



PERIZIA DELL'ESPERTO ex art.568 c.p.c.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

(R.G. N°11/2024)

OGGETTO: **Stima del valore di mercato** degli immobili rientranti nel
compendio in liquidazione e relativi accertamenti.

1. Premessa

Il sottoscritto geom. Gaspare Mannone, nato a [REDACTED]
con studio in [REDACTED] iscritto al
[REDACTED] dell'Albo dei Geometri della Provincia di Trapani, ed
iscritto, inoltre, all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Marsala, in
adempimento dell'incarico ricevuto dai Liquidatori, Avv. G.
Signorello e Avv. F. Armata, relativamente alla liquidazione
giudiziale della [REDACTED] ha proceduto alla
redazione della presente perizia tecnica avente per oggetto "**stima
dei beni rientranti nel compendio in liquidazione e relativi
accertamenti catastali, ipotecari ed urbanistici**".

Sulla scorta degli accertamenti eseguiti, e per una maggiore
intelligibilità, si è suddivisa la perizia nei seguenti paragrafi:

1. Premessa;
2. Elenco delle proprietà pignorate e suddivisione in lotti;
3. Immobili con relative notizie ed accertamenti;
4. Scelta del criterio di stima;
5. Determinazione del valore dei beni.

Le operazioni peritali sono iniziate il 14/10/2024 con accesso presso i terreni rientranti nel compendio in liquidazione alla presenza del Liquidatore, avv. Federica Armata e del sig. [REDACTED] quale legale rappresentante della [REDACTED]

2. Elenco delle proprietà pignorate e suddivisione in lotti

A.) TERRENO

Lotto 1) Piena proprietà di un appezzamento di terreno in Marsala nella C/da Cutusio (Foglio di mappa 39 partt. 539, 200, 201, 202, 708, 203).

Lotto 2) Piena proprietà di un appezzamento di terreno in Marsala nella C/da Cutusio (Foglio di mappa 39 partt. 287, 286, 890).

Lotto 3) Piena proprietà di un appezzamento di terreno in Marsala nella C/da Cutusio (Foglio di mappa 39 partt. 891, 426).

3. Immobili con relative notizie ed accertamenti

LOTTO 1 (Foglio di mappa 39 partt. 539, 200, 201, 202, 708, 203)

Appezzamento di terreno agricolo in Marsala nella C/da Cutusio.

Il terreno di che trattasi ha un'estensione catastale complessiva di are 99.60 (pari a mq.9.960) e al momento del sopralluogo è stato trovato incolto con abbondante presenza di erbe spontanee e sterpaglie fatta eccezione per le particelle 200 e 539 dove sono state rinvenute piante di ulivo poco curate.

La proprietà è interamente recintata con una rete metallica sostenuta da paletti in c.c.a. precompresso fatta eccezione per il lato confinante con la particella 198 che si presenta non recintato in quanto la

proprietà adiacente si appartiene al sig. [REDACTED] persona fisica.

L'immobile ha una giacitura con un lieve dislivello presentando la parte ad ovest più alta rispetto alla parte lato est del fondo.

Il lotto è raggiungibile sia percorrendo la strada comunale Cutusio-Ciappola, deviando verso una stradella con fondo sterrato nell'ultimo tratto, o anche percorrendo la SS 115 deviando verso una stradella sterrata in località denominata "Piscitello".

Il presente lotto è ubicato in posizione vicina agli altri due lotti descritti nella presente perizia.

