

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE E FALLIMENTARE

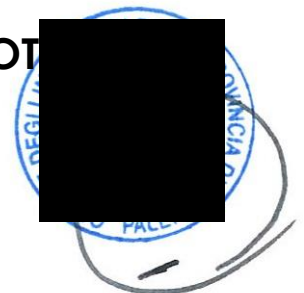
G.D. DOTT.SSA VITTORIA RUBINO

FALLIMENTO N. 25/03 R.G.
DELLA

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
DI AGGIORNAMENTO DELLA STIMA
DEI TERRENI RICADENTI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI
SALEMI ACQUISITI ALL'ATTIVO FALLIMENTARE

CURATORE AVV. DOMENICO CAROTI



Tribunale di Palermo

Sezione IV Civile e Fallimentare

G.D. Dott.ssa Vittoria Rubino

Curatore Avv. Domenico Carota

Fallimento n. 25/03 R.G. [REDACTED]

Relazione di consulenza tecnica di aggiornamento della stima dei terreni ricadenti nel territorio del Comune di Salemi, acquisiti all'attivo fallimentare

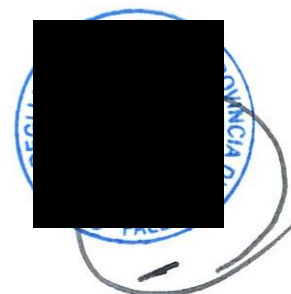
1) Premessa

In adempimento all'incarico conferitomi dal G.D. su istanza del Curatore, Avv. Domenico Carota, in data 16.10.2015, sulla base delle risultanze dell'ispezione ipotecaria cartacea fornitami dal Curatore (ma in assenza della relazione notarile), integrate con le risultanze dei dati catastali acquisiti presso l'Agenzia del Territorio, ho redatto la relazione riguardante gli accertamenti tecnici per "... la descrizione e stima dei beni immobili rientranti nell'attivo del fallimento ...".

Sulla base della localizzazione dei vari cespiti acquisiti all'attivo, nonché delle caratteristiche estrinseche (particelle limitrofe e confinanti e ricadenti nella stessa zona territoriale omogenea), ha proceduto alla formazione di 8 distinti lotti.

Con nota del 25.05.2020 il Curatore mi ha trasmesso la relazione notarile, redatta in data 22.05.2019 dal Notaio [REDACTED] precisando quanto di seguito:

1) Lotto 1 della ctu: Per le particelle 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95 e 96 che, nella perizia di stima sono indicate di proprietà del fallito al 100% in forza delle dichiarazioni di successione presentate e trascritte, il Notaio ha rinvenuto in capo al padre del fallito (dante causa deceduto) solo il titolo di acquisto della metà indivisa delle stesse, costituito da un atto di divisione del 6.12.91. Per le rimanenti particelle vi è coincidenza tra la quota di proprietà indicata nella perizia di stima e quella indicata nella relazione



notarile tranne la 246 che si appartiene anch'essa al fallito in quota indivisa ...";

2) Lotto 2 della ctu: Per tutte le particelle di questo lotto che, nella perizia di stima, sono indicate di proprietà del fallito al 100% in forza delle dichiarazioni di successione presentate e trascritte, il Notaio ha rinvenuto in capo al padre del fallito (dante causa deceduto) solo il titolo di acquisto della metà indivisa delle stesse, costituito da un atto di divisione del 6.12.91 ...".

