

FALLIMENTO N. 04/2021 –

LOTTO DI TERRENI SITI A TROINA (EN), Censiti al N.C.T. al Foglio

n. 26, part. lle nn. 69, 706, 709 e 766

PREMESSA

Con nota del 10/09/2021 l'avv. Marco Vizzini, n.q. di Curatore del fallimento di cui all'oggetto, chiedeva al G.D. autorizzazione alla nomina del sottoscritto ing. Dario Di Bilio al fine di coadiuvare la Curatela nell'attività di valutazione degli immobili appresi alla massa attiva del fallimento stesso.

In data 14/09/2021 lo stesso G.D. procedeva ad autorizzare la nomina del sottoscritto ing. Dario Di Bilio proposta dall'avv. Marco Vizzini e pertanto, in data 07/10/2021 procedeva ad accettare l'incarico.

Accettato l'incarico, ho preso conoscenza degli atti ed ho proceduto a tutte le ricerche ed attività necessarie per redigere la presente relazione.

In data 23/12/2021, si è dato inizio alle operazioni di rilievo presso gli immobili oggetto di stima. Preventivamente e successivamente alle operazioni di rilievo sono stati effettuati dei sopralluoghi all'Ufficio Tecnico del comune in cui sono ubicati gli immobili, per reperire le informazioni e gli atti necessari.

A seguito di consultazioni presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Enna –Servizi Catastali, sono state acquisite le visure catastali e gli estratti di mappa catastali attinenti i beni oggetto di stima.

Dal confronto tra i dati identificativi dell'immobile oggetto di stima e quelli indicati nei documenti trasmessi dal Curatore fallimentare, si è accertata la correttezza di questi ultimi e l'idoneità degli stessi ai fini della identificazione degli immobili. Nello specifico i dati catastali risultano:

- Bene censito al Catasto Terreni del comune di Troina al **foglio n. 26, part. 69**
(quota 1/1 di piena proprietà della Società Immobiliare S.r.l. in liquidazione)

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (m ²)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
26	69	Seminativo	2	1.961	€ 9,62	€ 2,03

- Bene censito al Catasto Terreni del comune di Troina al **foglio n. 26, part. 706**
(quota 1/1 di piena proprietà della Società Immobiliare S.r.l. in liquidazione)

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (m ²)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
26	706	Seminativo	2	3.433	€ 16,84	€ 3,55

- Bene censito al Catasto Terreni del comune di Troina al **foglio n. 26, part. 709**
(quota di 2/3 di piena proprietà della Società)

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (m ²)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
26	709	Seminativo	2	286	€ 1,40	€ 0,30

➤ Bene censito al Catasto Terreni del comune di Troina al **foglio n. 26, part. 766**

(quota 1/1 di piena proprietà della)

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (m ²)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
26	766	Seminativo	2	45	€ 0,22	€ 0,05

1) Descrizione degli immobili oggetto di stima:

Il sottoscritto, come già anticipato in premessa, ha effettuato il rilievo dei luoghi in data 23/12/2021. All'atto del sopralluogo erano presenti, oltre al sottoscritto, l'avv. Vizzini Marco, n.q. di Curatore del fallimento in oggetto;

Il lotto di terreno da stimare, costituito dalle 3 particelle sopra riportate, è sito nel territorio di Troina (EN), e si estende per una superficie complessiva di **5.635,00 m²**. Ad esso si accede dalla via Nazionale in corrispondenza del civico n. 410, al termine della Strada

Provinciale n. 34 dalla quale si perviene all'ingresso del paese.

Il terreno presenta giacitura con spiccata acclività, destinato a coltura di tipo seminativo, con morfologia abbastanza omogenea e con la quota altimetrica che va diminuendo in modo pressoché costante a partire dalla via Nazionale e procedendo verso l'interno del terreno, in direzione Nord-Est. Il lotto risulta in buona parte recintato, presenta forma irregolare. La superficie complessiva del lotto si sviluppa, in gran parte, su due particelle adiacenti (nn. 69 e 706), la cui estensione totale è pari a 5.394,00 m². Le rimanenti parti di terreno, sono costituite da due lembi di forma rettangolare allungata (part .n. 709 e n. 766), aventi superficie rispettivamente pari a 286 m² e 45 m². La particella n. 709 include una strada asfaltata che costeggia parte della particella n. 706. I terreni si trovano a ridosso del

centro urbano, in una zona già ben antropizzata.

