
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. XXXXXX XXXXXX

FALLIMENTO

XXXXXX XXXXXX

N. Gen. Rep. **10/2022**

ELABORATO PERITALE PRIVACY

Giudice Delegato Dott.ssa: XXXXXX XXXXXX

Curatore Fallimentare: Avv. XXXXXX XXXXXX



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	4
Lotto Unico – Terreno ubicato a Custonaci (TP) – località Forgia Sanguigno	4
Lotto Unico	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	5
Caratteristiche descrittive dell’immobile	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	7
Stima / Formazione lotti	8
Adeguamenti e correzione della stima	9
Prezzo a base d’asta del lotto	9



INCARICO

Con verbale del 14/06/2022, il sottoscritto Arch. XXXXXX XXXXXX, con studio in via XXXXXX XXXXXX xxx - 1100 - Trapani (TP), email xxxxxxx@gmail.com, PEC xxxxxxx@archiworldpec.it, veniva nominato dal Curatore, Avv. XXXXXX XXXXXX, Perito Estimatore nel Fallimento n. 10/2022 in danno della XXXXXX XXXXXX.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Lotto Unico** - Terreno ubicato a Custonaci (TP) – località Forgia Sanguigno (Coord. Geografiche: N 38° 4'29.80" E 12°39'21.11")

Le operazioni peritali presso gli immobili acquisiti all'attivo fallimentare sono state eseguite in data 11/08/2022 con la presenza dell'Avv. XXXXXX XXXXXX nella qualità di Curatore Fallimentare.



DESCRIZIONE

Lotto Unico – TERRENO UBICATO A CUSTONACI (TP) – LOCALITA' FORGIA SANGUIGNO

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un lotto di terreno agricolo, sito in Custonaci, località Forgia Sanguigno, censito al catasto terreni al foglio di mappa 79 particelle 9 e 86.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene unico** - Terreno ubicato a Custonaci (TP) – località Forgia Sanguigno.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto del fallimento si appartiene ai seguenti debitori:

- Xxxxxx Xxxxxx (Proprietà 1/1) Codice fiscale: xxxxxxxxxxxx

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

- Xxxxxx Xxxxxx (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile nella sua interezza confina a nord con la SP 18, ad est con la proprietà Xxxxxx Xxxxxx o loro aventi causa, a sud con la proprietà Xxxxxx o suoi aventi causa, ad ovest con la proprietà della Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx o suoi aventi causa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno	9.920,00 mq	1,00	9.920,00 mq
Totale superficie convenzionale:			9.920,00 mq
Superficie convenzionale complessiva:			9.920,00 mq



DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
79	9				Seminativo	4	5.120,00 mq	10,58 €	3,70 €
79	86				Seminativo	4	4.800,00 mq	9,92 €	3,47 €

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'IMMOBILE

L'immobile in esame è un lotto di terreno esteso mq 9.920,00 (in misura catastale), censito al foglio 79, particelle 9 e 86, sorge in località Forgia Sanguigno a pochi chilometri dal piccolo e compatto centro abitato di Cornino.

Detto lotto di terreno, di forma geometrica rettangolare, risulta accessibile dalla S.P. 18 via B. M. Belle; l'intera superficie si presenta in stato di abbandono culturale, ricoperto da vegetazione spontanea.

Il piano di campagna si presenta pianeggiante con strato arabile poco profondo con scarsa presenza di terreno vegetale in relazione al substrato di natura rocciosa.



Immagine tratta da Google Earth

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero e nella disponibilità della società fallita.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/09/2009 ad oggi	XXXXXX XXXXXX Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXXX	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		notaio XXXXXXX	01/09/2009	36741	18786
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen. n.	Reg. part. n.
		Trapani	10/09/2009	22430	16283
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.		
Trapani	09/09/2009	6008	/		
Dal 23/09/2002 al 01/09/2009	XXXXXX XXXXXX nata a Custonaci il xx/xx/xxxx e XXXXXX XXXXXX nata a Custonaci il xx/xx/xxxx per la quota di 1/6 ciascuno per successione legittima in morte di XXXXXX XXXXXX deceduta in data xx/xx/xxxx. <u>Non risulta trascritta alcuna accettazione tacita di eredità.</u>	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		/	23/09/2002	/	/
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen. n.	Reg. part. n.
		Trapani	04/06/2003	13466	11112
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.		
Trapani	03/01/2003	17	331		
Dal 05/11/1976 al 23/09/2002	XXXXXX XXXXXX nata a Custonaci il xx/xx/xxxx e XXXXXX XXXXXX nata a Custonaci il xx/xx/xxxx per la quota di 2/6 ciascuno, XXXXXX XXXXXX nata a Custonaci il xx/xx/xxxx per la quota di 2/6 per successione legittima in morte di XXXXXX XXXXXX deceduto in data xx/xx/xxxx. <u>Non risulta trascritta alcuna accettazione tacita di eredità.</u>	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		/	05/11/1976	/	/
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen. n.	Reg. part. n.
		Trapani	19/05/1977	/	7875
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.		
Trapani	/	126	305		



