

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

FALLIMENTO: [REDACTED]

1-N.27/91 R.F.

Relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio Dr. Agr.
Rosario GERVASI

PREMESSA

In data 15.4.1996 l'Avv.G. Lo Presti, successiva-
mente sostituito con l'Avv. Giorgio Cannata, Cura-
tore del fallimento sopracitato, chiedeva la nomina
di un perito per la stima dell'attività immobiliare
di compendio della procedura, al fine di poter pro-
cedere alla vendita in sede fallimentare, chiedendo
inoltre, la opportunità di conferire al CTU anche
l'incarico di richiedere la documentazione catasta-
le ipo-ventennale.

Il Giudice Delegato del Tribunale di Caltanissetta
in data 1.06.1995 nominava il sottoscritto Dr. Agr.
Rosario Gervasi con l'incarico di procedere alla
stima dei beni e di provvedere ad acquisire la do-
cumentazione ipo-catastale ventennale.

DATI CATASTALI

I terreni oggetto della stima risultano iscritti al
Nuovo Catasto Terreni del Comune di Serradifalco,
iscritti alla partita 8829 Foglio di mappa n.7,
partt. nn.33, 73, 74, 75, 76, 77, 97 e 111, per una
superficie complessiva di Ha 14.30.80, in testa al-



Deposito alla Conservatoria dei
Tribunali di - 21/06 1997
oggi - IL CLERICO DI PUBBLICAZIONE
[Signature]

la ditta con sede in Serradifalco (CL).

Detti terreni sono pervenuti alla con atto di compravendita del 26.2.1987 rogato dal Notaio Dott. Margherita Frosina in Serradifalco, registrato all'Ufficio Registro di Caltanissetta il 16.3.1987 al n. 1292; per un importo complessivo di E. 9.983.000.-

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto con l'ausilio della mappa catastale ha individuato i terreni da stimare.

I terreni della sono ubicati in C.da Pietra Rossa/Rabione del Comune di Serradifalco; vi si giunge percorrendo la S.P. n.46 Bivio Rabione e per mezzo di una stradella interpoderale. Distanza dal centro abitato di Serradifalco Km.3 circa.

I confini sono i seguenti: a Nord e ad Ovest con particelle ricadenti nel foglio di mappa n.7 di proprietà di terzi, a Sud con torrente e ad Est con la particella n° 34 dello stesso foglio di mappa di proprietà di terzi.-

L'orografia dei terreni è acclive con esposizione Sud-Est.

La natura dei terreni secondo la carte dei suoli

e da ascrivere tra i suoli bruni vertici che sono terreni in cui la percentuale di argilla varia tra il 30 e 40 %, anche se, spesso questi valori vengono superati.

La tessitura argillosa e la mineralogia dell'argilla prevalentemente montmorillonitica, conferiscono al suolo caratteri vertici che, anche se non sono molto spinti, tuttavia contribuiscono a determinare nel suolo una certa omogeneità, almeno nella prima metà del solum. La sostanza organica e l'azoto in linea di massima difettano e lo stesso si può affermare per la frazione assimilabile del fosforo; al contrario sono mediamente provviste di fosforo nella forma totale e ricche in potassio assimilabile. La loro potenzialità agronomica è media per le normali colture agrarie ma si esalta per il bosco. All'atto del sopralluogo i terreni erano incolti; erano presenti alcuni smottamenti principalmente in prossimità del torrente.

METODO DI STIMA

Il quesito posto dal Signor Giudice esecutore del Tribunale di Caltanissetta, impone la ricerca del più probabile valore di mercato che avrebbero i terreni in un mercato in libera concorrenza.-

A tal uopo è indicata la stima analitica per capi-



talizzazione dei redditi netti ritraibili dai terreni oggetto della stima.-

La scelta è anche motivata da un carente mercato dei fondi rustici nella zona in quanto gli stessi, oltre alle mediocri caratteristiche agronomiche, sono ubicati in una plaga ove l'agricoltura è in declino per i ridotti margini di profitto che i seminativi oggi possono dare.-

Il saggio di capitalizzazione del reddito netto viene determinato da una ricerca di mercato per investimenti simili in zona e tenendo conto che il terreno non possiede la quota grano che permette di attingere ai contributi CEE per l'integrazione al reddito dei seminativi.-

Per la natura del terreno e per l'uso della zona, il fondo è coltivato con rotazione biennale: grano-foraggiere.