(Per la documentazione fotografica della proprietà si rimanda alla visione delle 10 foto incluse nell'ALLEGATO 1_1)

CONFINI: l'immobile oggetto di stima confina con una stradella privata con fondo sterrato sul lato Sud, con proprietà [REDACTED] a Ovest, con le particelle 199, 520, 122 e 110 a Nord, con proprietà [REDACTED] a Est, s.s.a.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile sopra descritto è censito al Catasto Terreni nel foglio di mappa 39 con le seguenti particelle:

- 539 (Uliveto, cl.3, are 03.60, R.D. €.0,93, R.A. €.0,93)
- 200 (Uliveto, cl.3, are 09.20, R.D. €.2,38, R.A. €.2,38)
- 201 (Vigneto, cl.5, are 39.20, R.D. €.12,15, R.A. €.11,13)
- 202 (Vigneto, cl.5, are 09.60, R.D. €.2,97, R.A. €.2,73)
- 708 (Uliveto, cl.3, are 10.20, R.D. €.2,63, R.A. €.2,63)
- 203 (Uliveto, cl.3, are 27.80, R.D. €.7,18, R.A. €.7,18)

Le suddette particelle sono correttamente intestate alla [REDACTED]
[REDACTED]

TITOLO DI PROVENIENZA

Dalle visure ipotecarie effettuate risulta che l'immobile di cui al presente lotto è pervenuto alla società in Liquidazione al 100% della piena proprietà in forza dei seguenti atti di compravendita:

PARTICELLE 200 e 539 giusto atto in Not. [REDACTED] del 27/03/2009 Rep.121439, **trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 24/04/2009 al n°7954 del registro particolare**, da potere di [REDACTED]

PARTICELLA 201 giusto atto in Not. [REDACTED] del 29/12/2008 Rep.121173, **trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 28/01/2009 al n°1373 del registro particolare**, da potere di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

PARTICELLE 202 e 708 giusto atto in Not. [REDACTED] del 19/05/2009 Rep.121533, **trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 18/06/2009 ai n.ri 11341 e 11342 del registro particolare**, da potere di [REDACTED]
[REDACTED]

PARTICELLA 203 giusto atto in Not. [REDACTED] del 28/06/2011 Rep.123139, **trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 27/07/2011 al n°11838 del registro particolare**, da potere di [REDACTED]
[REDACTED]

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Dalle ricerche ipotecarie effettuate dallo scrivente CTU risulta che l'immobile di che trattasi, nel ventennio, si è appartenuto alla società in liquidazione come segue:

PARTICELLE 200 e 539 a decorrere dal 27/03/2009 (data dell'acquisto) per acquisto effettuato da potere di [REDACTED]

[REDACTED] A quest'ultima il bene era pervenuto in forza di atto di donazione in Not. [REDACTED] del 08/04/1987 **trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 28/04/1987 al n°6692 del registro particolare.**

PARTICELLA 201 a decorrere dal 29/12/2008 (data dell'acquisto) per acquisto effettuato da potere di [REDACTED]

[REDACTED] A questi il bene era pervenuto per denuncia di successione testamentaria n°113 Vol.244 del 22/01/2008, in morte di [REDACTED] deceduto il [REDACTED] **trascritta alla Conservatoria dei RR.II. in data 11/03/2008 al n°4752 del registro particolare.** Ad [REDACTED] a sua volta, il bene era pervenuto per provenienza anteriore al 1977.

PARTICELLE 202 e 708 a decorrere dal 19/05/2009 (data dell'acquisto) per acquisto effettuato da potere di [REDACTED]

[REDACTED] ai quali le suddette particelle erano pervenute (la part.708 a [REDACTED] e la part.202 a [REDACTED] in forza di atto di donazione in Not. [REDACTED] del 17/12/1984 **trascritto alla**

Conservatoria dei RR.II. in data 05/01/1985 al n°302 del registro particolare.

PARTICELLA 203 a decorrere dal 28/06/2011 (data dell'acquisto) per acquisto effettuato da potere di [REDACTED]

[REDACTED] A quest'ultima il bene era pervenuto per denuncia di successione legittima n°180 Vol.221 del 13/03/1989, in morte di [REDACTED] deceduto il [REDACTED] **trascritta alla Conservatoria dei RR.II. in data 05/06/1990 al n°9932 del registro particolare.**

POSSESSO DELL'IMMOBILE E PROCEDURE PENDENTI

Il bene di cui al presente lotto si trova nel possesso della società in liquidazione in nome e per conto della quale è intervenuto al sopralluogo il legale rappresentante [REDACTED]

Dalle visure ipotecarie effettuate non risultano procedure pendenti trascritte.