Le particelle costituenti il lotto di terreno confinano, a Nord-Ovest con le part.ile nn. 66, 68 e 796, a Sud-Ovest con le part.ile nn. 234, 303, 304, 672, 666, 676, 684, 688, 692, 698 e 702 e 703, a Sud-Est con le particella 664, 600, 762 e 765 e a Nord-Est con le particelle 420 e 707.

2) Destinazione urbanistica dei terreni:

Secondo lo strumento urbanistico vigente, rappresentato dal P.R.G. del Comune di Troina (EN), adottato con Delibera dell'11/02/2022, gli immobili oggetto di stima si trovano all'interno delle seguenti zone urbanistiche:

Foglio n.	Particella n.	Destinazione urbanistica
26	69	Zona "F3", (verde pubblico e attrezzato)
26	706	Zona "F3", (verde pubblico e attrezzato)
26	709	95 m ² : Zona "F3", (verde pubblico e attrezzato); 175 m ² : Zona "E1" (agricola produttiva); 16 m ² : Inclusi nella lottizzazione a valle di via Nazionale
26	766	Zona "E1" (agricola produttiva)

Le prescrizioni specifiche previste nella zone omogenee di cui sopra, sono riportate nell'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del comune di Troina, IV Settore Pianificazione Urbanistica ed Edilizia I Servizio.

Per quanto concerne la particella n. 709, ricadente in più zone urbanistiche, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato, la porzione di 16 m², anche se rientra nel piano di lottizzazione a valle di via Nazionale, di fatto non è edificabile in quanto trattasi di corte dei fabbricati e pertanto ai fini della stima verrà trattata come tale.



3) Determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili

3.1 - Premessa

La valutazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima, sarà effettuata secondo i criteri e procedimenti basati sul metodo del raffronto, il quale si pone alla base dell'Estimo.

In particolare per eseguire la stima di beni immobili si fa riferimento ai due seguenti metodi:

- procedimento analitico: per utilizzare questo metodo occorre conoscere il reddito che il bene può fornire, cioè il prezzo d'uso dell'immobile, il quale, opportunamente capitalizzato, consente di determinare il più probabile valore di mercato;
- procedimento sintetico comparativo: per l'applicazione di questo metodo occorre conoscere il prezzo di mercato riferito all'unità di bene (metro quadrato o vani, o volume per l'edificio), di beni che presentano analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

A partire poi dalla consistenza del bene oggetto di stima, si potrà giungere al valore di mercato dello stesso.

La scelta di utilizzare uno o entrambi i metodi di stima, è legata alla possibilità di acquisire informazioni e dati quanto più attendibili su recenti valori di compravendita e/o di canoni di affitto di beni simili a quelli oggetto di stima, in relazione alla loro peculiarità ed alla dinamicità del mercato in cui si trovano.

Nella fattispecie, per la stima dei terreni, si procederà con il metodo sintetico-comparativo, ritenuto più idoneo al fine di determinare il più probabile valore di mercato.

3.2 – Stima dei lotti di terreno

Come sopra anticipato, si è proceduto ad effettuare una stima sintetico comparativa, basata su un'indagine di mercato svolta nella zona su cui insistono i beni in esame e sulla valutazione, quindi, di prezzi di compravendita di fondi simili a quelli oggetto di stima, per



ubicazione, tipologia, destinazione, esposizione e composizione, acquisiti da mediatori immobiliari operanti nella zona e dalla consultazione di dati relativi a vendite effettuate in zone analoghe, per la stessa tipologia di bene.

I terreni costituiti dalle prime due particelle (nn. 69 e 706), aventi superficie complessiva pari a 5.394,00 m² ricadono in zona destinata a “Verde pubblico e attrezzato” e quindi, ai fini della stima del bene, si considerano come soggetti ad un vincolo di natura espropriativa. Ne consegue quindi, che al fine di determinare il più probabile valore di mercato, potrà farsi riferimento all’indennità di espropriazione per pubblica utilità.

