

Studio Tecnico Geom. B. TROVATO

Ufficio via Modena N° 9 Gela (CL) Cell. 349/6925024 E.mail: trovato@alice.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMMITTENTE:

- Dott.ssa LISCIANDRA Giorgia con studio in Gela (CL) in via Cairoli n. 178, nella qualità di di curatore nominato dal Tribunale di Gela.

OGGETTO:

Perizia di stima per determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare ubicato a Butera (CL), composto da terreni, per il fallimento ' [REDACTED] R.F. 03/2018.

PERIZIA DI STIMA

IL TECNICO :

Geom. B. Trovato
C.F.: TRV BNR 77R31 D960P
Partita IVA: 01816040859

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Indice

A. Premessa	pg. 2
B. Descrizione degli immobili	pg. 2 - 7
C. Valore dei beni	pg. 8
D. Conclusioni	pg. 8 - 9



Allegati:

1. Visure catastali;
2. Ispezione ipotecaria n. T 290753 del 26/04/2018
Elenco sintetico delle formalità;
3. Ispezione ipotecaria n. T 290753 del 26/04/2018
Atto notarile pubblico del 30/11/2000 notaio Gian Vincenzo Pisa;
4. Ispezione ipotecaria n. T 233118 del 05/03/2019
Atto pubblico amministrativo del 28/08/2006 Montepaschi SE.RI.T. SPA;
5. Ispezione ipotecaria n. T 234077 del 05/03/2019
Atto pubblico amministrativo del 29/05/2007 ~~SE.RI.T. SICILIA SPA,~~
6. Ispezione ipotecaria n. T 290753 del 26/04/2018
Atto notarile pubblico del 05/11/2008 notaio Bartoli Andrea;
7. Ispezione ipotecaria n. T 235858 del 05/03/2019
Atto pubblico amministrativo del 04/11/2010 [REDACTED]
8. Ispezione ipotecaria n. T 236789 del 05/03/2019
Atto pubblico amministrativo del 11/05/2011 [REDACTED]
9. Estratti di mappa;
10. Repertorio fotografico;



A. Premessa

Il sottoscritto Geom. Bernardino Trovato, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Caltanissetta al numero 1444 e con studio in Gela (CL), nella via Modena n. 9, ha ricevuto incarico da parte della dott.ssa Lisciandra Giorgia avente studio in Gela nella via Cairoli n. 178, nella qualità di curatore nominato dal Tribunale di Gela per il fallimento ' [REDACTED] R.F. 03/2018, di redigere una consulenza tecnica al fine di stimare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare ubicato a Butera (CL) composto da terreni, meglio descritti al paragrafo successivo.

A tal uopo lo scrivente si recava in data 05.03.2019, presso i luoghi in questione, al fine di effettuare un rilievo metrico e fotografico. Al contempo sono stati acquisiti i documenti ritenuti necessari per l'espletamento dell'incarico.

La presente relazione di stima in rev.1 si è resa necessaria all'esito di ulteriori approfondimenti effettuati dal sottoscritto, di concerto con il Curatore, dai quali è emersa la necessità di:

- estromettere un appezzamento di terreno in quanto ceduto dal Sig. [REDACTED] lo stesso giorno dell'acquisto;
- precisare il valore del compendio immobiliare relativamente al diritto reale di cui è titolare il fallito.

B. Descrizione degli immobili

Il compendio immobiliare oggetto di stima è composto sinteticamente da:

- 1) Appezzamento di terreno agricolo, ubicato a Butera (CL), nella contrada Carrubba, censito in catasto al foglio di mappa 190 particella 392 avente estensione lorda di are 68 ca 80, con diritto di enfiteusi per 1/1 Livellario;
- 2) Appezzamento di terreno agricolo, ubicato a Butera (CL), nella contrada Carrubba, censito in catasto al foglio di mappa 190 particella 545 avente estensione lorda di are 68 ca 60, con diritto di enfiteusi per 1/1 Livellario;
- 3) Appezzamento di terreno agricolo, ubicato a Butera (CL), nella contrada Carrubba, censito in catasto al foglio di mappa 190 particella 547 avente estensione lorda di are 12 ca 00, con diritto di enfiteusi per 1/1 Livellario;

4) Appezamento di terreno agricolo, ubicato a Butera (CL), nella contrada Desusino, censito in catasto al foglio di mappa 214 particella 695 avente estensione lorda di are 49 ca 05, in proprietà per 1/5.

