



TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice Delegato: Dott.ssa De Bernardin

...

Curatore: Avv. Francesco Rapisarda

PROC. N.153/2016 R.G.

ASTE
GIUDIZIARIE

FALLIMENTO



Indice	2
SINTESI	4



1. PREMESSA	16
-------------------	----



CONCLUSIONI VALORE DI STIMA LOTTO E 109

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA..... 113

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sub lotto E/D

Identificazione

fondo agricolo foglio 26 particelle 241, 745, 747, 749 e 751

Catasto terreni mq 4.642

Proprietà

100%

dott. agr. Salvatore Domina - Stima immobili Fallimento

pag. 113 - 113

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Situazione catastale **conforme**

Situazione urbanistica **conforme**

Disponibilità **libero**

Valore di vendita giudiziaria **€ 6.800,00**

Vendita **insieme agli immobili del lotto E**

Valutazione quote **100%**

Progetto di divisione **non conveniente**

Data di nomina **13/07/2017**

Data sopralluogo **12/04/2018**

Data stima **30/11/2018**

1.PREMESSA

Con provvedimento del 13 luglio 2017 il Giudice Delegato Dott.ssa De Bernardin, autorizzava il curatore Avv. Francesco Rapisarda ad avvalersi della collaborazione del sottoscritto dott. agr. Salvatore Domina, con studio professionale in Sant'Alfio (CT), via Felcerossa 14, iscritto al n. 1402 dell'Ordine degli Agronomi della Provincia di Catania nonché all'Albo dei Consulenti tecnici e all'Albo dei Periti del Tribunale di Catania, quale stimatore nel fallimento N.R.G. 153/2016: [REDACTED] Lo scrivente ha già provveduto alla valutazione, per lo stesso fallimento, dei beni mobili con relazione depositata a dicembre 2017. Da aprile 2018 ha proceduto alla valutazione invece dei numerosi immobili di proprietà o di comproprietà del fallito, tutti ubicati nel Comune di Santa Venerina (CT).

Esperate le opportune e necessarie indagini tecniche al fine di potere cogliere gli elementi utili per l'espletamento del mandato, le operazioni peritali sono state eseguite in diverse date a partire da aprile del 2018. Nei diversi sopralluoghi sono stati effettuati i rilievi fotografici, si sono verificate le corrispondenze tra le misurazioni topografiche prese direttamente sui luoghi e le planimetrie catastali in possesso. Sono stati cercati e acquisiti contratti di affitto, licenze edilizie, certificati collaudo statico, certificati di abitabilità, atti notarili, autorizzazioni varie. Lo studio di tutta questa documentazione è stato complesso e approfondito. Il compendio immobiliare del fallito infatti è costituito da numerosi immobili (fabbricati e terreni). Lo scrivente ha stimato singolarmente ogni immobile e ha provveduto alla costituzione di cinque lotti differenti di vendita in base alla zona geografica, alla tipologia degli immobili e in base anche alla presenza di un atto di vincolo (per il lotto E) che lega i diversi immobili, immobili che devono essere quindi venduti in un unico lotto. Il lavoro di stima è stato abbastanza complesso e particolareggiato.

E) DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEL BENE "LOTTO E"

Il lotto E è costituito da:

-

-

-

-

-

-

- terreno agricolo lato est serre (sublotto E/D);

-

Le particelle delle aree dei sublotti E/A, E/B, E/C sono legate da un Atto di vincolo (confr. All 2) firmato dal [REDACTED] e dalla moglie [REDACTED] repertorio n. 76.986 Notaio Seminara in Catania. L'atto di vincolo riguarda infatti le particelle n. 672, 772, 736 e 812 del foglio 23 del comune di Santa Venerina. A questi beni uniti dall'atto di vincolo, lo scrivente ritiene di collegare, nello stesso lotto, anche dei terreni ad est chiusi dalla proprietà e a servizio delle attività della serra e del deposito e un terreno ad ovest del capannone che ha un ingresso anche da via Carroti (quindi i terreni agricoli ad est delle serre e ad ovest del capannone commerciale, sublotti E/D e E/E). Da chiarire che sia la serra adibita a esposizione commerciale (di proprietà della [REDACTED] srl) e sia la serra e il deposito a servizio del capannone (di proprietà di [REDACTED]) essendo strutture precarie sono state valutate in due distinte precedenti relazioni (depositate a dicembre 2017) riguardanti i beni mobili del Fallimento [REDACTED] srl. e del Fallimento [REDACTED]. Ovviamente sono legate fisicamente agli immobili del lotto E e il loro valore (aggiornato alla data del deposito della presente relazione) dovrebbe poi essere aggiunti a questo lotto.

