

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZIONE IV CIVILE - FALLIMENTARE**  
**GIUDICE DELEGATO: DOTT. [REDACTED]**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED] R.L.G 15/2023**  
**CURATORE: AVV. [REDACTED]**

**RELAZIONE**  
**LOTTO N.3**

**CTU: Dott. Ing. Dario Megna**



1 – PREMESSE.....	2
2 – IDENTIFICAZIONE DEL PERIMETRO DI VALUTAZIONE .....	3
2.1 – RISULTANZE IPOCATASTALI.....	4
2.2 – DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI .....	5
3 - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI .....	13
4 - ALLEGATI.....	16



## RELAZIONE CTU

Relazione redatta dal Dott. Ing. Dario Megna nell'ambito della Liquidazione Giudiziale R.L.G 15/2023 [REDACTED] – Curatore Avv. [REDACTED]

### 1 - PREMESSE

A seguito notifica pervenuta da parte del Curatore, lo scrivente Dott. Ing. Dario Megna, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo e all'Albo dei Consulenti Tecnici e Periti del Tribunale di Palermo, veniva nominato dall'Illustrissimo Giudice Delegato, ricevendo il compito di procedere alla redazione della perizia di stima degli immobili all'attivo della procedura.

### 2 – IDENTIFICAZIONE DEL PERIMETRO DI VALUTAZIONE

Da quanto si evince dalla documentazione consegnata dal Curatore, e dalle verifiche catastali e ipocatastali allegate al fascicolo, gli immobili all'attivo della Liquidazione Giudiziale e oggetto del Lotto n.3 sono siti nel Comune di Ciminna (Pa) e distinti all'Agenzia delle Entrate:

1. Foglio 20 Part. 225, 226, 228, 333, 334, 348, 352, 413, 414, 416, 540

Per maggiore comprensione si allega aerofotogrammetria e aerofotogrammetria catastale





## **2.1 – RISULTANZE IPOCATASTALI**

Dalla documentazione ipocatastale acquisita dallo scrivente, agli atti del Curatore, si rileva che:

- il terreno Foglio 20 Part. 225 classificato quale seminativo sup. mq 468
- il terreno Foglio 20 Part. 226 classificato quale seminativo sup. mq 948
- il terreno Foglio 20 Part. 228 classificato quale seminativo sup. mq 2.350
- il terreno Foglio 20 Part. 333 classificato quale seminativo sup. mq 2.760
- il terreno Foglio 20 Part. 334 classificato quale seminativo sup. mq 368
- il terreno Foglio 20 Part. 348 classificato quale seminativo sup. mq 972
- il terreno Foglio 20 Part. 352 classificato quale seminativo sup. mq 5550
- il terreno Foglio 20 Part. 413 classificato quale seminativo sup. mq 2367
- il terreno Foglio 20 Part. 414 classificato quale seminativo sup. mq 1888
- il terreno Foglio 20 Part. 416 classificato quale seminativo sup. mq 1977
- il terreno Foglio 20 Part. 540 classificato quale F/2