Si riporta di seguito una dettagliata descrizione degli immobili suddetti, con il riepilogo delle informazioni salienti ai fini della stima.

- **Terreni di C.da Carrubba**

Trattasi dell'area su cui sono ubicati gli appezzamenti di terreno di cui ai punti 1, 2, 3, 4 precedenti, la C.da Carrubba è raggiungibile dalla Strada Provinciale N° 197 e da essa tramite strade sterrate si arriva ai terreni che presentano libero accesso.

1) La particella **392** ha una superficie di circa 6.880 mq, presenta una morfologia a mezzacosta e attualmente risulta incolta e priva di recinzioni che ne delimitano il perimetro esterno. Essa è soggetta a vincolo idrogeologico.

2) La particella **545** ha una superficie di circa 6.860 mq, presenta una morfologia a mezzacosta e attualmente risulta incolta e priva di recinzioni che ne delimitano il perimetro esterno. Essa è soggetta a vincolo idrogeologico e paesaggistico Tutela 1.

3) La particella **547** ha una superficie di circa 1.200 mq, presenta una morfologia a pianura e si trova a ridosso del torrente Rizzuto. Attualmente risulta incolta e priva di recinzioni che ne delimitano il perimetro esterno. Essa è soggetta a vincolo idrogeologico e paesaggistico Tutela 1.

I terreni sopracitati hanno una superficie complessiva di **14.940 mq**.

Per i sopracitati immobili, al punto 1-2-3, vi è un'incongruenza tra il diritto indicato in visura catastale e quello indicato nell'ispezione ipotecaria. In visura catastale viene indicato come diritto l'enfiteusi per 1/1 Livellario (vedi allegato n.1) mentre nell'ispezione ipotecaria viene indicato come diritto la piena proprietà (vedi allegato n. 3) del Sig Buccheri.

Gli immobili pervennero alla ditta attuale in virtù dell'atto di compravendita redatto dal Notaio Gian Vincenzo Pisa di Niscemi (CL), in data 30/11/2000, repertorio n° 27298 (Vedi allegato n. 3).

