
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe

nel Fallimento n. **14/2021** R.F.

in danno della

Omissis

con sede in Omissis

Giudice Delegato: ***Dott.ssa Loredana Ciulla***

Curatore Fallimentare: ***Avv. Vera Perricone***

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Bene N° 1 - Terreno ubicato a San Vito Lo Capo (TP) - Contrada Castelluzzo - Via Mogadiscio.....	3
Bene N° 2 - Terreno ubicato a San Vito Lo Capo (TP) - Contrada Castelluzzo - Località Verdesca.....	3
Lotto 1	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali.....	4
Caratteristiche prevalenti	4
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Lotto 2	7
Titolarità.....	7
Confini	7
Consistenza	7
Dati Catastali.....	8
Caratteristiche prevalenti	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Lotto 1	11
Lotto 2	11

INCARICO

Con lettera di incarico del 03/03/2022, il sottoscritto Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe, con studio in Corso Italia, 63 - 91100 - Trapani (TP), email napoligiuseppe@libero.it, PEC giuseppe.napoli@peritiagrari.pro, Tel. 0923872834, Fax 0923872834, veniva nominato dal Curatore Fallimentare, Avv. Vera Perricone, Perito Stimatore, nel Fallimento n. 14/2021 R.F. in danno della Omissis (allegato n. 1).

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a San Vito Lo Capo (TP) - Contrada Castelluzzo - Via Mogadiscio (Coord. Geografiche: N 38°10'6484" E 12°73'8021")
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Vito Lo Capo (TP) - Contrada Castelluzzo - Località Verdesca (Coord. Geografiche: N 38°11'0452" E 12°73'9791")

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A SAN VITO LO CAPO (TP) - CONTRADA CASTELLUZZO - VIA MOGADISCIO

Lotto di terreno agricolo "Uliveto" esteso mq 880, censito al catasto terreni al foglio 52, particella 901.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN VITO LO CAPO (TP) - CONTRADA CASTELLUZZO - LOCALITÀ VERDESCA

Lotto di terreno agricolo "Incolto-Pascolo" esteso mq 2900, censito al catasto terreni al foglio 37, particelle 178 e 187.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a San Vito Lo Capo (TP) - Contrada Castelluzzo - Via Mogadiscio

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)

CONFINI

L'immobile confina da Nord-Ovest con la via Comunale Mogadiscio, da Nord-Est con proprietà di Omissis, da Sud-Est con proprietà di Omissis e da Sud-Ovest con proprietà di Omissis + 1.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo "Uliveto"	880,00 mq	880,00 mq	1,00	880,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				880,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				880,00 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
52	901				Oliveto	3	880 mq	4,77 €	3,64 €	

(allegato n. 2 visura storica catastale)

CARATTERISTICHE PREVALENTI

L'immobile in descrizione è rappresentato da un lotto di terreno agricolo, esteso mq 880, ubicato nella zona periferica (lato nord-est) del centro abitato della Frazione di Castelluzzo.

Detto lotto di terreno, di forma geometrica assimilabile ad un rettangolo con lato nord-est attestante sulla stradella comunale asfaltata via Mogadiscio, è facilmente raggiungibile dal centro abitato della predetta contrada, percorrendo per meno di 300 metri la via Amba Alagi (traversa zona est della centralissima strada SP 18 Custonaci/Castelluzzo/San Vito Lo Capo); nelle vicinanze del fondo, sono presenti in ordine sparso delle costruzioni in parte di natura rurale ed in parte di civile abitazione unifamiliari.



FIGURA 1: PANORAMICA DEL LOTTO RILEVATO DA GOOGLE EARTH

La superficie è interamente coltivata ad uliveto con n. 20 alberi adulti in discreto stato vegetativo e produttivo; le attuali caratteristiche agronomiche identificano un lotto di terreno con giacitura pianeggiante, con strato arabile medio profondo, sciolto e di buona fertilità; sul fondo non sono presenti manufatti e/o altre strutture edilizie, né alcun tipo di recinzione (allegato n. 3 stralcio catastale).