3) Lotto 3 della ctu: Per tutte le particelle di questo lotto che, nella perizia di stima, sono indicate di proprietà del fallito al 100% in forza delle dichiarazioni di successione presentate e trascritte, il Notaio ha rinvenuto in capo al padre del fallito (dante causa deceduto) solo il titolo di acquisto della metà indivisa delle stesse, costituito da un atto di divisione del 6.12.91 ...";

4) Lotto 4 della ctu: Per tutte le particelle di questo lotto che, nella perizia di stima, sono indicate di proprietà del fallito al 100% in forza delle dichiarazioni di successione presentate e trascritte, il Notaio ha rinvenuto in capo al padre del fallito (dante causa deceduto) solo il titolo di acquisto della metà indivisa delle stesse, costituito da un atto di divisione del 6.12.91 ...";

5) Lotto 5 della ctu: Per tutte le particelle di questo lotto che, nella perizia di stima, sono indicate di proprietà del fallito al 100% in forza delle dichiarazioni di successione presentate e trascritte, è stato rinvenuto in capo al padre del fallito (dante causa deceduto) solo il titolo di acquisto della metà indivisa delle stesse, costituito da un atto di divisione del 6.12.91 ...";

6) Lotto 6 della ctu: Vi è coincidenza tra la quota di proprietà indicata nella perizia di stima e quella indicata nella relazione notarile ...";

7) Lotto 7 della ctu: Per questa particella che, nella perizia di stima, è indicata di proprietà del fallito al 100% in forza delle dichiarazioni di successione presentate e trascritte, è stato rinvenuto in capo al padre del fallito (dante causa deceduto) solo il titolo di acquisto della metà indivisa della stessa, costituito da un atto di divisione del 6.12.91 ...";

8) Lotto 8 della ctu: Per questa particella che, nella perizia di stima, è indicata di proprietà del fallito al 100% in forza delle dichiarazioni di successione presentate e trascritte, il Notaio ha rinvenuto in capo al



padre del fallito (dante causa deceduto) solo il titolo di acquisto della metà indivisa della stessa, costituito da un atto di divisione del 6.12.91 ...";

Mi ha quindi chiesto di "... **ricalcolare i valori dei singoli lotti in base alla consistenza risultante dalla relazione notarile** ...".

La presente riporta l'aggiornamento del più probabile valore di mercato dei singoli lotti.

2) Aggiornamento della stima del valore dei lotti di terreno acquisiti all'attivo

Richiamati i contenuti della mia relazione del 16.10.2015 e sulla base delle risultanze degli accertamenti notarili, riporto di seguito l'aggiornamento della stima del più probabile valore di mercato dei singoli lotti:

[2.1] Lotto 1

La quota afferente all'attivo delle particelle costituenti il lotto 1 è pari a mq 4.115 catastali, come rappresentato nella seguente tabella:

n.	quota	ubicazione	fg.	p.lla	sup (mq)	sup acquisita all'attivo(mq)
1	1/1	Salemi	46	85	60	60
2	1/1	Salemi	46	86	55	55
3	1/1	Salemi	46	87	260	260
4	1/1	Salemi	46	88	100	100
5	1/1	Salemi	46	241	50	50
6	1/1	Salemi	46	242	335	335
7	1/1	Salemi	46	83	130	130
8	1/1	Salemi	46	84	765	765
9	1/2	Salemi	46	89	180	90
10	1/2	Salemi	46	90	1920	960
11	1/2	Salemi	46	91	1320	660
12	1/2	Salemi	46	92	83	41,5
13	1/2	Salemi	46	93	80	40
14	1/2	Salemi	46	94	51	25,5
15	1/2	Salemi	46	95	81	40,5
16	1/2	Salemi	46	96	120	60
17	1/2	Salemi	46	243	130	65



18	1/2	Salemi	46	244	105	52,5
19	1/2	Salemi	46	245	470	235
20	1/2	Salemi	46	246	180	90
					6475	4115

L'aggiornamento del più probabile valore di mercato è sviluppato nel seguente conteggio:

$\text{mq } 4.115 \times \text{mc/mq } 0,50 / \text{ m. } 3,20 \times \text{ €/mq. } 720,00^1 \times 1,2^2 \times 10\%^3 = \text{ € } 55.500,00 \text{ in c.t.}$