Estratto di mappa catastale n° 190 del Comune di Butera

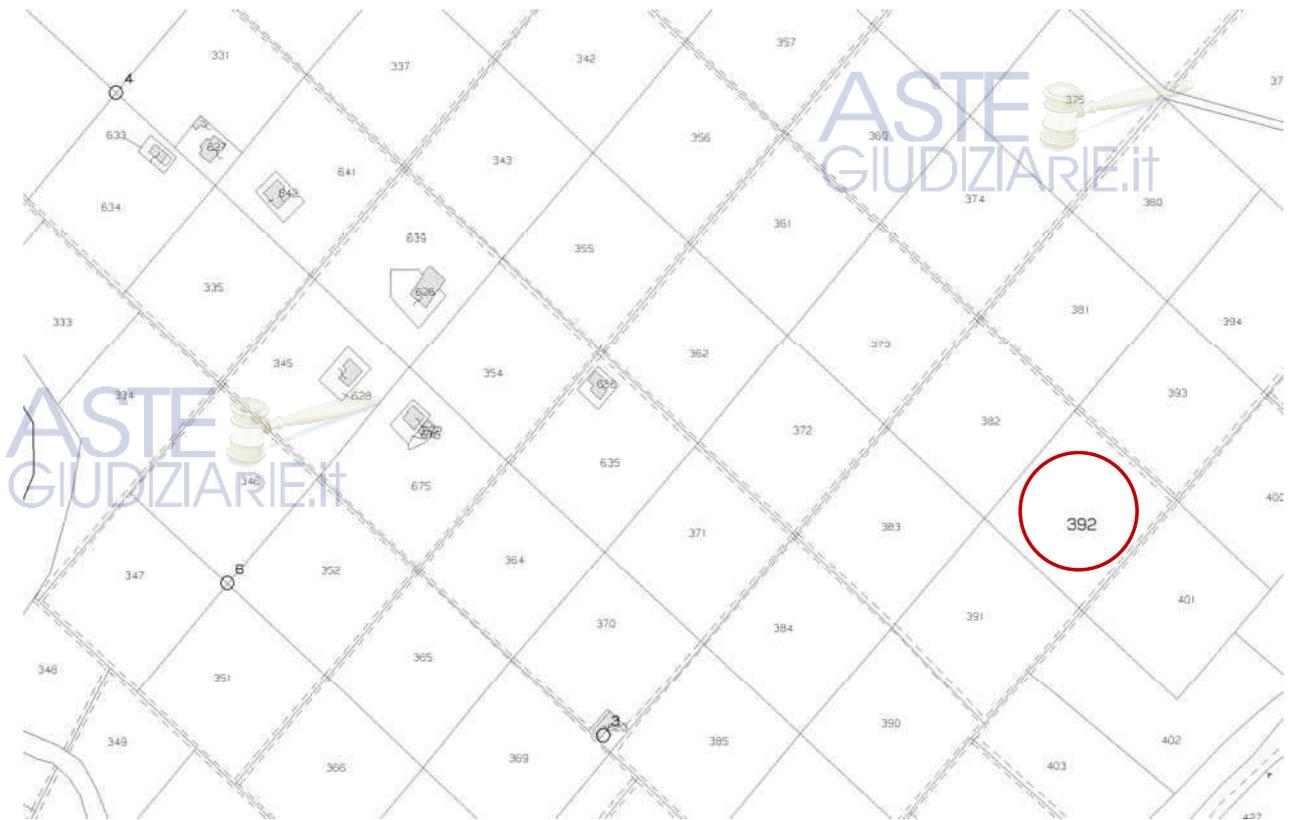


Immagine satellitare sovrapposta all'estratto di mappa catastale n° 190



Estratto di mappa catastale n° 190 del Comune di Butera

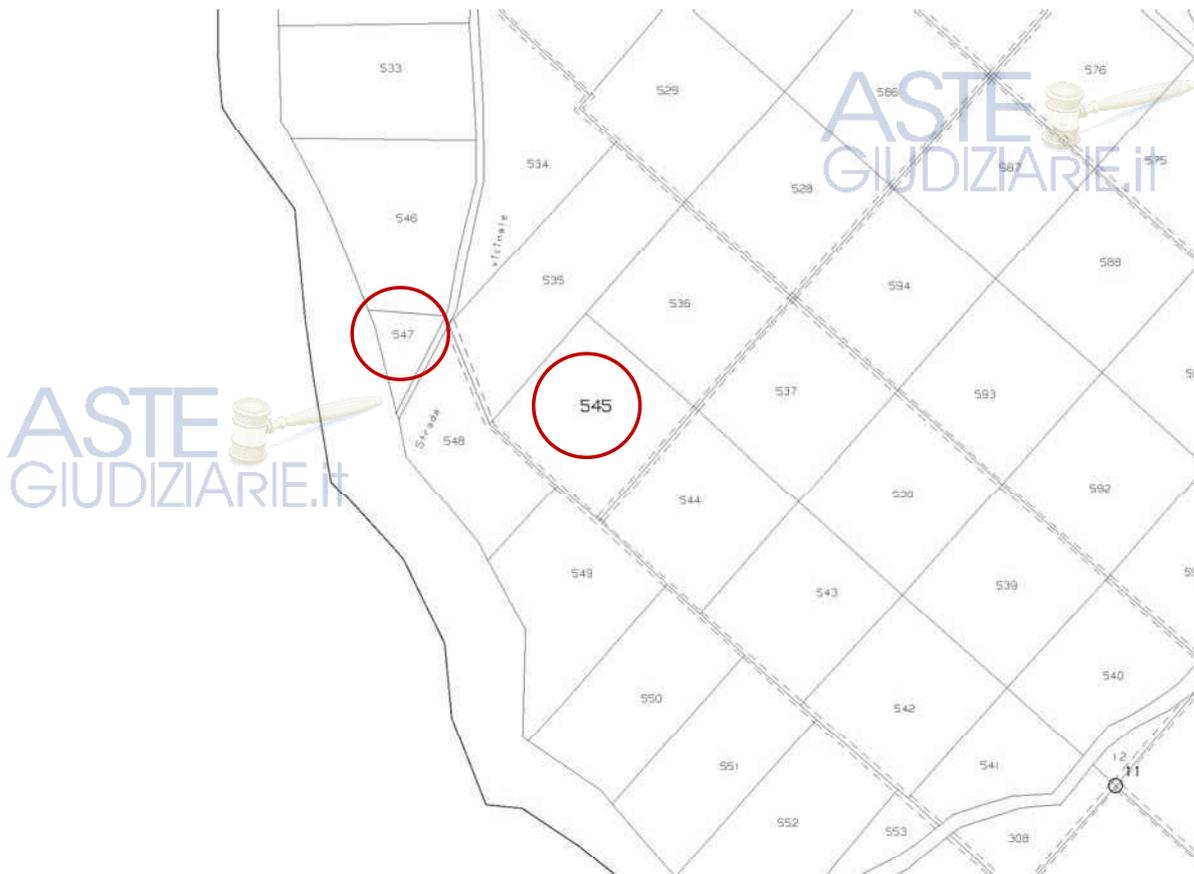
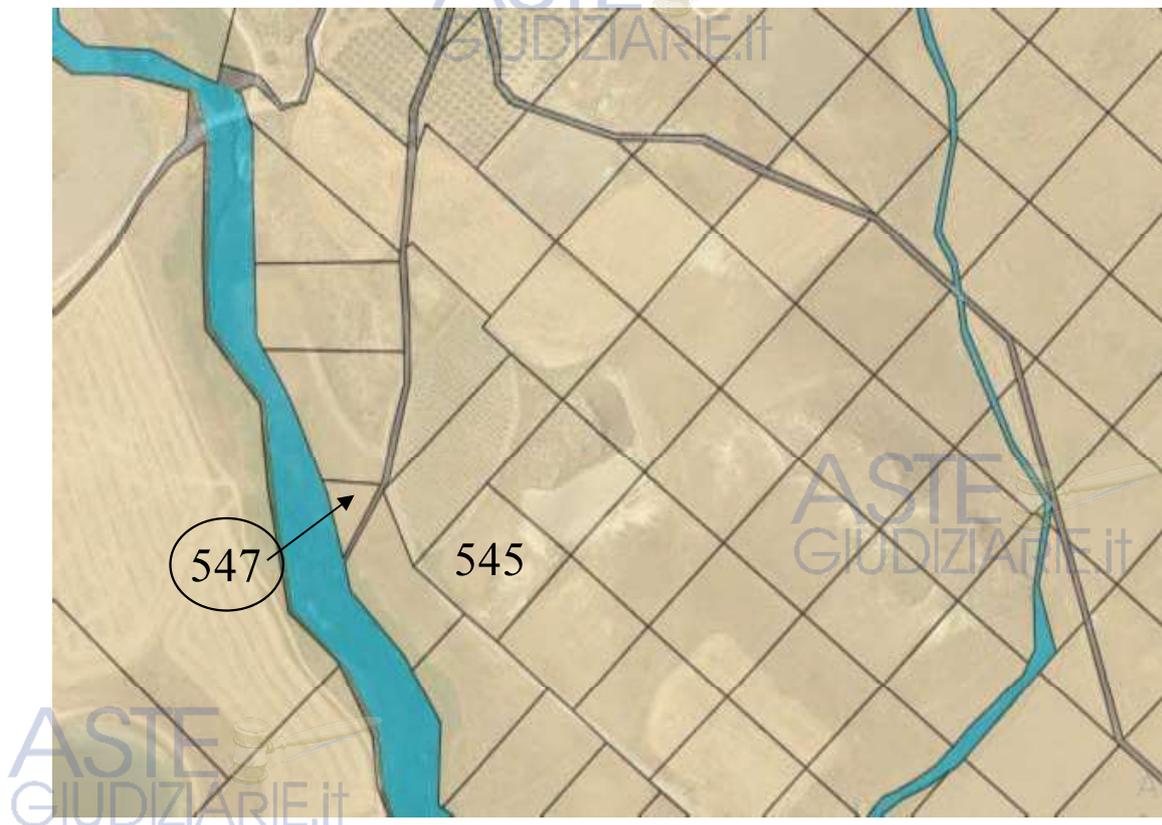


Immagine satellitare sovrapposta all'estratto di mappa catastale n° 190



- **Terreno C.da Desusino**

Trattasi dell'area su cui è ubicato l'appezzamento di terreno di cui al punto 5 precedente, in C.da Desusino, ricadente in zona "E" (Zona agricola) per effetto del P.R.G. vigente. L'immobile, particella 695, è raggiungibile tramite strada sterrata e presenta libero accesso. Attualmente risulta incolto e privo di recinzioni che ne delimitano il perimetro. Esso è sottoposto a vincolo paesaggistico, vincolo SIC e ZPS, vincolo per beni paesaggistici e ambientali Tutela 3.