Superficie aziendale Ha 14.30.80, superficie agraria utilizzata (SAU) Ha 13.50.00.

Produzione:

grano q.li/Ha 25 x Ha 6,75 = q.li 168,75

paglia q.li/Ha 14 x Ha 6,75 = q.li 94,5

Foraggiere (fieno)

q.li/Ha 35 x Ha 6,75 = q.li 236,25

da tale produzione applicando la media triennale si



ha:

grano q.li 168,75 x f. 33.000= f. 5.568.750

paglia q.li 94,5 x f. 5.000= f. 472.500

fieno q.li 236,25 x f. 15.000= f. 3.543.750

Totale PLV.....f. 9.585.000

Costi: 70% della PLV come da ricerche esperite in zona e per conteggi effettuati in aziende similari.

Rn= PLV -costi

Rn= E. 9.585.000 - 6.709.500= E. 2.875.500

Il reddito ottenuto viene capitalizzato con un saggio del 4,25%; per cui si ha un valore di:

$V = Rf/r = E. 2.875.500/0,0425 = E. 67.658.823$ in cifra tonda E. 67.660.000.-

CONCLUSIONI

Il sottoscritto da quando precede conclude che il valore di stima dell'immobile del fallito è di lire 67.660.000 (diconsi sessantasettemilioniseicentossessantaseimila).-

Tanto si doveva in adempimento all'incarico ricevuto.-

Si allega: Certificato catastale storico ventennale.

Caltanissetta, li 27/6/97

Il C.T.U.

(Dott. Agr. Rosario GERVASI)



MINISTERO DELLE FINANZE
 DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
 - CATASTO TERRENI -
 CONSERVAZIONE DEI CATASTI

UFFICIO TECNICO ERARIALE : CALTANISSETTA
 COMUNE CENSUARIO : SERRADIFALCO - USAT
 DATA : 12/06/97 ORA : 09:50:08 NUMERO : 66
 OPERATORE : CLGCL4

CONSULTAZIONE PER PARTITA
 AMPLIATA

Partita n. : 8829

TOTALI DI PARTITA

Intestati : 1	Superficie : 14.31.80
Particelle : 8	Reddito Dominicale : 286.360
Subalterni : 0	Reddito Agrario : 85.908

INTESTAZIONE - TITOLO

C. F.

PARTICELLE

IDENTIFICATIVO				P.TA	SUPERFICIE			RIS	REDDITO	REDDITO		
FGI	NUM	SUB VAR	MUT	PROV.	HA	A	CA	QUALITA'	CL ANN	DEDUZIONI	DOM.	AGR.
7	33	2	A	3718	2.00.00	SEMINATIVO	5				40.000	12.000
	73	3	A	7838	1.12.00	SEMINATIVO	5				32.400	6.720
	74	2	A	2917	2.00.40	SEMINATIVO	5				40.080	12.024
	75	2	A	2798	1.79.00	SEMINATIVO	5				35.800	10.740
	76	2	A	2918	1.73.80	SEMINATIVO	5				34.760	10.428
	77	2	A	4723	2.69.40	SEMINATIVO	5				53.880	16.164
	97	2	A	4724	1.20.80	SEMINATIVO	5				24.160	7.248
	111	2	A	2917	1.76.40	SEMINATIVO	5				35.280	10.584

MUTAZIONI

Dati della nota : Voltura (D) n. 193387 in atti dal 27/06/89
 Atto : IST n. 2648 del 26/02/87
 Rogante : EROSINA ; sede : SERRADIFALCO
 Registrazione : UR - Ufficio del Registro - CALTANISSETTA
 data : 16/03/87, n. 1292



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
- CATASTO TERRENI -
CONSERVAZIONE DEI CATASTI

UFFICIO TECNICO ERARIALE : CALTANISSETTA
COMUNE CENSUARIO : SERRADIFALCO - U3AT
DATA : 12/06/97 ORA : 11:21:23 NUMERO : 141
OPERATORE : CLGCL4

CONSULTAZIONE PER PARTITA
AMPLIATA

Partita n. : 7838 Spenta Foglio n. : 7

TOTALI DI PARTITA

Intestati : 1	Superficie : 0
Particelle : 0	Reddito Dominicale : 0
Subalterni : 0	Reddito Agrario : 0

INTESTAZIONE - TITOLO

C. F.

PARTICELLE

IDENTIFICATIVO		P.TA		SUPERFICIE		RIS		REDDITO	REDDITO			
FGL	NUM	SUB	VAR	MUT	PROV.	HA	A CA	QUALITA'	CL ANN	DEDUZIONI	DOM.	AGR.
7	73			2 * A	2916	1.12.00	SEMINATIVO	5				

N.B. : Con 'A' sono contrassegnati gli stadi di particella non piu' attuali.