E1) DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEL BENE "LOTTO E"

E/D) Fondo agricolo lato est fondo E/C

Comune di Santa Venerina (CT), Via Giuseppe Mazzini snc

Catasto terreni

Foglio	Particella	Estensione in ha	Qualità catastale	Qualità in atto	Riferimento Urbanistico
26	751	0.09.86	vigneto	Frutteto misto	Zona "E"
26	241	0.02.80	Seminativo arborato	incolto	Zona "E"
26	745	0.01.78	vigneto	incolto	Zona "E"
26	747	0.20.42	vigneto	incolto	Zona "E"
26	749	0.11.56	vigneto	Frutteto misto	Zona "E"

Proprietà: [REDACTED] 100%

Immobile E/D

Il fondo agricolo oggetto della presente perizia è ubicato nel Comune di Santa Venerina (CT) in via Mazzini.



La scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo agli immobili in oggetto, con relativo rilievo fotografico, durante il quale ha potuto riscontrare

elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso. Lo scrivente altresì ha acquisito il certificato di destinazione urbanistica dei terreni.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

A seguito dell'incarico conferito, la scrivente ha ritenuto opportuno acquisire:

- visure catastali storiche;
- planimetrie catastali;

Comune: Santa Venerina (CT)

Indirizzo: Via Mazzini

Dalla lettura delle visure si evince che il 100% della proprietà è di [REDACTED]

- Comune di Santa Venerina (CT) Catasto dei terreni foglio 26

Foglio	Particella	Estensione in ha	Qualità catastale	Qualità in atto	Riferimento Urbanistico
26	751	0.09.86	vigneto	Frutteto misto	Zona "E"
26	241	0.02.80	Seminativo arborato	incolto	Zona "E"
26	745	0.01.78	vigneto	incolto	Zona "E"
26	747	0.20.42	vigneto	incolto	Zona "E"
26	749	0.11.56	vigneto	Frutteto misto	Zona "E"

Il fondo, oggetto della presente stima, è ubicato nel comune di Santa Venerina ed è costituito da un'area di terreno pianeggiante con ampie terrazze e si trova ad est del complesso commerciale de [REDACTED]. Le particelle al momento sono in parte incolte (ex frutteto) e in parte presenti alberi da frutto.

2) STIMA E VALUTAZIONE "IMMOBILE E/D"

Per il fondo in questione lo scrivente ha preso come riferimento e punto di partenza i dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, in particolare i valori agricoli medi (VAM), del comune di Santa Venerina (CT). Questo dato è stato confrontato con i dati di un Osservatorio privato di valori immobiliari di beni di natura agricola della provincia di Catania e specificatamente per il comune di Santa Venerina. Osservatorio privato nato dall'esigenza di raccogliere in maniera sistematica, per ogni provincia italiana, tutte le informazioni di mercato nella compravendita di terreni anche in riferimento alle diverse tipologie di colture. Gli aggiornamenti delle quotazioni annuali dei valori di mercato dei terreni agricoli delle varie province italiane, sistematizzati da questo Osservatorio, sono pubblicati dalla Exeo Edizioni.