La morfologia del terreno risulta essere in pianura e ha una superficie di circa **4.905 mq.**

Per quanto riguarda la superficie del lotto, vi è un'incongruenza tra la superficie indicata in visura catastale e quella indicata nell'ispezione ipotecaria (vedi allegato n. 6). Infatti, in visura catastale viene indicata una superficie di are 49 ca 05, mentre nell'ispezione ipotecaria è di soli ca 70. Dopo aver verificato la situazione, si è giunti alla conclusione che la superficie attendibile è quella indicata in visura catastale e rappresentata nell'estratto di mappa fg. n. 214. La stessa è stata utilizzata per determinare il valore del lotto.

L'immobile è pervenuto alla ditta attuale, per la quota di 1/5 di proprietà, in virtù dell'atto di compravendita redatto dal Notaio Andrea Bartoli di Rieti (CL), in data 05/11/2008, repertorio n° 7774/2958. (vedi allegato n. 6)

Estratto di mappa catastale n° 214 del Comune di Butera



Immagine satellitare sovrapposta all'estratto di mappa catastale n° 214



C. Valore dei beni

• Terreni C.da Carrubba

Dopo aver visionato e valutato le proprietà intrinseche ed estrinseche degli immobili è stato assunto un valore pari a 0,93 €/mq, cioè € 2.000,00 al tumulo (tumulo =2.143 mq). Così si è potuto determinare il valore di ogni singolo lotto di terreno situato in c.da Carrubba:

- La particella n° 392 ha un valore complessivo di € 6.398,40;

- La particella n° 545 ha un valore complessivo di € 6.379,80;

- La particella n° 547 ha un valore complessivo di € 1.116,00;

Gli immobili sopracitati di superficie complessiva di 14.940 mq, hanno un valore complessivo di **€ 13.894,20**.

• Terreno C.da Desusino

Dopo aver visionato e valutato le proprietà intrinseche ed estrinseche dell'immobile il terreno situato in c.da Desusino, avente una superficie complessiva di 4.905 mq, ha un valore complessivo di **€ 2.500,00**, pertanto il valore della proprietà pari a 1/5 è uguale a euro 500,00.

C.1 Valore dell'enfiteusi

Considerato che il sig. [REDACTED] per quanto riguarda i terreni di C.da Carrubba, risulta titolare del diritto reale dell'enfiteusi si rende necessario determinare il valore di tale diritto rispetto alla proprietà.

Per tali terreni, i titolari di diritti sugli stessi sono due soggetti:

- l'enfiteuta/livellario
- il concedente

Al fini della determinazione del valore del diritto dell'enfiteuta è necessario determinare il canone enfiteutico, corrispondente al reddito dominicale rivalutato, e quindi il capitale di affrancazione che, come sancito nella Sentenza della Corte Costituzionale n.143 del 23/05/1997, è pari a 15 volte il canone enfiteutico.

Quanto al Canone Enfiteutico la formula di calcolo è pari a:

$$Ce (\text{€}) = RD (\text{€}) \times 1,80 \times ISTAT$$

dove:

Ce: canone enfiteutico determinato (espresso in Euro)

coeff. 1,80: Coeff. di rivalutazione del reddito dominicale ai sensi dell'art 3 comma 50 L. 662/1996

ISTAT: Coeff. di rivalutazione dal 01.01.1997 al tempo dell'affrancazione

RD: Reddito Domenicale del terreno (espresso in Euro)

Per il caso che ci occupa, il Canone enfiteutico così determinato risulta pari a:

Particella 392

$$Ce = 21,32 \text{ €} \times 1,80 \times 1,445 = \text{€ } 55.45$$

Particella 545

$$Ce = 15,94 \text{ €} \times 1,80 \times 1,445 = \text{€ } 41.45$$

Particella 547

$$Ce = 2,79 \text{ €} \times 1,80 \times 1,445 = \text{€ } 7.25$$

Quanto al Valore di Affrancazione la formula di calcolo è pari a:

$$Vaf (\text{€}) = (Ce \times 15) + (5 \times Ce)$$

dove:

Ce: canone enfiteutico determinato (espresso in Euro)

Trattandosi di debito reale, la riscossione dei canoni ha una prescrizione quinquennale, per procedere all'affrancazione dovranno essere corrisposte le ultime cinque annualità del canone annuo