NOTIZIE SULL'ACCESSO AL FONDO

In sede di sopralluogo è stato constatato che l'accesso alle particelle sopra descritte avviene tramite un cancello in ferro che si trova, però, sulla limitrofa particella 198 non oggetto di perizia in quanto si appartiene al sig. [REDACTED] come persona fisica e non alla società in liquidazione. Nel caso di aggiudicazione del bene a soggetto terzo, il lotto dovrà munirsi di un nuovo varco che dovrà accedere direttamente dalla stradella sterrata esistente sul lato Sud.

DESTINAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO

Lo scrivente CTU ha richiesto la certificazione di destinazione urbanistica al Comune di Marsala in data 03/12/2024 prot. N°113720

ed in data 03/03/2025 è stato rilasciato il certificato di destinazione urbanistica dal quale si evince che il terreno ricade per metri quadri 150 in zona edificabile B/3 e per la rimanente superficie in zona agricola E/2 “verde agevolato”. Il certificato non specifica quale particella ricade in zona B/3 ma lo scrivente CTU sovrapponendo il Piano Comprensoriale vigente al foglio di mappa ha individuato la particella interessata nella 539 che, quindi, ricade per mq.150 in zona edificabile e per la rimanente porzione in zona E/2.

LOTTO 2 (Foglio di mappa 39 partt. 287, 286, 890)

Appezzamento di terreno agricolo in Marsala nella C/da Cutusio.

Il terreno di che trattasi ha un'estensione catastale complessiva di are 49.45 (pari a mq.4.945) e al momento del sopralluogo è stato trovato per una buona parte impegnato da una cava dismessa ed in parte occupato da piante di ulivo.

La proprietà è interamente recintata con una rete metallica sostenuta da paletti in c.c.a. e, dal lato della stradella di arrivo, è presente un cancello in ferro.

L'immobile ha una giacitura con un lieve pendio presentando la parte più alta sul fronte che prospetta sulla stradella di arrivo.

Il lotto è raggiungibile sia percorrendo la strada comunale Cutusio-Ciappola, deviando verso una stradella con fondo sterrato nell'ultimo tratto, o anche percorrendo la SS 115 deviando verso una stradella sterrata in località denominata “Piscitello”.

Il presente lotto è ubicato in posizione vicina agli altri due lotti descritti nella presente perizia.

(Per la documentazione fotografica della proprietà si rimanda alla visione delle 12 foto incluse nell'Allegato 1_2)

CONFINI: l'immobile oggetto di stima confina con una stradella privata con fondo sterrato sul lato Ovest, con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] s.s.a.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile sopra descritto è censito al Catasto Terreni nel foglio di mappa 39 con le seguenti particelle:

- 286 (Seminativo, cl.4, are 05.40, R.D. €.0,84, R.A. €.0,33)
- 287 (Uliveto, cl.3, are 42.20, R.D. €.10,90, R.A. €.10,90)
- 890 (Vigneto, cl.5, are 01.85, R.D. €.0,57, R.A. €.0,53)

Le suddette particelle sono correttamente intestate alla [REDACTED]
[REDACTED]

TITOLO DI PROVENIENZA

Dalle visure ipotecarie effettuate risulta che l'immobile di cui al presente lotto è pervenuto alla società in Liquidazione al 100% della piena proprietà in forza dell'atto di compravendita in Not. [REDACTED] del 07/09/2009 Rep.121765, **trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 07/10/2009 al n°17621 del registro particolare**, da potere di [REDACTED]

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Dalle ricerche ipotecarie effettuate dallo scrivente CTU risulta che l'immobile di che trattasi, nel ventennio, si è appartenuto alla società in liquidazione sin dal 07/09/2009 (data della vendita) per acquisto effettuato da potere di [REDACTED] come sopra generalizzata.