L’indennità di espropriazione è attualmente disciplinata dal “Testo unico delle disposizioni legislative in materia di espropriazione per pubblica utilità”, mediante il Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 e successive modifiche ed integrazioni.

La norma considera il calcolo della indennità di espropriazione secondo due modalità relative rispettivamente a “terreni agricoli e fabbricati di pertinenza rurale” e “aree edificabili, aree legittimamente edificate ed aree con edificabilità di fatto”.

Il criterio di calcolo per determinare l’indennità di esproprio delle aree non edificabili, mediante l’utilizzo dei valori agricoli medi provinciali, è stato considerato illegittimo dalla Corte Costituzionale con sentenza 181/2011, che riprendendo una pronuncia precedente, ribadisce in caso di espropriazione la necessità di “serio ristoro”. In ottemperanza a tale sentenza, l’indennità deve porsi in rapporto ragionevole con il valore di mercato.

I terreni in oggetto non hanno vocazione edificatoria, in quanto ricadenti in zona “F3” destinata a “Verde pubblico e attrezzato” e quindi in area vincolata a servizi, nella quale l’edificabilità è limitata alle sole strutture funzionali alla destinazione d’uso, come indicato nelle Norme di attuazione del PRG (quali ad esempio chioschi, deposito attrezzi, spogliatoi, ecc.)

I terreni, pertanto, verranno valutati sulla base dei valori di mercato relativi ad aree agricole limitrofe, effettuando poi le dovute aggiunte o detrazioni per tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, tra cui anche la possibilità di realizzare aree attrezzate per il gioco, impianti sportivi scoperti, giardini, ecc. di interesse pubblico, fruibili dalla comunità.

Ricorrendo alle indagini di mercato si sono analizzate, quindi, compravendite riguardanti fondi agricoli, limitrofi al centro urbano.

Da tale indagini è emerso che:

- per quanto concerne i terreni a destinazione agricola, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli oggetto di stima, in condizioni di ordinario stato di manutenzione, il prezzo medio di mercato al **m²**, per libere contrattazioni di compravendita, in base alla coltura, è variabile:

➤ **da € 4,00 a € 6,00 al m²**;

Tenendo conto quindi, delle superfici delle particelle e della loro destinazione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si otterrà il valore dei lotti di terreno, ed in particolare si ha:

- 1) Part. lle nn. 69 e 706 ubicate in zona “F3” destinata a “Verde pubblico e attrezzato” presentano una spiccata acclività, ma una buona esposizione e giacitura. Si trovano in un area antropizzata caratterizzata dalla presenza di fabbricati a destinazione residenziale, quindi limitrofi al centro urbano. Come anticipato, nei terreni in oggetto si ha la possibilità di realizzare anche aree attrezzate per il gioco, impianti sportivi scoperti, giardini, ecc. di interesse pubblico.

Tenendo conto di tali caratteristiche, si ritiene opportuno e congruo considerare un incremento del prezzo unitario medio, riferito ai valori sopra riportati, pari al **15 %**.

Il prezzo unitario del terreno in oggetto, sarà quindi pari a:

$$V_{\text{unit.}} = P_{\text{medio}} \times (1+0,15) = € 5,00 \times (1+0,15) = \mathbf{€ 5,75/m^2}$$

Poiché le due particelle si estendono per una superficie complessiva di 5.394,00 m², il più probabile valore di mercato del lotto di terreno sopra descritto, è pari a:

$$V_1 = V_{\text{unit.}} \times \text{Sup.} = 5,75 \times 5.394,00 = \mathbf{€ 31.015,50 \text{ (euro trentunomilaquindici/50)}}$$

- 2) Part. Ila n. 709 ubicata in parte in zona “E1”, “agricola produttiva”, in parte in zona “F3”, “verde pubblico e attrezzato” ed in parte in area rientrante nel piano di lottizzazione a valle di via Nazionale, (questa porzione, di fatto, non è edificabile in quanto trattasi di corte dei fabbricati). Il terreno ha estensione pari a 286,00 m² presenta forma rettangolare allungata, ed una pronunciata acclività. Su di essa ricade una strada asfaltata che consente di giungere alle particelle nn. 420, 765 e 766. L’area risulta antropizzata e caratterizzata dalla presenza di fabbricati a destinazione residenziale. Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno e della destinazione, si ritiene opportuno applicare il prezzo medio, tra quelli sopra indicati.