MUTAZIONI

A Dati della nota : Voltura (D) n. 191783 in atti dal 30/05/86
Atto : DEN con efficacia dal 20/10/82
Registrazione : UR - Ufficio del Registro - CALTANISSETTA
data : 18/04/83, n. 308

2013
AVV. S. EPHA

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

FALLIMENTO: [redacted]

Aggiornamento relazione di stima.

Il sottoscritto Dott. Agr. Rosario Gervasi ha avuto conferito dal Giudice delegato Dott. C.D. Cammarata, l'incarico per l'aggiornamento della relazione di stima dell'immobile ancora in attivo della curatela.

Accettato l'incarico lo scrivente ha provveduto a reperire tutta la documentazione richiesta con il provvedimento del Giudice delegato del 12.02.2013.

In particolare lo scrivente ha acquisito i certificati aggiornati delle iscrizioni e trascrizioni relative al suddetto immobile nonché la certificazione urbanistica rilasciata dal Comune di Serradifalco delle particelle interessate all'aggiornamento e in particolare: particelle 33, 73, 74, 75, 76, 77, 97, 111 del foglio di mappa n° 7 del Comune di Serradifalco.

Sulle particelle interessate non risultano trascrizioni e dal certificato urbanistico i terreni ricadono in zona territoriale omogenea "E" (verde agricolo) del P.R.G. vigente.

Si è anche accertato che le indicazioni catastali risultano invariate.

L'indennità calcolata nella perizia, determinata nell'aprile del 1966, pari a Lire 67.660.000, deve essere rivalutata a oggi in base agli indici mensili Istat del costo della vita.

Gli indici sono stati desunti dall'ultimo comunicato Istat del 14.05.2013 per il mese di aprile.

Nella pagina seguente è riportata la tabella dalla quale sono stati desunti

gli indici per l'aggiornamento.

L'indice iniziale dell'aprile 1996 con base di riferimento = 100 nell'anno 1995, è 103,6.

Nell'anno 2010 la base di riferimento = 100 è stata variata con coefficiente di raccordo sotto indicato

Base 1995 e Base 2010 = 1,3730

INDICI MENSILI ISTAT DEL COSTO DELLA VITA

indice nazionale prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI)
(senza tabacchi)