A quest'ultima le particelle sopra indicate erano pervenute in forza di atto di donazione in Not. [REDACTED] del 02/12/1988 **trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 17/12/1988 al n°19754 del registro particolare** (si precisa ai fini della continuità catastale che con quest'ultimo atto è pervenuta alla [REDACTED] la part.285 che è stata frazionata in 890 prima della vendita alla società in liquidazione).

POSSESSO DELL'IMMOBILE E PROCEDURE PENDENTI

Il bene di cui al presente lotto si trova nel possesso della società in liquidazione in nome e per conto della quale è intervenuto al sopralluogo il legale rappresentante [REDACTED]

Dalle visure ipotecarie effettuate non risultano procedure pendenti trascritte.

DESTINAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO

Lo scrivente CTU ha richiesto la certificazione di destinazione urbanistica al Comune di Marsala in data 03/12/2024 prot. N°113720 ed in data 03/03/2025 è stato rilasciato il certificato di destinazione urbanistica dal quale si evince che il terreno ricade per metri quadri 150 in zona edificabile B/3 e per la rimanente superficie in zona agricola E/2 "verde agevolato". Il certificato non specifica quale particella ricade in zona B/3 ma lo scrivente CTU sovrapponendo il Piano Comprensoriale vigente al foglio di mappa ha individuato la particella interessata nella 539 e quindi le particelle del presente lotto ricadono interamente in zona E/2.

LOTTO 3 (Foglio di mappa 39 partt. 891, 426)

Appezamento di terreno agricolo in Marsala nella C/da Cutusio.

Il terreno di che trattasi ha un'estensione catastale complessiva di are 32.25 (pari a mq.3.225) e al momento del sopralluogo è stato trovato totalmente incolto con presenza di erbe spontanee.

La proprietà è interamente recintata in parte con una rete metallica sostenuta da paletti in c.c.a. precompresso ed in parte (nei due lati confinanti con la stradella di accesso) con muretto in conci di tufo e sovrastante rete metallica. L'accesso al lotto è protetto da un cancello in ferro.

L'immobile ha una giacitura pianeggiante ed è raggiungibile sia percorrendo la strada comunale Cutusio-Ciappola, deviando verso una stradella con fondo sterrato nell'ultimo tratto, o anche percorrendo la SS 115 deviando verso una stradella sterrata in località denominata "Piscitello".

Il presente lotto è ubicato in posizione vicina agli altri due lotti descritti nella presente perizia.

(Per la documentazione fotografica della proprietà si rimanda alla visione delle 8 foto incluse nell'Allegato I_3)

CONFINI: l'immobile oggetto di stima confina con una stradella privata con fondo sterrato sul lato Ovest, con proprietà [REDACTED] a Nord, con proprietà [REDACTED] a Est, con strada vicinale Cutusio a Sud, s.s.a.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile sopra descritto è censito al Catasto Terreni nel foglio di mappa 39 con le seguenti particelle:

- 426 (Vigneto, cl.5, are 10.00, R.D. €.3,10, R.A. €.2,84)
- 891 (Vigneto, cl.5, are 22.25, R.D. €.6,89, R.A. €.6,32)

Le suddette particelle sono correttamente intestate alla [REDACTED]
[REDACTED]

TITOLO DI PROVENIENZA

Dalle visure ipotecarie effettuate risulta che l'immobile di cui al presente lotto è pervenuto alla società in Liquidazione al 100% della piena proprietà in forza dei seguenti titoli:

PARTICELLA 426 giusto Decreto di trasferimento del Tribunale di Marsala del 04/10/2011 Rep.340, **trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 27/06/2012 al n°10374 del registro particolare**, da potere di [REDACTED]
[REDACTED]

