TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Ing. Mandina Nicolò Antonio, nel Fallimento 18/2022 - **** Omissis ****

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto 7 3
Titolarità 3
Consistenza 4
Dati Catastali 4
Stato di occupazione 4
Formalità pregiudizievoli 4
Normativa urbanistica 5
Stima / Formazione lotti 5
Riepilogo bando d'asta 7
Lotto 7 7
Schema riassuntivo Fallimento 18/2022 - **** Omissis **** 8
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 3.500,00 8

INCARICO

In data 18/05/2023, il sottoscritto Ing. Mandina Nicolò Antonio, con studio in [redacted], email [redacted], PEC [redacted], Tel. [redacted], [redacted], veniva nominato C.T.U. accettava l'incarico.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - Comune di Misiliscemi (Coord. Geografiche: 37.960811;12.513566)

DESCRIZIONE

Terreno agricolo coltivato ad uliveto avente estensione di circa 1100 mq.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - Comune di Misiliscemi

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Provenienza: Atto di Compravendita del 23/04/1971, Notaio **** Omissis **** da Trapani, Trascritto il 03/06/1971 al n.8166 del Reg. Part..

Identificazione catastale precedente: Trapani, c/da Salinagrande Foglio 74 particelle 54 e 34 (variazione territoriale del 20/02/2021 in atti dal 21/09/2021 L.R. N.3 del 10/02/2021.

Nota: **Il Sig. ***Omissis*** è deceduto in data 09/06/2021 antecedentemente all'apertura della procedura fallimentare.**

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1100,00 mq	1100,00 mq	1,00	1100,00 mq	0,00 m	---
			Totale superficie convenzionale:	**1100,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**1100,00 mq**		

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	34		AA		Oliveto	2	00 01 00 mq	0,88 €	0,57 €	
11	34		AB		Seminativo	4	00 01 20 mq	0,25 €	0,09 €	
11	54		---		Oliveto	2	00 08 80 mq	7,73 €	5 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da 0300 - Ipoteca ai sensi dell'art.77 del DPR 602/73
  Iscritto a Trapani il 30/07/2007
  Reg. gen. --- - Reg. part. 4658
  Quota: 1/1
  Importo: € 89.953,12
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Data: 16/07/2007
  N° repertorio: 39612/2007

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore Generale (per il Comune di Misiliscemi di recente formazione si fa riferimento al PRG di Trapani) il terreno ricade in area agricola E6 - zona delle colture specializzate (viti, oliveti e serre).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - Comune di Misiliscemi
  Terreno agricolo coltivato ad uliveto avente estensione di circa 1100 mq.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 34, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 11, Part. 34, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 54, Porz. ---, Qualità Oliveto
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 3.520,00
  L'immobile viene valutato col metodo sintetico comparativo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Terreno Misiliscemi (TP) - Comune di Misiliscemi	1100,00 mq	3,20 €/mq	€ 3.520,00	100,00%	€ 3.520,00
				Valore di stima:	€ 3.520,00

Valore di stima: € 3.520,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
ARROTONDAMENTO	20,00	€

Valore finale di stima: **€ 3.500,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Trapani, li 23/10/2025

Il C.T.U.
Ing. Mandina Nicolò Antonio

ALLEGATI

ALL. N. 7A - STRALCIO UBICAZIONE LOTTO N.7.pdf

ALL. N. 7B - STRALCIO MAPPA CATASTALE LOTTO N.7.pdf

ALL. N. 7C - VISURA CATASTALE P.LLA 34 (LOTTO N.7).pdf

ALL. N. 7D - VISURA CATASTALE P.LLA 54 (LOTTO N. 7).pdf

ALL. N. 7E- STRALCIO PRG LOTTO N.7.pdf

ALL. N. 7F - RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO N.7.pdf

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - Comune di Misiliscemi
  Terreno agricolo coltivato ad uliveto avente estensione di circa 1100 mq.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 34, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 11, Part. 34, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 54, Porz. ---, Qualità Oliveto
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore Generale (per il Comune di Misiliscemi di recente formazione si fa riferimento al PRG di Trapani) il terreno ricade in area agricola E6 - zona delle colture specializzate (viti, oliveti e serre).