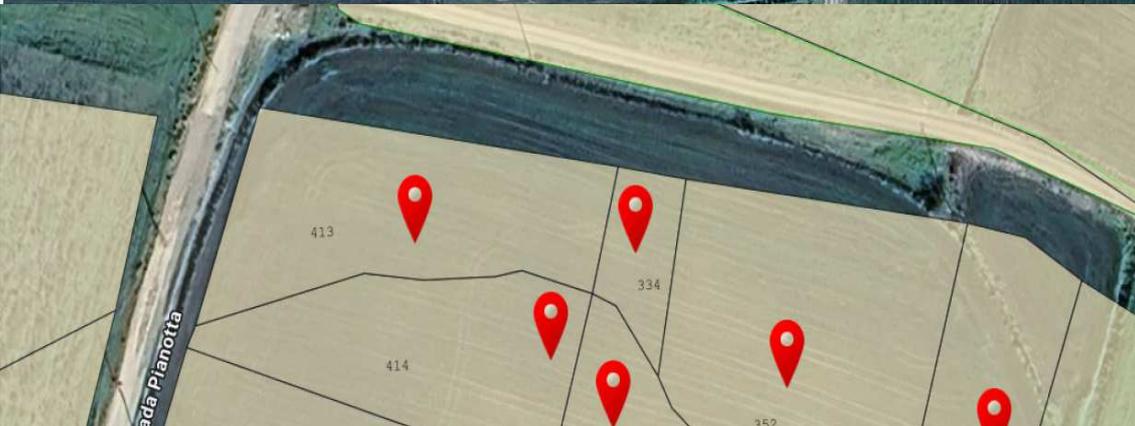
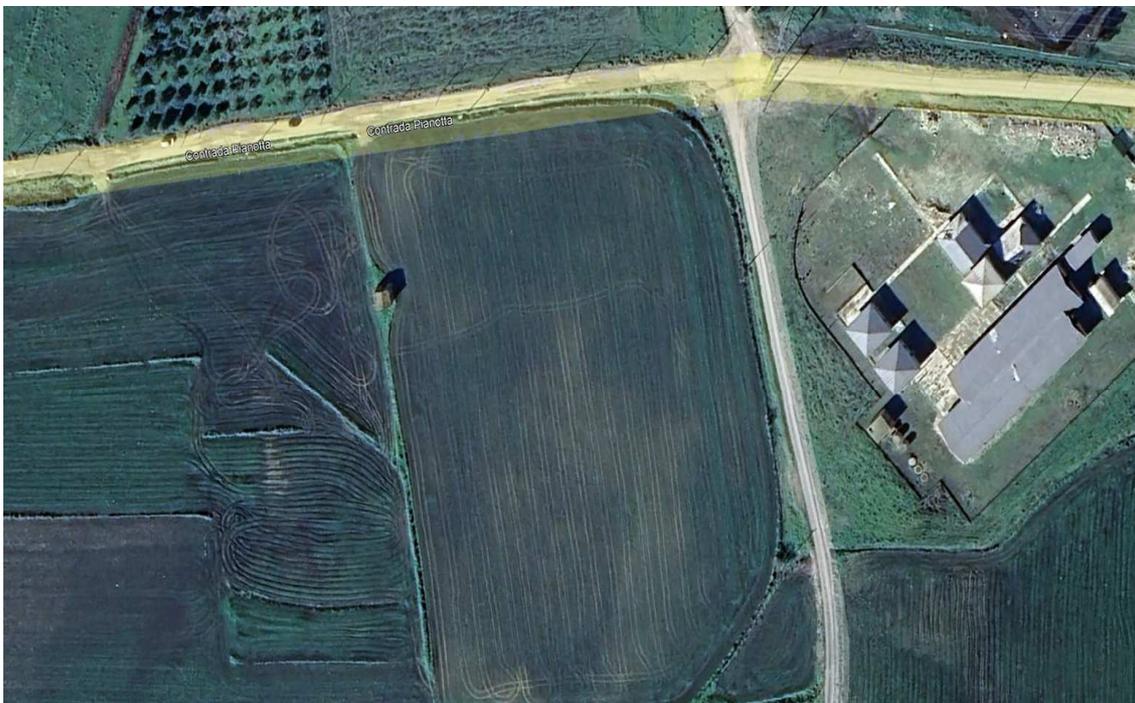
## **2.2 – DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI**

### **SITUAZIONE URBANISTICA - CATASTALE - AUTORIZZATIVA**

Di seguito si procederà a descrivere il complesso immobiliare oggetto della relazione secondo quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi e secondo la documentazione acquisita.

Il complesso immobiliare oggetto del Lotto n.3, è costituito da terreni siti nel Comune di Ciminna in zona extraurbana rurale nei pressi della SS 121 ovvero nei pressi dell'uscita di Campofelice di Fitalia.





CTU R



Come si evince dalle aerofotogrammetrie i terreni sono accessibili dalle strade perimetrali in Contrada Pianotta.