PARTICELLA 891 (derivante dalla originaria particella 504) giusto atto in Not. P.G. Salvo del 13/09/2007 Rep.119575, **trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 13/10/2007 al n°18447 del registro particolare**, da potere di [REDACTED]
[REDACTED]

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Dalle ricerche ipotecarie effettuate dallo scrivente CTU risulta che l'immobile di che trattasi, nel ventennio, si è appartenuto alla società in liquidazione come segue:

PARTICELLA 426 a decorrere dal 04/10/2011 (data del Decreto di Trasferimento) per acquisto effettuato da potere di [REDACTED]
[REDACTED] come sopra generalizzati. A questi ultimi il bene era pervenuto in forza di atto di vendita in Not. [REDACTED] del 13/01/1982 **trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 11/02/1982 al n°2657 del registro particolare.**

PARTICELLA originaria 504 (oggi 891) a decorrere dal 13/09/2007 (data della vendita) per acquisto effettuato da potere di [REDACTED] [REDACTED] come sopra generalizzato. A quest'ultimo il bene era pervenuto per donazione da parte del padre [REDACTED] giusto atto in Not. [REDACTED] del 30/01/1964, come riportato dal Not. [REDACTED] nell'atto del 13/19/2007 sopra indicato.

POSSESSO DELL'IMMOBILE E PROCEDURE PENDENTI

Il bene di cui al presente lotto si trova nel possesso della società in liquidazione in nome e per conto della quale è intervenuto al sopralluogo il legale rappresentante [REDACTED]

Dalle visure ipotecarie effettuate non risultano procedure pendenti trascritte.

REGOLARITA' URBANISTICA RECINZIONE

È stato effettuato un accesso agli atti al Comune di Marsala ed è stato accertato che la recinzione del lotto originario, che comprendeva le originarie particelle 504 e 427, è stata realizzata con progetto edilizio allegato alla D.I.A. del 05/10/2007 prot.45684.

DESTINAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO

Lo scrivente CTU ha richiesto la certificazione di destinazione urbanistica al Comune di Marsala in data 03/12/2024 prot. N°113720 ed in data 03/03/2025 è stato rilasciato il certificato di destinazione urbanistica dal quale si evince che il terreno ricade per metri quadri 150 in zona edificabile B/3 e per la rimanente superficie in zona agricola E/2 "verde agevolato". Il certificato non specifica quale particella ricade in zona B/3 ma lo scrivente CTU sovrapponendo il Piano Comprensoriale vigente al foglio di mappa ha individuato la

particella interessata nella 539 e quindi le particelle del presente lotto ricadono interamente in zona E/2.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI CON RELATIVI COSTI

Dalle visure ipotecarie effettuate dallo scrivente CTU a nome della società in liquidazione, fino alla data del 30/12/2024, è risultato quanto segue:

☐ In data 06/05/2011 al N°1386 del registro particolare è stata iscritta ipoteca volontaria a favore della [REDACTED] contro la società in liquidazione per l'importo complessivo di €.200.000,00 sulla particella 891 descritta al lotto 3 (si dà notizia di una restrizione dei beni effettuata sulla particella 892 non più della società in liquidazione).

Costo per la cancellazione € 35,00

☐ In data 22/08/2012 al N°1389 del registro particolare è stata iscritta ipoteca legale a favore della [REDACTED] contro la società in liquidazione per l'importo complessivo di €.427.551,78 sui beni descritti nei tre lotti.

Costo per la cancellazione € 2231,76

☐ In data 28/10/2015 al N°1773 del registro particolare è stata iscritta ipoteca legale a favore della [REDACTED] contro la società in liquidazione per l'importo complessivo di €.690.254,36 sui beni descritti nei tre lotti.