Prezzo base d'asta: **€ 3.500,00**

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.500,00

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Misiliscemi (TP) - Comune di Misiliscemi		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 34, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 11, Part. 34, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 54, Porz. ---, Qualità Oliveto	**Superficie**	1100,00 mq
Descrizione:	Terreno agricolo coltivato ad uliveto avente estensione di circa 1100 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Misiliscemi (TP) - Comune di Misiliscemi
  Terreno agricolo coltivato ad uliveto avente estensione di circa 1100 mq.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 34, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 11, Part. 34, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 54, Porz. ---, Qualità Oliveto
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore Generale (per il Comune di Misiliscemi di recente formazione si fa riferimento al PRG di Trapani) il terreno ricade in area agricola E6 - zona delle colture specializzate (viti, oliveti e serre).

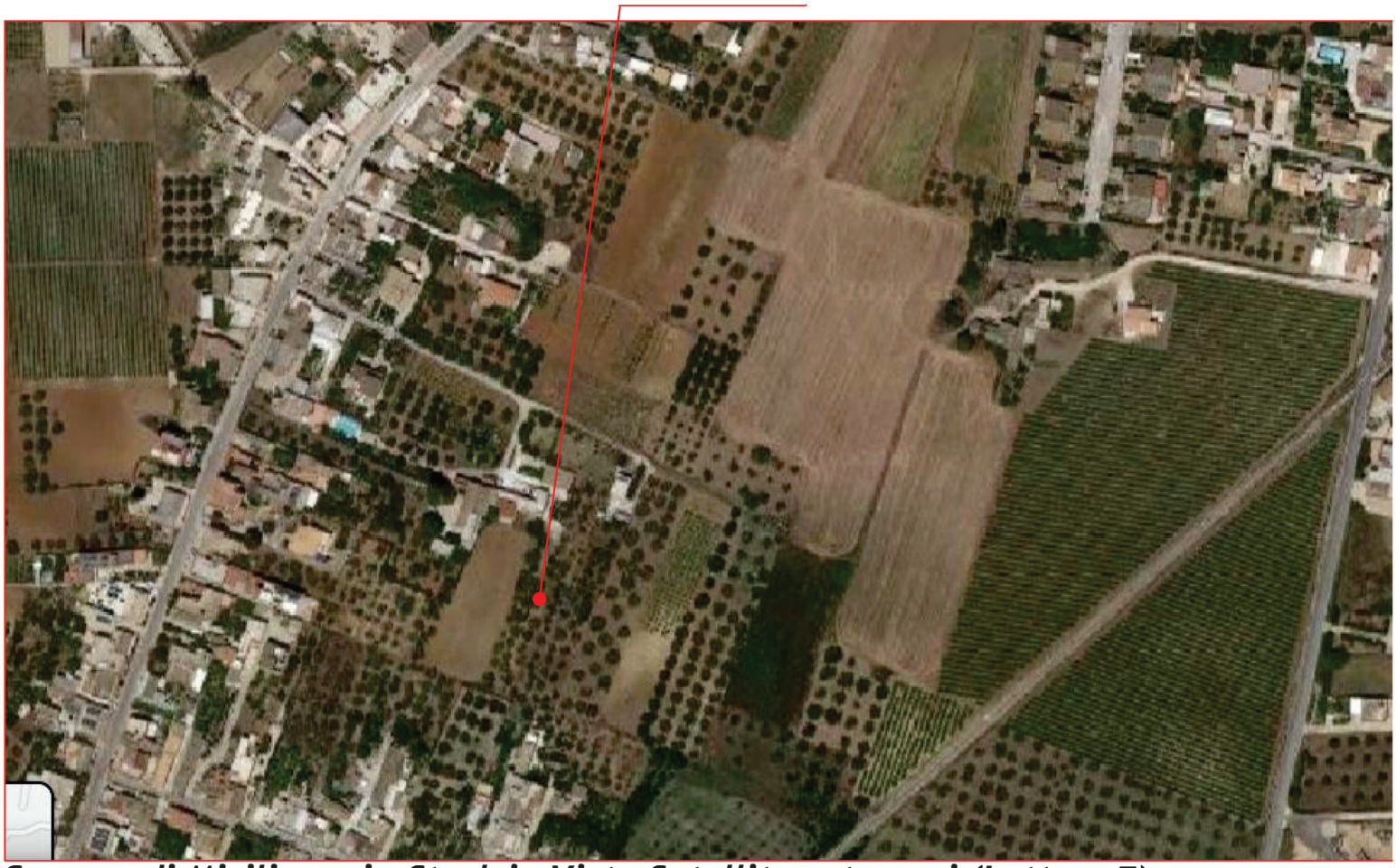
Prezzo base d'asta: **€ 3.500,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO

FALLIMENTO 18/2022 - [redacted] C. S.N.C.