[2.2] Lotto 2

La quota afferente all'attivo delle particelle costituenti il lotto 2 è pari a mq 901,50 catastali,

come rappresentato nella seguente tabella:

n.	quota	ubicazione	fg.	p.lla	sup (mq)	sup acquisita all'attivo(mq)
1	1/2	Salemi	46	49	33	16,5
2	1/2	Salemi	46	194	480	240
3	1/2	Salemi	46	22	1290	645
					1803	901,5

L'aggiornamento del più probabile valore di mercato è sviluppato nel seguente conteggio:

$\text{mq } 901,50 \times \text{mc/mq } 0,50 / \text{ m. } 3,20 \times \text{ €/mq. } 880,00^4 \times 1,2^2 \times 5\%^5 = \text{ € } 7.500,00 \text{ in c.t.}$

[2.3] Lotto 3

La quota afferente all'attivo delle particelle costituenti il lotto 2 è pari a mq 901,50 catastali,

¹ I prezzi specifici per costruzioni a villa ricadenti nella zona suburbana di Salemi, in C.da Sinagia, sono risultati, nel secondo semestre 2019, compresi in un intervallo che va da un minimo di €/mq. 720,00 ad un massimo di €/mq. 1.050,00 (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.) Nella scelta del parametro di valutazione, pari al minimo rilevato, ho tenuto conto dell'ubicazione suburbana del lotto, che ne riduce significativamente l'appetibilità per eventuali imprenditori, nonché della sua distanza, seppure limitata, dal fronte strada

² Coefficiente di incremento per tenere conto che ci si riferisce a nuova edificazione, leggermente ridotto rispetto al coefficiente 1,3 indicato dall'Agenzia delle Entrate per tenere conto della localizzazione del lotto

³ Parametro di permuta

⁴ I prezzi specifici per costruzioni a villa ricadenti nella zona suburbana di Salemi, in C.da Sinagia, sono risultati, nel secondo semestre 2019, compresi in un intervallo che va da un minimo di €/mq. 720,00 ad un massimo di €/mq. 1.050,00 (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.) Nella scelta del parametro di valutazione, pari alla media dei prezzi rilevati, ho tenuto conto dell'ubicazione suburbana del lotto, che ne riduce significativamente l'appetibilità per eventuali imprenditori, nonché della sua distanza, seppure limitata, dal fronte strada

⁵ Ho ridotto al 5% il parametro del 10%, ordinariamente adottato per la permuta, per tenere conto che il lotto di terreno non raggiunge la consistenza del "lotto minimo", per cui l'edificazione è subordinata all'aggregazione con altre particelle limitrofe



come rappresentato nella seguente tabella:

n.	quota	ubicazione	fg.	p.lla	sup (mq)	sup acquisita all'attivo(mq)
1	1/2	Salemi	46	50	110	55
2	1/2	Salemi	46	51	190	95
3	1/2	Salemi	46	52	82	41
					382	191

L'aggiornamento del più probabile valore di mercato è sviluppato nel seguente conteggio:

$\text{mq } 191 \times \text{mc/mq } 0,50 / \text{ m. } 3,20 \times \text{€ /mq. } 720,00^1 \times 1,2^2 \times 5\%^5 = \text{€ } 1.300,00 \text{ in c.t.}$

[2.4] Lotto 4

La quota afferente all'attivo delle particelle costituenti il lotto 4 è pari a mq 225 catastali.

L'aggiornamento del più probabile valore di mercato è sviluppato nel seguente conteggio:

$\text{mq } 225 \times \text{mc/mq } 0,50 / \text{ m. } 3,20 \times \text{€ /mq. } 720,00^1 \times 1,2^2 \times 5\%^5 = \text{€ } 1.500,00 \text{ in c.t.}$

[2.5] Lotto 5

La quota afferente all'attivo delle particelle costituenti il lotto 5 è pari a mq 1.800 catastali,

come rappresentato nella seguente tabella:

n.	quota	ubicazione	fg.	p.lla	sup (mq)	sup acquisita all'attivo(mq)
1	1/2	Salemi	46	45	1380	690
2	1/2	Salemi	46	320	380	190
3	1/2	Salemi	46	252	1405	702,5
4	1/2	Salemi	46	321	435	217,5
					3600	1800

