità edilizia fondiaria ammissibile per le nuove costruzioni molto bassa e comunque "destinata all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse") potrà essere valutata pari al 3% del valore di mercato della volumetria (o superficie) realizzabile:

$$398.891,00 \text{ euro} \times 0,03 = 11.966,73 \text{ euro}$$

Pertanto, il valore di mercato V_m del compendio immobiliare fallimentare sarà pari a:

$$V_m = (190.921,08 - 11.966,73) \text{ euro} = 178.954,35 \text{ euro.}$$

Il prezzo a base d'asta del complessivo cespite fallimentare – ottenuto applicando una riduzione nella misura del 5% rispetto al valore di mercato come sopra individuato (al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato) – **si stima pari a:** $178.954,35 \text{ euro} \times 0,05 = \mathbf{170.000,00 \text{ euro.}}$

Cap. 2.3 – Pregiudizio conseguenziale alle permutate

Come già noto, con il contratto di permuta – categoria dei contratti consensuali – si ha il trasferimento della proprietà di beni o diritti, reciprocamente, da un soggetto ad un altro.

Con riferimento al fallimento *de quo*, con atto di “permutate” del 12/04/2019, rep./racc. nn. 36509/22205 ai rogiti del notaio [REDACTED] di Castelvetro, registrato a Castelvetro in data 17/04/2019 al n. 844 (v. all. n. 3), la sig.ra [REDACTED] cedeva in permuta al [REDACTED] (“prima permutate”) la piena proprietà di alcune particelle di terreno afferenti beni immobili siti in Partinico in c.da Bosco Falconeria, limitrofi quelli di proprietà dell’odierno fallito (p.lle 170-335 e 160 per 2/3) per un totale di 422 m² catastali e un controvalore economico di 2.000,00 euro.

A fonte di detta cessione il [REDACTED] cedeva alla [REDACTED] la piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo contiguo (p.lle 203-205-206-277-278-370-371-372-373-204-215) per un totale di 3.430 m² catastali e un controvalore economico pari anch’esso a 2.000,00 euro.

È pertanto evidente il pregiudizio derivante in danno dell’odierno fallimento, a fronte delle suddette permutate, per la evidente differenza di valore economico riferibile ai fondi *de quo*, ricadenti nella medesima area di influenza (si tratta di fondi limitrofi o contigui) e pertanto aventi pari valore unitario €/m² ma di diversa estensione: 422 m² catastali a fronte di ben 3.430 m² catastali (superficie circa 8 volte maggiore).

Con la “seconda permutate” del sopra richiamato atto di “permutate” del 12/04/2019, [REDACTED] [REDACTED] (per conto del figlio, [REDACTED]) cedevano in permuta alla [REDACTED] la piena proprietà un’ulteriore particella di terreno siti in agro di Partinico, ancora in c.da Bosco Falconeria (p.la 216), per un totale di 624 m² catastali e un controvalore economico di 650,00 euro.

A fonte di detta cessione la [REDACTED] cedeva in permuta ai [REDACTED] [REDACTED] la piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo contiguo (p.la 171) per un totale di 62 m² catastali e un controvalore economico pari

anch'esso a 650,00 euro.

Anche in questo caso è evidente il pregiudizio derivante in danno dell'odierno fallimento per avere attribuito pari valore economico a fondi di estensione non equiparabile (62 m² catastali a fronte di ben 624 m² catastali: circa 10 volte maggiore la superficie) ma ricadenti in aree limitrofe o contigue, di pari valore unitario €/m².

Il valore economico di detto pregiudizio sarà pertanto pari alla differenza tra il valore economico effettivo e attuale dei terreni oggetto delle permuta (detratto il valore dei beni ceduti dalla ██████████) e il controvalore attribuito dalle parti agli stessi beni nei relativi atti traslativi. Pertanto, in considerazione di quanto già esposto in risposta al quesito di cui al cap. 2.2 e sulla scorta dei valori di zona riscontrati, espressi in €/m², si ottiene:

PRIMA PERMUTA

V_m cessione ██████████	=	$3.430 \text{ m}^2 \times 3,50 \text{ euro/m}^2$	=	12.005,00 euro
V_m cessione ██████████	=	$422 \text{ m}^2 \times 3,50 \text{ euro/m}^2$	=	1.477,00 euro
		differenza	=	10.528,00 euro
		valore attribuito nella permuta	=	2.000,00 euro
		pregiudizio in danno alla procedura	=	8.528,00 euro

SECONDA PERMUTA

V_m cessione ██████████	=	$624 \text{ m}^2 \times 3,50 \text{ euro/m}^2$	=	2.184,00 euro
V_m cessione ██████████	=	$64 \text{ m}^2 \times 3,50 \text{ euro/m}^2$	=	224,00 euro
		differenza	=	1.960,00euro
		valore attribuito nella permuta	=	650,00 euro
		pregiudizio in danno alla procedura	=	1.310,00 euro

Per un pregiudizio totale in danno alla procedura di 9.838,00 euro.

*** * **

Ritenendo di aver espletato il mandato conferitogli, lo scrivente rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Palermo, 18/02/2023

Il perito stimatore

TRIBUNALE DI PALERMO - SEZ. FALLIMENTARE

FALLIMENTO [REDACTED]

L'anno duemilaseventuno, il giorno 1 del mese di aprile, alle ore 10.46, come convenuto con il curatore del fallimento avv. [REDACTED]

[REDACTED] (anch'esso presente), ho susseguente si è recato presso i terreni oggetto del fallimento situati in contrada Bosco Falconara. Oltre allo sopralluogo posto al curatore e al curatore del fallimento si presenta nel [REDACTED] che mi indica i beni oggetto di accertamento aventi coordinate GPS $37^{\circ}58'46''$ N, $13^{\circ}2'23''$ E.

Si prende visione dei beni in oggetto, effettuando il rilievo fotografico degli stessi. Il [REDACTED] dichiara che allo stato attuale al terreno, delimitato con recinzioni e archibato e vigneto, risulta dato in comodato d'uso all'exercente agricolo [REDACTED].

L.C.S. /

[REDACTED]