Costo per la cancellazione € 3545,27

☐ In data 29/07/2024 al N°13532 del registro particolare è stata trascritta Sentenza di apertura Liquidazione Giudiziale a favore della

Massa dei creditori della liquidazione giudiziale [REDACTED]
[REDACTED] contro la società in liquidazione sui beni descritti nei tre lotti.

Costo per la cancellazione € 294,00

Gli importi sopra indicati sono calcolati a percentuale per le ipoteche ed in modo puntuale per pignoramenti e sentenze, i quali scontano una tassazione ad importo fisso. Detti importi sono calcolati in base alle tariffe oggi vigenti. Si precisa, comunque, che per le ipoteche il costo per la cancellazione è stato determinato sul montante ipotecario ma, siccome realmente questo dipende dall'effettivo prezzo di vendita dei beni, detto importo sarà verosimilmente di valore inferiore.

4. Scelta del criterio di stima

I tre lotti di terreno si trovano in una zona agricola del territorio di Marsala non immediatamente vicini alle strade principali di collegamento.

Sono state effettuate indagini presso siti internet specializzati in vendite immobiliari fra cui “Immobiliare Pantaleo”, “Dieffe Casa”, “Immobilcasa”, “Sicilcasa Immobiliare”, “Laguna Blu” e sono stati interpellati, inoltre, professionisti locali per individuare prezzi medi di compravendite nel circondario.

Benché i comparabili individuati ricadano a pochi chilometri di distanza dal sito dove ricadono i lotti descritti in perizia, la loro ubicazione è migliore in termini di appetibilità sul mercato in quanto i beni rientranti nella liquidazione giudiziale sono alquanto interni rispetto alle strade principali e sono collocati in un comprensorio con edificazione quasi assente nelle vicinanze e pertanto non apprezzati dal punto di vista edificatorio ma soltanto per scopi agricoli.

Si è adottata, comunque, una stima sintetica per comparazione adoperando come parametro tecnico il metro quadro.

5. Determinazione del valore dei beni

A seguito delle indagini di mercato effettuate, apportando le detrazioni che il caso ha imposto si è stimato il più probabile valore di mercato che è stato quantificato complessivamente secondo la specifica che segue:

LOTTO 1

Si assume come riferimento la superficie catastale del lotto pari a mq.9960 suddivisa in: mq.9810 in zona E/2 Verde agevolato e mq.150 in zona edificabile B/3.

Sono state effettuate ricerche nei siti internet specializzati ed indicati al paragrafo precedente ed è emerso che per i lotti di terreno in zona Verde Agevolato e non edificati le richieste si aggirano mediamente intorno ad €.14,00-15,00/mq. Comunque i comparabili visionati sono costituiti da lotti vicini a strade pubbliche e quindi anche apprezzati sotto il profilo edificatorio.

Sono stati presi in esame i Valori Agricoli Medi della provincia di Trapani, i quali però sono risalenti all'anno 2013 poiché mai più aggiornati, ed il valore del terreno incolto è di €.0,40/mq mentre quello dell'uliveto è di €.2,65/mq. Tali valori non trovano riscontro comunque nel mercato locale a parte ad essere obsoleti.

I siti ufficiali dell'Agenzia delle Entrate non trattano le compravendite di terreni in quanto né i valori OMI né il sito Entratel forniscono valori di terreni.

A questo punto sono stati confrontati i prezzi di acquisto riportati negli atti notarili di provenienza con cui la società in liquidazione li ha acquistati. Il prezzo medio delle varie compravendite è stato di circa €7,00/mq.

Stante che gli acquisti sono stati fatti in un periodo storico in cui i terreni ancora mantenevano un prezzo unitario più alto (fra il 2008 ed il 2011), stante che nell'ultimo decennio il mercato dei terreni si è drasticamente ridotto e considerato, altresì, che l'ubicazione interna rispetto alla viabilità pubblica non gioca a favore dell'appetibilità sul mercato, si assume un prezzo unitario di €5,00/mq per il Verde Agevolato e di €30,00/mq. per la piccola porzione edificabile.