L'aggiornamento del più probabile valore di mercato è sviluppato nel seguente conteggio:

$\text{mq } 1.800 \times \text{mc/mq } 2,50 / \text{ m. } 3,20 \times \text{€ /mq. } 880,00^6 \times 1,2^2 \times 5\%^5 = \text{€ } 75.000,00 \text{ in c.t.}$

[2.6] Lotto 6

La quota afferente all'attivo delle particelle costituenti il lotto 6 è pari a mq 146,50 catastali.

⁶ I prezzi specifici per costruzioni a villa ricadenti nella zona suburbana di Salemi, in C.da Sinagia, sono risultati, nel secondo semestre 2019, compresi in un intervallo che va da un minimo di €/mq. 720,00 ad un massimo di €/mq. 1.050,00 (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.) Nella scelta del parametro di valutazione, pari alla media dei prezzi rilevati, ho tenuto conto dell'ubicazione suburbana del lotto, che ne riduce significativamente l'appetibilità per eventuali imprenditori, nonché della sua distanza, seppure limitata, dal fronte strada



Per tale terreno posso confermare il più probabile valore di mercato già esposto nella mia relazione dell'ottobre 2015, pari a € 130,00 in c.t.

[2.7] Lotto 7

La quota afferente all'attivo delle particelle costituenti il lotto 7 è pari a mq 1.225 catastali.

Per tale terreno posso confermare il parametro di stima già esposto nella mia relazione dell'ottobre 2015, da cui si ottiene il più probabile valore di mercato pari a (mq 1.225 x €/mq 0,90) € 1.100,00 in c.t.

[2.8] Lotto 8

La quota afferente all'attivo delle particelle costituenti il lotto 8 è pari a mq 1.065 catastali.

Per tale terreno posso confermare il parametro di stima già esposto nella mia relazione dell'ottobre 2015, da cui si ottiene il più probabile valore di mercato pari a (mq 1.065 x €/mq 3,00) € 3.200,00 in c.t.



3) Conclusioni

L'Avv. Domenico Carota, Curatore del fallimento [REDACTED]
[REDACTED] a seguito dell'acquisizione della relazione redatta in data 22.05.2019 dal Notaio [REDACTED] con la nota del 25.05.2020 mi ha chiesto di procedere all'aggiornamento della stima, tenuto conto dell'effettiva consistenza dei beni afferenti al fallito ed acquisiti all'attivo.

L'aggiornamento, elaborato sulla base dei criteri esposti nella mia relazione dell'ottobre 2015 e dei parametri attuali, è esposto nel precedente paragrafo e sintetizzato nelle seguenti schede.

"Lotto 1": lotto di terreno ubicato a nord-ovest dell'abitato di Salemi, in C.da Sinagia, acquisito all'attivo nella misura di a. 41.15, identificato catastalmente, nel foglio 46 di Salemi, dalle particelle 85, 86, 87, 88, 241, 242, 83 e 84, acquisite all'attivo per l'intero e dalle particelle 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 243, 244, 245 e 246, acquisite all'attivo per la quota di ½ indiviso, pervenuto al [REDACTED]
[REDACTED] in forza dell'atto di compravendita n. 137 di rep. stipulato il 06.12.1999 dal Notaio [REDACTED] trascritto a Trapani il successivo giorno 11 ai nn° 21095/17012, del testamento rep. 1352, in Notaio [REDACTED] pubblicato in data 01.06.1999, registrato a Trapani il successivo giorno 02 al n. 1720, di cui alla dichiarazione di successione n. 518/173 di rep. del 10.06.1999, trascritto a Trapani il giorno 13.03.2006 ai nn° 8279/5018 e dell'atto di successione n. 719/176 di rep. del 25.09.2002, trascritto a Trapani il giorno 10.10.2005 ai nn° 32761/21092, ricadente in zona territoriale omogenea "C/5", con superficie inferiore al "lotto minimo", con andamento leggermente in discesa, in direzione nord, verso il "fosso Sinagia", incolto, in stato di abbandono, ed interessato da vegetazione spontanea, insistente in una zona suburbana, non servita dai mezzi e strutture pubbliche e priva, nell'immediato intorno, di attività commerciali a servizio della residenza: stima del più probabile valore di mercato € 55.500,00.