I terreni oggetto del Lotto n.3 sono a prevalente destinazione agricola e sono pervenuti alla Società in bonis giusta atto di compravendita del 13/09/2021 ai rogiti Notaio ■■■■■■■■■■ registrato in data 23/09/2021 nn.43282/33600.

Da quanto si evince dal titolo i terreni del presente lotto ricadono in zona FS1 (zone per attrezzature annonaria).

Occorre rilevare che sulla particella 540 ricade un piccolo fabbricato rurale diruto. Le altre particelle nello stato di fatto sono classificabili quali terreni agricoli.

I terreni in questione appaiono di forma regolare e facilmente accessibili

Si allega di seguito allegato fotografico complessivo.













### 3 - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La valutazione immobiliare è un'attività che ha come obiettivo la determinazione dell'elemento patrimoniale dell'immobile e degli impianti.

Al fine di determinare il più probabile valore commerciale delle unità immobiliari oggetto della consulenza, in considerazione della tipologia di beni oggetto del lotto, si è provveduto ad utilizzare esclusivamente la metodologia sintetica comparativa

#### VALUTAZIONE SINTETICO COMPARATIVA

In merito al metodo sintetico comparativo si è proceduto quindi ad effettuare indagini di mercato che consentissero di rilevare il valore commerciale degli immobili di tipologia simile.

Il procedimento sintetico per la valorizzazione dell'area e degli immobili implica che:

$$V = P_u \times S_c \times C_q$$

Preliminarmente alla stima, si è proceduto quindi ad effettuare indagini di mercato che consentissero di rilevare il valore più probabile di mercato.

E' stata effettuata una ricerca dei parametri di mercato secondo transazioni in corso rilevate in beni di natura simile dislocate prevalentemente sul territorio comunale, ovvero sulle province ove sono presenti immobili di tipologia simile.

Sono stati quindi utilizzati i seguenti parametri

- i parametri OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) rilevati dall'Agenzia delle Entrate
- i parametri provenienti da altri fonti del settore tecnico-estimative (INEA)
- i valori immobiliari dichiarati (Agenzia delle Entrate-Valori attuali-Pubblici)



registri) e i valori da indagini dirette<sup>1</sup>

Nel calcolo delle superfici commerciali, si applicheranno opportuni coefficienti di differenziazione per le superfici e destinazioni d'uso secondo anche il DPR 138/98 e la Norma UNI 10750 e secondo i comuni manuali di estimo.

#### Coefficienti di differenziazione

In relazione alla destinazione d'uso, alle caratteristiche dei terreni si prenderanno in considerazione coefficienti di differenziazione legati alle caratteristiche qualitative dell'immobile:

- 1 Terreni di Forma Normale
- 1 Tipologia pianeggiante
- 0,95 Ubicazione normale

Coefficiente Totale per le caratteristiche Qualitative- CQ: 0,95

Valutazione in base al procedimento monoparametrico:

Il valore (V) dell'immobile, in tal caso, è dato dalla seguente espressione

$$V1 = Pu \times Sc \times Cq$$

Superficie Commerciale Totale Terreno: mq 19.648 (superficie catastale)

Lo scrivente ha rilevato:

Valore OMI €/mq 0,83 / Valore INEA €/mq 1,63 / Valori diretti €/mq 4.22

Pertanto:

Il corretto valore sarà pari a €/mq 2,22

---

<sup>1</sup> Immobiliare-Aste Giudiziarie



Il valore complessivo considerando i mq complessivi e il coefficiente totale per le caratteristiche Qualitative dell'immobile- CQ: 0,90 sarà pari a:

Vf: €/mq 2,22 x mq 19.648 x 0,95 → € 41.438 (in.ct)

Nel ritenere di avere risposto ai quesiti posti dall'Illustrissimo Giudice e dal Curatore, si ringrazia per la fiducia accordata rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

*Dott. Ing. Dario Megna*



#### **4 - ALLEGATI**

1. Documentazione Ipotecaria - Titoli di proprietà