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.500,00

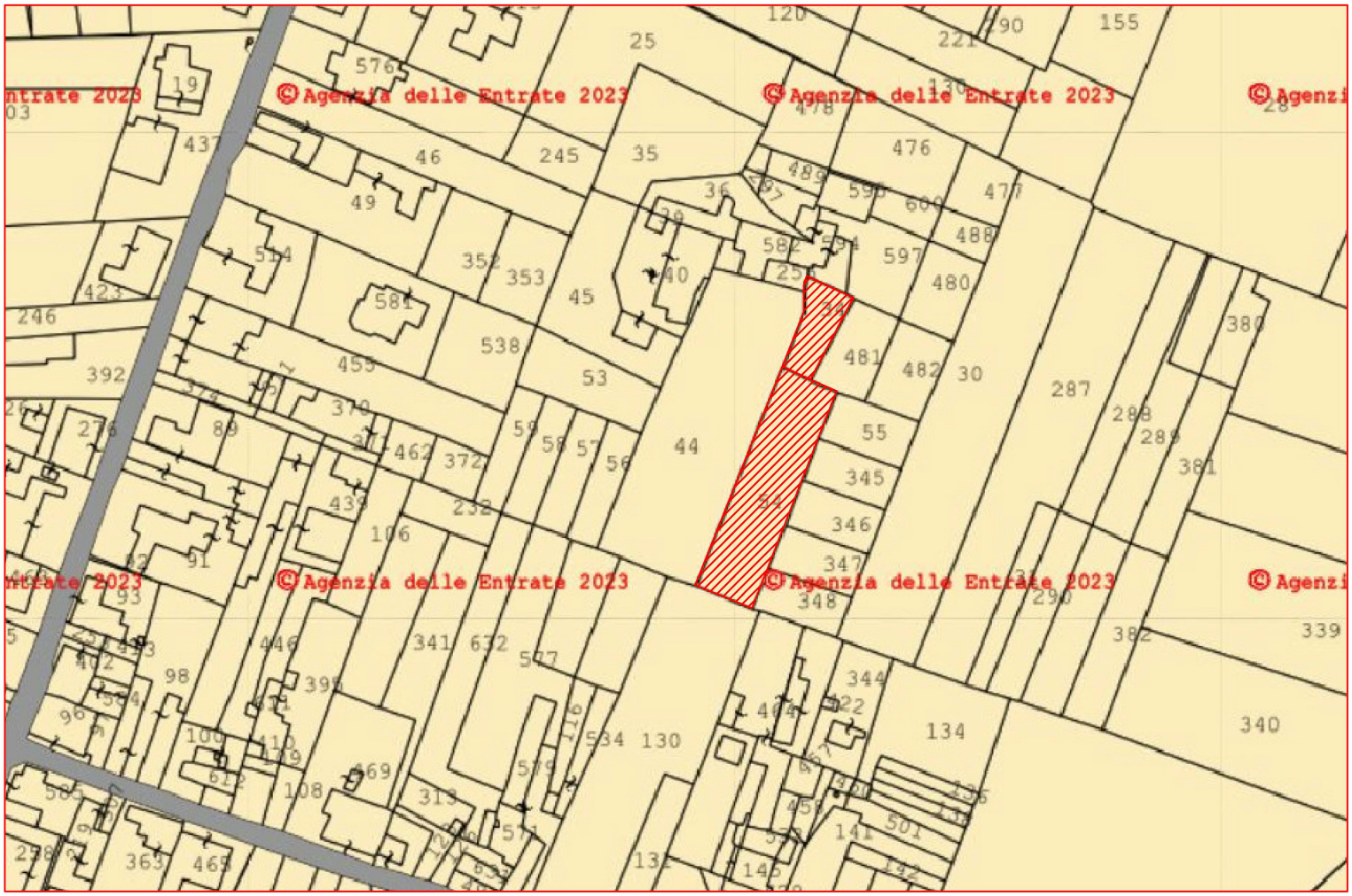
Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Misiliscemi (TP) - Comune di Misiliscemi		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 34, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 11, Part. 34, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 54, Porz. ---, Qualità Oliveto	**Superficie**	1100,00 mq
Descrizione:	Terreno agricolo coltivato ad uliveto avente estensione di circa 1100 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		