"Lotto 2": lotto di terreno ubicato a nord-ovest dell'abitato di Salemi, in C.da Sinagia, acquisito all'attivo



nella misura di a. 09.01, identificato catastalmente, nel foglio 46 di Salemi, dalle particelle 49, 194 e 22, acquisite all'attivo per la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso, pervenuto al [REDACTED] in forza del testamento rep. 1352, in Notaio [REDACTED] pubblicato in data 01.06.1999, registrato a Trapani il successivo giorno 02 al n. 1720, di cui alla dichiarazione di successione n. 518/173 di rep. del 10.06.1999, trascritto a Trapani il giorno 13.03.2006 ai nn. 8279/5018, ricadente in zona territoriale omogenea "C/5", ma con superficie inferiore al "*lotto minimo*", con andamento leggermente acclive partendo dal confine con il "fosso Sinagia", incolto, in stato di abbandono, e quasi interamente interessato da vegetazione spontanea, insistente in una zona suburbana, non servita dai mezzi e strutture pubbliche e priva, nell'immediato intorno, di attività commerciali a servizio della residenza: stima del più probabile valore di mercato € 7.500,00.

"Lotto 3": lotto di terreno ubicato a nord-ovest dell'abitato di Salemi, in C.da Sinagia, acquisito all'attivo nella misura di a. 01.91, identificato catastalmente, nel foglio 46 di Salemi, dalle particelle 50, 51 e 52, acquisite all'attivo per la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso, pervenuto al [REDACTED] in forza del testamento rep. 1352, in Notaio [REDACTED] pubblicato in data 01.06.1999, registrato a Trapani il successivo giorno 02 al n. 1720, di cui alla dichiarazione di successione n. 518/173 di rep. del 10.06.1999, trascritto a Trapani il giorno 13.03.2006 ai nn. 8279/5018, ricadente in zona territoriale omogenea "C/5", ma con superficie inferiore al "*lotto minimo*", con andamento pianeggiante, incolto, in stato di abbandono, e quasi interamente interessato da vegetazione ed un impianto arboreo spontanei, insistente in una zona suburbana, non servita dai mezzi e strutture pubbliche e priva, nell'immediato intorno, di attività commerciali a servizio della residenza: stima del più probabile valore di mercato € 1.300,00.

"Lotto 4": lotto di terreno ubicato a nord-ovest dell'abitato di Salemi, in C.da Sinagia, acquisito all'attivo nella misura di a. 02.25, identificato catastalmente, nel foglio 46 di Salemi, dalla particella 172,



acquisita all'attivo per la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso, pervenuto al [REDACTED] in forza del testamento rep. 1352, in Notaio [REDACTED] pubblicato in data 01.06.1999, registrato a Trapani il successivo giorno 02 al n. 1720, di cui alla dichiarazione di successione n. 518/173 di rep. del 10.06.1999, trascritto a Trapani il giorno 13.03.2006 ai nnⁱ 8279/5018, ricadente in zona territoriale omogenea "C/5", ma con superficie inferiore al "*lotto minimo*", con andamento quasi pianeggiante, incolto, in stato di abbandono, e quasi interamente interessato da vegetazione ed un impianto arboreo spontanei, insistente in una zona suburbana, non servita dai mezzi e strutture pubbliche e priva, nell'immediato intorno, di attività commerciali a servizio della residenza: stima del più probabile valore di mercato € 1.500,00.