La particella del catasto terreni (in zona E) è stata considerata, dallo scrivente, come: **frutteto**. In considerazione dei valori indicati dall'Agenzia delle Entrate per la Regione agraria n. 7 (colline litoranee di Acireale) in cui ricade il comune di Santa Venerina, la stessa fa riferimento a un valore medio di **26.000€/ha**. Mentre i valori dell'Osservatorio privato (a cui lo scrivente è abbonato) per il 2017, fa riferimento, per la provincia di Catania, ad un valore medio di **40.000€/ha**. Lo scrivente però, viste le condizioni di abbandono del frutteto (parte incolto) e in considerazione delle spese occorrenti per la sua ripresa ritiene di partire non dal valore medio ma da quello più basso presente nelle quotazioni Exeo, valore che è di **€ 20.000,00/ha**. A questo punto applica una media tra i due valori (26.000 - VAM Agenzia Entrate + 20.000 - Quotazione minima Exeo/2) per un valore base di **€23.000,00/ha**. Trattasi di un valore "ordinario" cioè che non tiene conto delle singolarità che ogni fondo può possedere. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista, redatta dopo un'accurata ispezione al fondo e alle caratteristiche della zona, può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva il bene e motivare il valore attribuito.

La singolarità e unicità nella stima di un fondo non può prescindere dalla definizione di diversi fattori intrinseci ed estrinseci che lo caratterizzano. Lo stimatore, per ogni fattore, deve quindi “modulare” la stima partendo sì da un valore medio di riferimento, ma attribuendo un coefficiente di variabilità che determina, per il valore medio di partenza, una condizione ascendente (coeff. superiore a 1) o discendente (coeff. inferiore a 1) o neutra (coeff. pari a 1).

Valore di partenza 23.000,00€/ha

Valore di partenza che lo scrivente ritiene attendibile anche nel 2018, visto il poco movimento del mercato immobiliare. Valore che non può intendersi sostitutivo della stima, ma soltanto di ausilio alla stessa. Infatti a questo dato medio di partenza sono stati applicati dei coefficienti di variabilità (secondo la tabella sotto riportata) a seconda delle caratteristiche intrinseche e estrinseche del fondo che lo stimatore ha registrato durante il sopralluogo in campo.

COEFFICIENTI DI VARIABILITA' APPLICATI	Valore
FERTILITA' – sufficiente	1,00
GIACITURA – pianeggiante ma terrazzato	0,80
ESPOSIZIONE - sufficiente	1,00
UBICAZIONE - ottima	1,20
ACCESSO - ottimo	1,20
FORMA - normale	1,00
AMPIEZZA - scarsa	0,70
RISORSA IRRIGUA - sufficiente	1,00

Valore unitario (a ha) dei terreni: € 23.000,00*1,00*0,80*1,00*1,20*1,20*1,00*0,70*1,00=

= €18.547,00 €/ha

Quindi: 18.547,00€/ha x ha 0,4642= € 8.6090,00

Valore stimato	€ 8.609,00
Valore di mercato in cifra tonda € 8.600,00	
(euro ottomilaseicento/00)	
Valore di mercato	€ 8.600,00
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	-20%
Valore di vendita giudiziaria in cifra tonda € 6.800,00	
(euro seimilaottocento/00)	

CONCLUSIONI VALORE DI STIMA LOTTO E

SUB LOTTO	VALORE VENDITA GIUDIZIARIA
-----------	----------------------------

E/D

€ 6.800,00



TOTALE LOTTO E



RIEPILOGO FINALE LOTTI

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte quanto richiestomi nel mandato, si rassegna la presente relazione.

ALLEGATI:

Allegato 2: Atto di vincolo immobili lotto E

Allegato 5: Certificati di destinazione urbanistica terreni lotti

Allegato 6: Visure catastali

Allegato 7: Visura ipocastale

Allegato 12: foto lotto E

Catania, 11 marzo 2019

Il Perito

(dott. agr. Salvatore Domina)



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto dott. agr. Salvatore Massimo Domina, iscritto al n° 1402 dell'Albo dell'Ordine degli Agronomi della Provincia di Catania nonché all'Albo dei Consulenti tecnici e all'Albo dei Periti del Tribunale di Catania

DICHIARA

- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- di non aver agito in conflitto di interesse;
- di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- di non avere alcun interesse verso il bene in questione;
- di avere agito in accordo agli standard etici e professionali;
- di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento dell'incarico (curriculum sul sito del Tribunale di Catania);
- di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- di avere ispezionato di persona la proprietà;
- che nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Catania, 11 marzo 2019

dott. agr. Salvatore Domina