Comune di Misiliscemi - Stralcio Vista Satellitare terreni (Lotto n.7)



Comune di Misiliscemi - Stralcio Vista Satellitare terreni (Lotto n.7)



Comune di Misiliscemi - Stralcio Mappa Catastale Fg. 11 P.lle 34-54 (Lotto n.7)

Direzione Provinciale di Trapani
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/02/2000 al 10/02/2024

Dati della richiesta	**Comune di MISILISCEMI (Codice:M432)**
	Provincia di TRAPANI
Catasto Terreni	**Foglio: 11 Particella: 34**

INTESTATO

1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1000/1000

Unità immobiliare dal 21/09/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**11**	**34**		**AA**	**ULIVETO 2**	**01 00**		**Euro 0,88**	**Euro 0,57**	VARIAZIONE TERRITORIALE del 20/02/2021 in atti dal 21/09/2021 L.R. 3 DEL 10/02/2021 proveniente dal comune di Trapani L331; trasferito al comune di Misiliscemi M432. (n. 1/2021)
				AB	**SEMINATIVO 4**	**01 20**		**Euro 0,25**	**Euro 0,09**	
Notifica					**Partita**					
Annotazioni	di stadio: VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA` DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO - proviene per variazione territoriale dal foglio 74 del comune di Trapani									

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 21/09/2021

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE TERRITORIALE del 20/02/2021 in atti dal 21/09/2021 L.R. 3 DEL 10/02/2021 proveniente dal comune di Trapani L331; trasferito al comune di Misiliscemi M432. (n. 1/2021)		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Direzione Provinciale di Trapani
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/02/2000 al 10/02/2024

Dati della richiesta	**Comune di MISILISCEMI (Codice:M432)**
	Provincia di TRAPANI
Catasto Terreni	**Foglio: 11 Particella: 54**

INTESTATO

1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1000/1000

Unità immobiliare dal 21/09/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**11**	**54**		**-**	**ULIVETO 2**	**08 80**		**Euro 7,73**	**Euro 5,00**	VARIAZIONE TERRITORIALE del 20/02/2021 in atti dal 21/09/2021 L.R. 3 DEL 10/02/2021 proveniente dal comune di Trapani L331; trasferito al comune di Misiliscemi M432. (n. 1/2021)
Notifica				**Partita**						
Annotazioni	di stadio: VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2011) - proviene per variazione territoriale dal foglio 74 del comune di Trapani									