FIGURA 2: PARTICOLARE DEL FONDO

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 30/09/2003 ad	Omissis con sede in Omissis, proprietaria	Atto di Compravendita

oggi	per 1/1, per acquisto fattone da potere di Omissis e Omissis, coniugi in regime di comunione legale dei beni (allegato n. 4 nota di trascrizione) Codice Fiscale/P.IVA:	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giacomo Cavasino	30/09/2003	46105	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	02/10/2003	22568	18258
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Trapani, aggiornate al 05/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (allegato n. 8):

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 03/08/2012
Reg. gen. 15226 - Reg. part. 1316
Quota: 1/1
Importo: € 75.000,00
A favore di Omissis
Contro Omissis
Capitale: € 36.954,66
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/05/2012
N° repertorio: 397/2012
Note: L'ipoteca grava anche su altri immobili di proprietà di altri soggetti (allegato n. 8 nota di iscrizione).

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Trapani il 20/12/2021
Reg. gen. 25336 - Reg. part. 20314
A favore di Massa dei creditori del fallimento della Omissis
Contro Omissis

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Trapani si è accertato che gli oneri di cancellazione ammontano ad € 588,00 ovvero € 294,00 (importo minimo) per l'ipoteca giudiziale ed € 294,00 per la trascrizione pregiudizievole.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore Generale e l'adozione del progetto di variante del PRG del Comune di San Vito Lo Capo, giusta delibera n. 16 del 10.06.2016 del Commissario Ad Acta Dott. Donatello Messina, il lotto di terreno ricade nella sottozona E3 - Area agricola Produttiva (tav. 15A PRG).

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Vito Lo Capo (TP) - Contrada Castelluzzo - Località Verdesca

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)

CONFINI

L'immobile confina da Nord con proprietà di Omissis + 1, da Est con costone montuoso di proprietà Omissis, da Sud con proprietà di Omissis e da Ovest in parte con proprietà di Omissis e in parte con proprietà di Omissis + 1.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Terreno agricolo "Incolto-Pascolo"	2900,00 mq	2900,00 mq	1,00	2900,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2900,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				2900,00 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
37	178				Oliveto	3	1260 mq	6,83 €	5,21 €	
37	187				Pascolo	4	1640 mq	0,76 €	0,68 €	

(allegato n. 5 visure storiche catastali)

CARATTERISTICHE PREVALENTI

Trattasi di un appezzamento di terreno "incolto" e in stato di abbandono, di forma geometrica assimilabile ad una striscia irregolare, della larghezza media di metri 13 per una lunghezza di metri 222 circa, che si dispone con orientamento da ovest verso est salendo lungo il versante ovest del monte Passo del Lupo; il posto è raggiungibile dal centro abitato della contrada Castelluzzo, percorrendo la centralissima strada Provinciale SP18 (Custonaci-Castelluzzo-San Vito Lo Capo), successivamente per meno di 600 metri circa la via Verdesca ed infine la stradella interpoderale di accesso che conduce fino al nucleo abitato denominato "Baglio Papillo".

Il piano di campagna si presenta nella parte valliva (ovest p.lla 178) con giacitura in leggero medio pendio, con la presenza di alcuni alberi di ulivo in stato selvatico ed arbusti vari, mentre la restante superficie che sale lungo il clinale del predetto versante montuoso è con giacitura in graduale pendio e con abbondante presenza di scheletro (pietrame di piccolo e medio calibro); l'attuale destinazione del fondo è incolto - pascolativo - uliveto a causa delle naturali condizioni agronomiche.

Ad oggi non è presente alcun tipo di piantagione agraria coltivata e/o di manufatto edilizio in genere (allegato n. 6 stralcio catastale).