Il prezzo unitario del terreno in oggetto, sarà quindi pari a:

$$V_{\text{unit.}} = P_{\text{medio}} = \mathbf{€ 5,00/m^2}$$

Il più probabile valore di mercato del lotto di terreno sopra descritto, è pari a:

$$V_2 = V_{\text{unit.}} \times \text{Sup.} = 5,00 \times 286,00 = \mathbf{€ 1.430,00}$$

Tenuto conto che la quota di proprietà della :

è pari a

2/3, il valore da considerare è pari a:



$$V_{2p} = 1.430,00 \times 2/3 = \text{€ } 953,33 \text{ (euro novecentocinquantatre/33)}$$



- 3) Part. Ila n. 766 ubicata in zona “E1”, “agricola produttiva”, ha forma rettangolare allungata, con giacitura sub-pianeggiante e si estende per una superficie di 45,00 m². Si trova in un area antropizzata caratterizzata dalla presenza di fabbricati a destinazione residenziale, anch’essa limitrofa al centro urbano. Tenendo conto delle caratteristiche, dell’esigua superficie e della destinazione, si ritiene opportuno applicare il medesimo prezzo sopra determinato.



Il prezzo unitario del terreno in oggetto, sarà quindi pari a:

$$V_{3\text{unit.}} = P_{\text{medio}} = \text{€ } 6,00/\text{m}^2$$



Il più probabile valore di mercato del lotto di terreno sopra descritto, è pari a:



$$V_3 = V_{2\text{unit.}} \times \text{Sup.} = 6,00 \times 45,00 = \text{€ } 270,00 \text{ (euro duecentosettanta/00)}$$



Il valore totale del lotto sarà pari a:

$$V_t = V_1 + V_{2p} + V_3 = \text{€ } 31.015,50 + \text{€ } 953,33 + \text{€ } 270,00 = \text{€ } 32.238,83 \text{ che può essere}$$

arrotondato a



$$\text{€ } 32.300,00 \text{ (trentaduemilatrecento/00)}$$



3.3 - Valore di mercato dell’ immobile oggetto di stima

Il compendio immobiliare oggetto di vendita è costituito quindi da un **lotto unico**, composto dalle seguenti particelle:





- Bene censito al Catasto Terreni del comune di Troina al **foglio n. 26, part. 69**
(quota 1/1 di piena proprietà della)

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (m ²)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
26	69	Seminativo	2	1.961	€ 9,62	€ 2,03



- Bene censito al Catasto Terreni del comune di Troina al **foglio n. 26, part. 706**
(quota 1/1 di piena proprietà della)

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (m ²)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
26	706	Seminativo	2	3.433	€ 16,84	€ 3,55



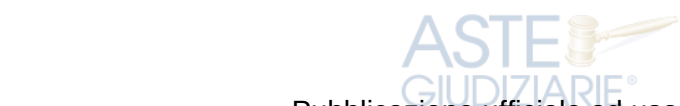
- Bene censito al Catasto Terreni del comune di Troina al **foglio n. 26, part. 709**
(quota di 2/3 di piena proprietà della)

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (m ²)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
26	709	Seminativo	2	286	€ 1,40	€ 0,30



- Bene censito al Catasto Terreni del comune di Troina al **foglio n. 26, part. 766**
(quota 1/1 di piena proprietà della)

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (m ²)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
26	766	Seminativo	2	45	€ 0,22	€ 0,05





Il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, sopra identificati, è pari a:

€ 32.300,00 (trentaduemilatrecento/00)

Avendo adempiuto al mandato conferitomi, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica.



ALLEGATI:

- All. 1) Documentazione fotografica;
- All. 2) Visure catastali;
- All. 3) Estratto di mappa catastale;
- All. 4) Certificato di Destinazione Urbanistica



Caltanissetta, li 10/07/2026



Il C.T.U.



dott. ing. Dario Di Bilio