Per il caso che ci occupa, il Valore di Affrancazione così determinato risulta pari a:

Particella 392

$$Vaf = (\text{€ } 55,45 \times 15) + (5 \times \text{€ } 55,45) = 831.75 + 277.25 = \text{€ } 1.109,00$$

Particella 545

$$Vaf = (\text{€ } 41,45 \times 15) + (5 \times \text{€ } 41,45) = 621.75 + 207.25 = \text{€ } 829,00$$

Particella 547

$$\text{Vaf} = (\text{€ } 7,25 \times 15) + (5 \times \text{€ } 7,25) = 108.75 + 36.25 = \text{€ } 145,00$$

Per tutto quanto sopra, il Valore dell'enfiteusi sarà dato dalla differenza tra la piena proprietà e il valore del diritto del concedente e pertanto:

Particella 392

$$\text{€ } 6.398,40 \text{ (valore intera proprietà)} - \text{€ } 1.109,00 \text{ (valore diritto del concedente)} =$$

€ 5.289,40 (valore Enfiteusi)

Particella 545

$$\text{€ } 6.379,80 \text{ (valore intera proprietà)} - \text{€ } 829,00 \text{ (valore diritto del concedente)} =$$

€ 5.550,80 (valore Enfiteusi)

Particella 547

$$\text{€ } 1.116,00 \text{ (valore intera proprietà)} - \text{€ } 145,00 \text{ (valore diritto del concedente)} =$$

€ 971,00 (valore Enfiteusi)

D. Conclusioni

La determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, composto dai terreni descritti nei paragrafi precedenti ha condotto ai seguenti risultati:

(1) Terreno situato in c.da Carrubba, particella n° 392	<u>€ 5.289,40</u>
(2) Terreno situato in c.da Carrubba, particella n° 545	<u>€ 5.500,80</u>
(3) Terreno situato in c.da Carrubba, particella n° 547	<u>€ 971,00</u>
(4) Terreno situato in c.da Desusino, particella n° 695	<u>€ 500,00</u>

per un valore complessivo del compendio che si stima essere pari a **€ 14.261,20**

• **Su gli immobili sopracitati insistono le seguenti ipoteche:**

1. Registro particolare 4964 Registro Generale 16985 Pubblico ufficiale
MONTEPASCHI SE.RI.T. SPA Repertorio 36396/2006 del 28/08/2006 IPOTECA
LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 del D.P.R. 602/73.

Il valore capitale, compreso di interesse, ammonta a **€. 4.637,88.**

Sono soggette a questa ipoteca le particelle n° 392, 545 e 547 del foglio di
mappa n° 190 del Comune di Butera (vedi allegato n. 4);

2. Registro particolare 1620 Registro Generale 9912 Pubblico ufficiale

██████████ Repertorio 23963/2007 del 29/05/2007 IPOTECA LEGALE
derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 del D.P.R. 602/73.

Il valore capitale, compreso di interesse, ammonta a **€. 59.114,74.**

Sono soggette a questa ipoteca le particelle n° 392, 545 e 547 del foglio di
mappa n° 190 del Comune di Butera (vedi allegato n. 5);

3. Registro particolare 2359 Registro Generale 15437 Pubblico ufficiale

SE.RI.T. SICILIA SPA Repertorio 31889/2010 del 04/11/2010 IPOTECA LEGALE
derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 del D.P.R. 602/73.

Il valore capitale, compreso di interesse, ammonta a **€. 635.451,16.**

Sono soggette a questa ipoteca le particelle n° 392, 545 e 547 del foglio di
mappa n° 190 e la particella n° 695 del foglio di mappa n° 214 del Comune di
Butera (vedi allegato n. 7);

4. Registro particolare 777 Registro Generale 5797 Pubblico ufficiale

██████████ Repertorio 15035/2011 del 11/05/2011 IPOTECA LEGALE
derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 del D.P.R. 602/73.

Il valore capitale, compreso di interesse, ammonta a **€. 1.713.632,02.**

Sono soggette a questa ipoteca le particelle n° 392, 545 e 547 del foglio di
mappa n° 190 e la particella n° 695 del foglio di mappa n° 214 del Comune di
Butera (vedi allegato n. 8);

Gela, 04.05.2021

Il tecnico

Geometra Bernardino Trovato