Per quanto riguarda l'immobile facente parte dell'attivo fallimentare:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di fallimento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che, dalle ispezioni ipotecarie eseguite in data 14/12/2022, non risulta trascritta nessuna accettazione tacita di eredità dei defunti XXXXXX XXXXXX deceduto il xx/xx/xxxx e XXXXXX XXXXX deceduta il xx/xx/xxxx.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle **ispezioni ipotecarie, eseguite in data 14/12/2022**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R.602/73
Iscritto a Trapani il 13/09/2017 Reg. gen. n. 16539 Reg. part. n. 1449
Quota: 1/1
a favore di Riscossione Sicilia S.p.A. contro XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX
XXXXXXX XXXXXXXX.
a firma di Riscossione Sicilia S.p.A. del 11/09/2017 rep. n. 40364/2016
Importo ipoteca: € 994.230,44
Importo capitale: € 497.115,22

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** derivante da sentenza dichiarativa di fallimento a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della XXXXXXXX XXXXXXXX contro XXXXXXXX XXXXXXXX .
a firma del Tribunale di Trapani del 29/04/2022 rep. n. 10/2022
Trascritta a Trapani il 13/05/2022 Reg. gen. n. 9900 Reg. part. n. 8244

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Trapani si è accertato che l'onere di cancellazione è di € 294,00 per ogni formalità pregiudizievole.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Programma di Fabbricazione Comunale, con annesso Regolamento Edilizio approvato con D.A. n° 14/82 del 15/01/1982, il lotto di terreno censito in catasto terreni al foglio di mappa 79 particelle 9 e 86 ricade in zona in Zona Agricola V.

Le norme di attuazione relativa alla predetta zona sono le seguenti:

ZONA AGRICOLA V:

- Simbologia: RURALE V;
- Destinazione d'uso: Abitazioni, Interventi produttivi agrari, Agriturismo;
- Indice di Fabbricabilità territoriale: mc/mq 0,025;
- Indice di Fabbricabilità fondiaria: mc/mq 0,03;



- Altezza: mt 7,50;
- Numero dei piani: 1-2;
- Distanza minima del confine: mt 10,00, in assoluto mt 20,00;

Prescrizioni particolari

Relativamente alle previsioni di cui all'art.22 della L.R. n°71/78 indicate nel P.R.G. adottato, alla luce della modifica allo stesso operata dall'art.139 della L.R. 16 Aprile 2003, n°4, è da precisare che le concessioni edilizie rilasciate ai sensi del primo comma del medesimo art.22 devono rispettare le seguenti condizioni:

1. rapporto di copertura non superiore a un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
2. distacchi tra fabbricati non inferiore a "m.10";
3. distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del decreto del Presidente della Repubblica 16 Aprile 1992, n°495;
4. parcheggi in misura non inferiore ad un "decimo" dell'area interessata;
5. rispetto delle distanze stabilite dall'art. 15 della legge regionale 12 Giugno 1976, n°78, come interpretato dall'art.2 della legge regionale 30 Aprile 1991, n°15;
6. distanza dagli insediamenti abitative ed opere pubbliche previsti dagli strumenti urbanistici non inferiore a metri duecento, ad esclusione di quanto previsto dalla lettera c;
7. relativamente agli impianti o manufatti destinati allo sfruttamento a carattere artigianale della risorsa locale (individuata nel marmo) devono essere rispettate le prescrizioni di cui all'atto deliberativo consiliare n°33 del 20/05/2002, nonché quanto indicato nell'apposita tavola del progetto di P.R.G. adottato che individuano le aree idonee.

Vincoli e Tutele:

Fascia di rispetto di 1000 mt. Dalla battigia (art. 15 L.R. 78/1976);

Il territorio comunale risulta interessato dal Piano Paesistico - Ambito 1- Area dei rilievi del Trapanese, approvato con Decreto Assessoriale n° 2286 del 20/09/2010.

Resta inteso che, per lo sfruttamento della potenzialità urbanistica dell'immobile sopra rammentato, è necessario il rispetto di qualsiasi vincolo, tutela, ecc. anche se non precisato nel presente certificato.

Sono fatte salve, le modifiche relativamente all'applicazione della L.R. n.19 del 13/08/2020 - Norme per il governo del Territorio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Valutate caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, l'attenzione dello scrivente si è soffermata sulle effettive potenzialità che i vari appezzamenti di terreno possono offrire in virtù della relativa destinazione urbanistica e delle prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Programma di Fabbricazione.

Stante alle considerazioni di cui sopra, si è dato avvio alle operazioni di stima determinando il valore degli immobili attraverso il metodo sintetico-comparativo. Acquisendo informazioni da operatori del settore, agenzie ed osservatori del mercato immobiliare, relativamente ad altri beni immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto della presente valutazione, si è potuto determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare.

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

Bene N° 1 - Piena proprietà per la quota di 1/1 di un lotto di terreno agricolo, sito in



Custonaci, località Forgia Sanguigno, censito al catasto terreni al foglio di mappa 79 particelle 9 (qualità seminativo, classe 4, are 51 ca 20, reddito domenicale 10,58 reddito agrario 3,70) e 86 (qualità seminativo, classe 4, are 48 ca 00, reddito domenicale 9,92 reddito agrario 3,47).

Identificativo corpo	Superficie catastale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto di terreno agricolo	9.920,00 mq	4,80 €/mq	€ 47.616,00	100,00%	€ 47.616,00
Valore di stima:					€ 47.616,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Tipologia deprezzamento	valore
Riduzione del valore del 15% 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.	€ 7.142,40
Arrotondamento: incremento monetario	€ 526,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	Nessuno
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

Valore finale di stima € 41.000,00

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 25/01/2023

Il C.T.U.
Arch. Xxxxxx Xxxxx