FIGURA 3: PANORAMICA DEL LOTTO RILEVATA DA GOOGLE EARTH

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/06/2004 ad oggi	Omissis con sede in Omissis, proprietaria per 1/1, per acquisto fattone da potere di Omissis (allegato n. 7 nota di trascrizione) Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giacomo Cavasino	07/06/2004	50674	8765
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	11/06/2004	18582	13530
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Trapani, aggiornate al 05/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (allegato n. 8):

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 03/08/2012
Reg. gen. 15226 - Reg. part. 1316

Quota: 1/1
Importo: € 75.000,00
A favore di Omissis
Contro Omissis
Capitale: € 36.954,66
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 07/05/2012
N° repertorio: 397/2012
Note: L'ipoteca grava anche su altri immobili di proprietà di altri soggetti (allegato n. 8 nota di iscrizione).

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Trapani il 20/12/2021
Reg. gen. 25336 - Reg. part. 20314
A favore di Massa dei creditori del fallimento della Omissis
Contro Omissis

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Trapani si è accertato che gli oneri di cancellazione ammontano ad € 588,00 ovvero € 294,00 (importo minimo) per l'ipoteca giudiziale ed € 294,00 per la trascrizione pregiudizievole.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore Generale e l'adozione del progetto di variante del PRG del Comune di San Vito Lo Capo, giusta delibera n. 16 del 10.06.2016 del Commissario Ad Acta Dott. Donatello Messina, il lotto di terreno ricade in zona classificata come "Area non edificabile per la presenza di problematiche geologiche" (tav. 15A PRG).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la valutazione dei beni di cui si tratta, fra i diversi metodi estimativi dedotti dagli insegnamenti della dottrina e della giurisprudenza, il sottoscritto C.T.U. ritiene giusto adottare il metodo di stima comunemente detto a Valore Commerciale, considerandolo nella fattispecie il più attendibile al fine di conoscere rapidamente il valore economico di ogni bene.

Al fine di stabilire una scala di valori in cui inserire gli immobili in questione, si è disposta una scrupolosa indagine di mercato assumendo informazioni presso operatori del settore, agenzie immobiliari, intermediari e proprietari, facendo riferimento a situazioni di mercato, pregresse ed attuali, relative alle varie località, ed apportando eventuali correttivi o adeguamenti, in relazione alle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni, tali da influenzare il prezzo al di fuori della fascia dei valori definiti.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Lotto di terreno agricolo "Uliveto" esteso mq 880, ubicato a San Vito Lo Capo (TP) - Contrada Castelluzzo - Via Mogadiscio.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 52, Part. 901, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno San Vito Lo Capo (TP) - Contrada Castelluzzo - Via Mogadiscio	880,00 mq	6,00 €/mq	€ 5.280,00	100,00%	€ 5.280,00
				Valore di stima:	€ 5.280,00

Valore di stima: € 5.280,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Adeguamento e correzione: il deprezzamento del valore 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.	280,00	€

Valore finale di stima: € 5.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Lotto di terreno agricolo "Incolto-Pascolo" esteso mq 2900, ubicato a San Vito Lo Capo (TP) - Contrada Castelluzzo - Località Verdesca.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 37, Part. 178, Qualità Oliveto - Fg. 37, Part. 187, Qualità Pascolo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno San Vito Lo Capo (TP) - Contrada Castelluzzo - Località Verdesca	2900,00 mq	1,10 €/mq	€ 3.190,00	100,00%	€ 3.190,00
				Valore di stima:	€ 3.190,00

Valore di stima: € 3.190,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Adeguamento e correzione: il deprezzamento del valore 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.	190,00	€

Valore finale di stima: € 3.000,00

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, li 11/04/2022

Il C.T.U.
Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Lettera di incarico del 03/03/2022
- ✓ N° 2 - Visura storica catastale f. 52 part. 901
- ✓ N° 3 - Stralcio catastale f. 52 part. 901
- ✓ N° 4 - Trascrizione n. 18258/2003
- ✓ N° 5 - Visure storiche catastali f. 37 part. 178 e 187
- ✓ N° 6 - Stralcio catastale f. 37 part. 178 e 187
- ✓ N° 7 - Trascrizione n. 13530/2004
- ✓ N° 8 - Ispezioni ipotecarie per immobile e iscrizione n. 1316/2012