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

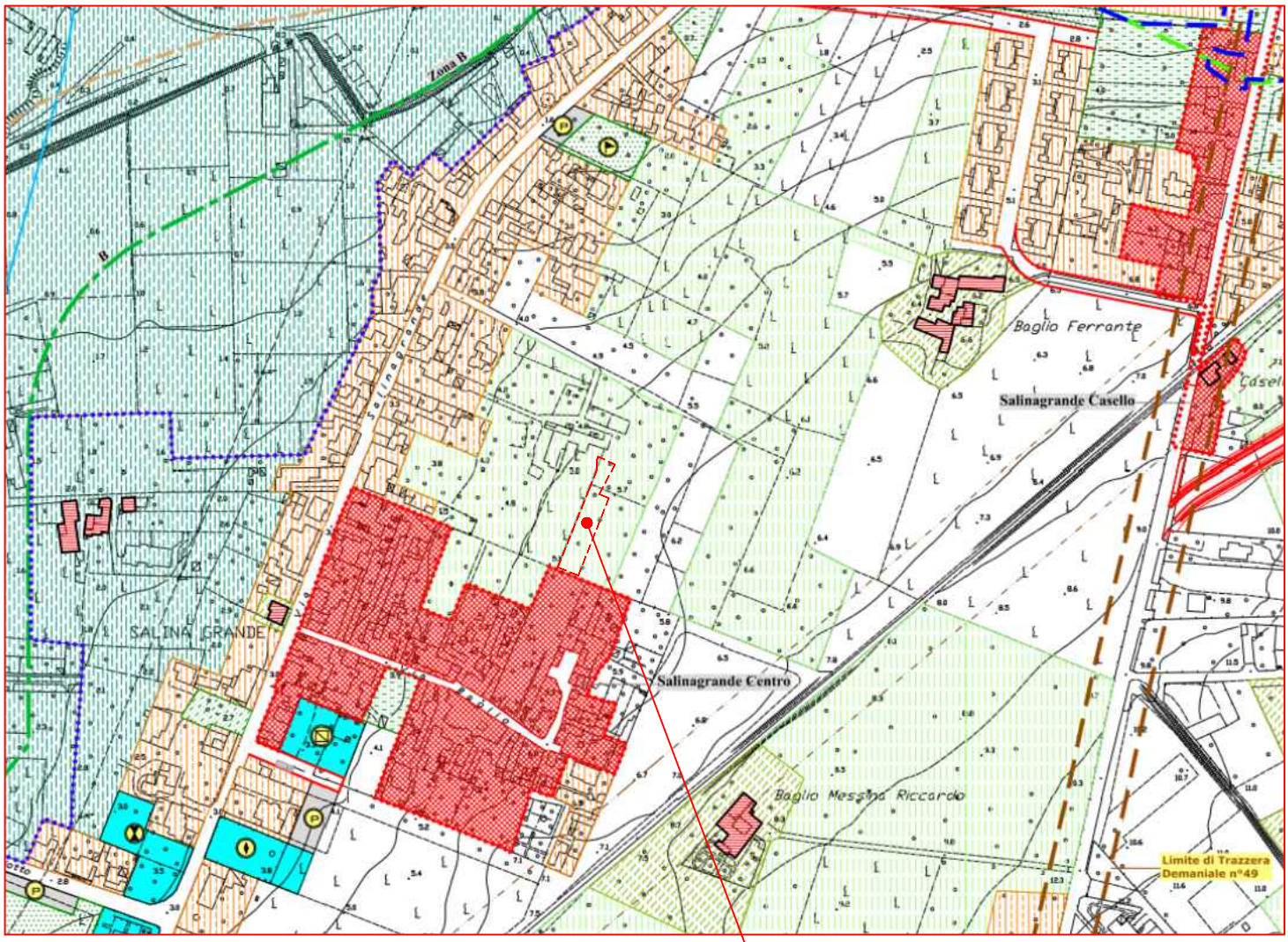
Situazione degli intestati dal 21/09/2021

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE TERRITORIALE del 20/02/2021 in atti dal 21/09/2021 L.R. 3 DEL 10/02/2021 proveniente dal comune di Trapani L331; trasferito al comune di Misiliscemi M432. (n. 1/2021)		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



UBICAZIONE

E.6 - zona delle colture specializzate (viti, oliveti e serre)

Comune di Misiliscemi - Stralcio del PRG di Trapani
Ubicazione del terreno di cui al Fg. 11 P.lle 34-54 (Lotto n.7)

Nota: si precisa che allo stato essendo che il Comune di Misiliscemi è di recente istituzione, si fa riferimento allo strumento urbanistico PRG del Comune di Trapani.



FOTO 1 – Stradella d'accesso al terreno



FOTO 2 – Vista terreno

Terreno sito nel Comune di Misiliscemi (Fg. 11 P.lle 34-54)
Perito incaricato: ***Ing. Mandina Nicolò Antonio – sopralluogo del 03/07/2023***



FOTO 3 – Vista terreno



FOTO 4 – Vista terreno

Terreno sito nel Comune di Misiliscemi (Fg. 11 P.lle 34-54)
Perito incaricato: ***Ing. Mandina Nicolò Antonio – sopralluogo del 03/07/2023***



FOTO 5 – Mira



FOTO 6 – Vista terreno

Terreno sito nel Comune di Misiliscemi (Fg. 11 P.lle 34-54)
Perito incaricato: ***Ing. Mandina Nicolò Antonio – sopralluogo del 03/07/2023***