Pertanto si ha:

$\text{mq.}9810 * \text{€}/\text{mq.} 5,00 + \text{mq.}150 * \text{€}/\text{mq.} 30,00 = \underline{\underline{\text{€}53.550,00}}$

Questo è il valore richiedibile nelle libere contrattazioni di compravendita se l'immobile fosse esente da riduzioni; al fine di determinare il valore a base d'asta è necessario applicare al valore di mercato come sopra determinato le riduzioni sotto elencate:

- Valore di mercato:	€.	53.550,00
- Riduzione per realizzazione accesso indipendente:	€.	-2.000,00
Valore ridotto	€.	<u>51.550,00</u>

Inoltre, per garantire l'acquirente si procede all'abbattimento forfetario per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per assenza di garanzia per vizi occulti e

si applica una riduzione del 15%, quantificabile in €7.732,50, addivenendo ad un **valore a base d'asta di €43.817,50 in cifra tonda €43.800,00.**

LOTTO 2

Si assume come riferimento la superficie del lotto pari a mq.4.945.

Sono state effettuate ricerche nei siti internet specializzati ed indicati al paragrafo precedente ed è emerso che per i lotti di terreno in zona Verde Agevolato e non edificati le richieste si aggirano mediamente intorno ad €14,00-15,00/mq. Comunque i comparabili visionati sono costituiti da lotti vicini a strade pubbliche e quindi anche apprezzati sotto il profilo edificatorio.

Sono stati presi in esame i Valori Agricoli Medi della provincia di Trapani, i quali però sono risalenti all'anno 2013 poiché mai più aggiornati, ed il valore del terreno incolto è di €0,40/mq mentre quello dell'uliveto è di €2,65/mq. Tali valori non trovano riscontro comunque nel mercato locale a parte ad essere obsoleti.

I siti ufficiali dell'Agenzia delle Entrate non trattano le compravendite di terreni in quanto né i valori OMI né il sito Entratel forniscono valori di terreni.

A questo punto è stato confrontato il prezzo di acquisto riportato nell'atto notarile di provenienza con cui la società in liquidazione ha acquistato. Il prezzo medio della compravendita è stato di €5,25/mq. Stante che l'acquisto è stato fatto in un periodo storico in cui i terreni ancora mantenevano un prezzo unitario più alto (nel 2009), stante che nell'ultimo decennio il mercato dei terreni si è drasticamente ridotto,

considerato che l'ubicazione interna rispetto alla viabilità pubblica non gioca a favore dell'appetibilità sul mercato, e considerato, altresì, che gli scavi effettuati nel fondo agricolo richiederanno un ricolmo di terreno vegetale per poterlo nuovamente coltivare, si assume un prezzo unitario di €4,00/mq.

Pertanto si ha: mq.4.945* €/mq. 4,00= **€19.780,00**

Non si ritiene di dovere effettuare riduzioni al valore sopra calcolato.

Inoltre, per garantire l'acquirente si procede all'abbattimento forfetario per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per assenza di garanzia per vizi occulti e si applica una riduzione del 15%, quantificabile in €2.967,00, addivenendo ad un **valore a base d'asta di €16.813,00 in cifra tonda €16.800,00.**

LOTTO 3

Si assume come riferimento la superficie del lotto pari a mq.3.225.

Sono state effettuate ricerche nei siti internet specializzati ed indicati al paragrafo precedente ed è emerso che per i lotti di terreno in zona Verde Agevolato e non edificati le richieste si aggirano mediamente intorno ad €14,00-15,00/mq. Comunque i comparabili visionati sono costituiti da lotti vicini a strade pubbliche e quindi anche apprezzati sotto il profilo edificatorio.

Sono stati presi in esame i Valori Agricoli Medi della provincia di Trapani, i quali però sono risalenti all'anno 2013 poiché mai più aggiornati, ed i valori del terreno incolto è di €0,40/mq. Tali valori

non trovano riscontro comunque nel mercato locale a parte essere obsoleti.