"Lotto 5": lotto di terreno ubicato a nord-ovest dell'abitato di Salemi, in C.da Sinagia, acquisito all'attivo nella misura di a. 18.00, identificato catastalmente, nel foglio 46 di Salemi, dalle particelle 45, 320, 252 e 321, acquisite all'attivo per la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso, pervenuto al [REDACTED] [REDACTED] in forza del testamento rep. 1352, in Notaio [REDACTED] pubblicato in data 01.06.1999, registrato a Trapani il successivo giorno 02 al n. 1720, di cui alla dichiarazione di successione n. 518/173 di rep. del 10.06.1999, trascritto a Trapani il giorno 13.03.2006 ai nnⁱ 8279/5018, ricadente in zona territoriale omogenea "B/3", ma con superficie inferiore al "*lotto minimo*", con andamento quasi pianeggiante, incolto, in stato di abbandono, e quasi interamente interessato da vegetazione ed un impianto arboreo spontanei, insistente in una zona suburbana, non servita dai mezzi e strutture pubbliche e priva, nell'immediato intorno, di attività commerciali a servizio della residenza: stima del più probabile valore di mercato € 75.000,00.

"Lotto 6": lotto di terreno ubicato ad ovest dell'abitato di Salemi, in C.da S. Ciro, acquisito all'attivo nella misura di a. 01.46, identificato catastalmente, nel foglio 78 di Salemi, dalla particella 501, acquisita all'attivo per la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso, pervenuto al [REDACTED] in forza del .



testamento rep. 1352, in Notaio [REDACTED] pubblicato in data 01.06.1999, registrato a Trapani il successivo giorno 02 al n. 1720, di cui alla dichiarazione di successione n. 518/173 di rep. del 10.06.1999, trascritto a Trapani il giorno 13.03.2006 ai nn° 8279/5018, ricadente in zona territoriale omogenea "E/2" che, di fatto, rappresenta una porzione di un tracciato viario, senza alcuna suscettività edificatoria, inserita in un contesto di terreni impiantati a coltura: stima del più probabile valore di mercato € 130,00.

"Lotto 7": lotto di terreno ubicato ad ovest dell'abitato di Salemi, acquisito all'attivo nella misura di a. 12.25, identificato catastalmente, nel foglio 82 di Salemi, dalla particella 341, acquisita all'attivo per la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso, pervenuto al [REDACTED] in forza del testamento rep. 1352, in Notaio [REDACTED] pubblicato in data 01.06.1999, registrato a Trapani il successivo giorno 02 al n. 1720, di cui alla dichiarazione di successione n. 518/173 di rep. del 10.06.1999, trascritto a Trapani il giorno 13.03.2006 ai nn° 8279/5018, destinato urbanisticamente, in parte a *"stazione autobus di progetto"* ed in parte a *"verde pubblico"*, con andamento fortemente acclive, incolto, in stato di abbandono, con una rada vegetazione spontanea: stima del più probabile valore di mercato € 1.100,00.

"Lotto 8": lotto di terreno ubicato a sud-ovest dell'abitato di Salemi, in C.da Ciardazzi, acquisito all'attivo nella misura di a. 10.65, identificato catastalmente, nel foglio 118 di Salemi, dalla particella 78, acquisita all'attivo per la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso, pervenuto al [REDACTED] in forza del testamento rep. 1352, in Notaio [REDACTED] pubblicato in data 01.06.1999, registrato a Trapani il successivo giorno 02 al n. 1720, di cui alla dichiarazione di successione n. 518/173 di rep. del 10.06.1999, trascritto a Trapani il giorno 13.03.2006 ai nn° 8279/5018, ricadente in zona territoriale omogenea "E/2", in stato di abbandono e con un disordinato impianto arboreo: stima del più probabile valore di mercato € 2.200,00.

Rassegno la presente, restando a disposizione per ogni chiarimento.

Palermo 15 giugno 2020

Il Consulente Tecnico

(Ing. Giuseppe D'Addelfio)