I siti ufficiali dell'Agenzia delle Entrate non trattano le compravendite di terreni in quanto né i valori OMI né il sito Entratel forniscono valori di terreni.

A questo punto è stato confrontato il prezzo di acquisto riportato nell'atto notarile di provenienza con cui la società in liquidazione li ha acquistati. Il prezzo medio della compravendita è stato di €5,18/mq. (Non si considera il prezzo di aggiudicazione della particella 426 poiché comprata con asta giudiziaria).

Stante che l'acquisto è stato fatto in un periodo storico in cui i terreni ancora mantenevano un prezzo unitario più alto (nel 2009), stante che nell'ultimo decennio il mercato dei terreni si è drasticamente ridotto, viene in questo caso considerata la migliore posizione ad angolo fra due strade, benché l'ubicazione sia sempre interna rispetto alla viabilità pubblica, che è un po' più vicina alla S.S. 115 Marsala-Trapani; viene considerato, altresì, che il lotto oggi risulta essere interamente recintato con recinzione in parte con muratura di tufo e rete metallica il cui accesso è protetto con cancello in ferro. Alla luce di quanto sopra considerato, cioè delle migliorie apportate, si assume un prezzo unitario di €6,50/mq.

Pertanto si ha: mq.3225* €/mq. 6,50= **€20.962,50**

Non si ritiene di dovere effettuare riduzioni al valore sopra calcolato. Inoltre, per garantire l'acquirente si procede all'abbattimento forfetario per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per assenza di garanzia per vizi occulti e

si applica una riduzione del 15%, quantificabile in €3.144,38, addivenendo ad un **valore a base d'asta di €17.818,13 in cifra tonda €17.800,00.**

Si allegano alla presente perizia:

ALLEGATO 1 1: DOSSIER FOTOGRAFICO LOTTO 1:

- ♦ *N°10 fotografie;*

ALLEGATO 1 2: DOSSIER FOTOGRAFICO LOTTO 2:

- ♦ *N°12 fotografie;*

ALLEGATO 1 3: DOSSIER FOTOGRAFICO LOTTO 3:

- ♦ *N°8 fotografie;*

ALLEGATO 2: “ALLEGATI TECNICI”:

- ♦ *Visure catastale storica aggiornata delle particelle oggetto di stima;*
- ♦ *Stralcio foglio di mappa catastale;*
- ♦ *Visura ipotecaria aggiornata al 16/10/2024 a nome della società debitrice nonché a nome dei proprietari precedenti;*
- ♦ *Stralci localizzazione su Google Earth.*

ALLEGATO 3: “CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA”:

- ♦ *Certificato destinazione urbanistica del 03/03/2025;*

ALLEGATO 4: “TITOLO DI PROPRIETÀ”:

- ♦ *Atto di compravendita in Not. [REDACTED] del 27/03/2009 in copia conforme.*
- ♦ *Atto di compravendita in Not. [REDACTED] del 29/12/2008 in copia conforme.*

- ♦ *Atto di compravendita in Not. [REDACTED] del 19/05/2009 in copia conforme.*
- ♦ *Atto di compravendita in Not. [REDACTED] del 28/06/2011 in copia conforme.*
- ♦ *Atto di compravendita in Not. [REDACTED] del 07/09/2009 in copia conforme.*
- ♦ *Atto di compravendita in Not. [REDACTED] del 13/09/2007 in copia conforme.*
- ♦ *Nota di trascrizione del Decreto di Trasferimento del 04/10/2011 Rep. N°340.*

ALLEGATO 5: “ALTRI ALLEGATI”:

- ♦ *Verbale di sopralluogo.*

Tanto si relaziona per l'espletamento del mandato ricevuto.

Marsala, lì **14/03/2025**

IL C.T.U.

Geom. Gaspare Mannone

Documento firmato digitalmente