ultimo comunicato ISTAT: 14/05/2013 per il mese di APRILE

anno	gen	feb	mar	apr	mag	giu	lug	ago	set	ott	nov	dic
1995 (base 100)	Base di riferimento: 1995 = 100											
1996	102,4	102,7	103,0	103,6	104,0	104,2	104,0	104,1	104,4	104,5	104,8	104,9
%	5,5	5,0	4,5	4,5	4,3	3,9	3,6	3,4	3,4	3,0	2,6	2,6
1997	105,1	105,2	105,3	105,4	105,7	105,7	105,7	105,7	105,9	106,2	106,5	106,5
%	2,6	2,4	2,2	1,7	1,6	1,4	1,6	1,5	1,4	1,6	1,6	1,5
1998	106,8	107,1	107,1	107,3	107,5	107,6	107,6	107,7	107,8	108,0	108,1	108,1
%	1,6	1,8	1,7	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,7	1,5	1,5
1999	108,2	108,4	108,6	109,0	109,2	109,2	109,4	109,4	109,7	109,9	110,3	110,4
%	1,3	1,2	1,4	1,6	1,6	1,5	1,7	1,6	1,8	1,8	2,0	2,1
2000	110,5	111,0	111,3	111,4	111,7	112,1	112,3	112,3	112,5	112,8	113,3	113,4
%	2,1	2,4	2,5	2,2	2,3	2,7	2,7	2,7	2,6	2,6	2,7	2,7
2001	113,9	114,3	114,4	114,8	115,1	115,3	115,3	115,3	115,4	115,7	115,9	116,0
%	3,1	3,0	2,8	3,1	3,0	2,9	2,7	2,7	2,6	2,6	2,3	2,3
2002	116,5	116,9	117,2	117,5	117,7	117,9	118,0	118,2	118,4	118,7	119,0	119,1
%	2,3	2,3	2,4	2,5	2,3	2,3	2,3	2,5	2,6	2,6	2,7	2,7
2003	119,6	119,8	120,2	120,4	120,5	120,6	120,9	121,1	121,4	121,5	121,8	121,8
%	2,7	2,5	2,6	2,5	2,4	2,3	2,5	2,5	2,5	2,4	2,4	2,3
2004	122,0	122,4	122,5	122,8	123,0	123,3	123,4	123,6	123,6	123,6	123,9	123,9
%	2,0	2,2	1,9	2,0	2,1	2,2	2,1	2,1	1,8	1,7	1,7	1,7
2005	123,9	124,3	124,5	124,9	125,1	125,3	125,6	125,8	125,9	126,1	126,1	126,3
%	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	1,6	1,8	1,8	1,9	2,0	1,8	1,9
2006	126,6	126,9	127,1	127,4	127,8	127,9	128,2	128,4	128,4	128,2	128,3	128,4
%	2,2	2,1	2,1	2,0	2,2	2,1	2,1	2,1	2,0	1,7	1,7	1,7
2007	128,5	128,8	129,0	129,2	129,6	129,9	130,2	130,4	130,4	130,8	131,3	131,8
%	1,5	1,5	1,5	1,4	1,4	1,6	1,6	1,6	1,6	2,0	2,3	2,6
2008	132,2	132,5	132,2	133,5	134,2	134,8	135,4	135,5	135,2	135,2	134,7	134,5
%	2,9	2,9	3,3	3,3	3,5	3,8	4,0	3,9	3,7	3,4	2,6	2,0
2009	134,2	134,5	134,5	134,8	135,1	135,3	135,3	135,8	135,4	135,5	135,6	135,8
%	1,5	1,5	1,0	1,0	0,7	0,4	-0,1	0,2	0,1	0,2	0,7	1,0
2010	136,0	136,2	136,5	137,0	137,1	137,1	137,6	137,9	137,5	137,8	137,9	138,4
%	1,3	1,3	1,5	1,6	1,5	1,3	1,7	1,5	1,6	1,7	1,7	1,9
	Base di riferimento: 2010 = 100											
	Coeff. di raccordo Base 1995 e Base 2010 = 1,3730											
2011	101,2	101,5	101,9	102,4	102,5	102,6	102,9	103,2	103,2	103,6	103,7	104,0
%	2,2	2,3	2,5	2,6	2,6	2,7	2,7	2,8	3,0	3,2	3,2	3,2
2012	104,4	104,8	105,2	105,7	105,6	105,8	105,9	106,4	106,4	106,4	106,2	106,5
%	3,2	3,3	3,2	3,2	3,0	3,1	2,9	3,1	3,1	2,7	2,4	2,4
2013	106,7	106,7	106,9	106,9								
%	2,2	1,8	1,6	1,1								

La rivalutazione è così determinata

Indice dicembre 2010 = 138,4

Incremento da aprile 1996 a dicembre 2012

$(138,4/103,6) \times 100 = 133,59$

Indice di raccordo tra base 1995 e base 2010 = 1,3730

Incremento

$133,59 \times 1,3730 = 183,41$

Indice aprile 2013 = 106,90

Incremento $(183,41/106,90) \times 100 = 171,57 = 17,157\% = 0,17157$

Somma rivalutata

L. 67.660.000 $\times 1,17157 =$ L. 79.268.426 che trasformata in euro diventa: L. 79.268.426 / 1936,27 = € 40.938,73 che arrotondata in cifra tonda

€ 40.939,00.

Conclusioni

Il sottoscritto da quando precede conclude che il valore aggiornato di stima dell'immobile del fallito è di € 40.939,00 (quarantamilanovecentotrentanove/00).

Tanto si doveva in adempimento all'incarico ricevuto.

Si allega:

Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Serradifalco;

Certificato di iscrizione e trascrizioni, relativo all'immobile oggetto della presente rilasciato dall'Agenzia Entrate di Caltanissetta.

Caltanissetta, li 10.06.2013

IL C.T.U.

Dott. Agr. Rosario Gebyasi
F.to



DEPOSITATA IN CANCELLERIA
il 18-06-13

CANCELLERIA
[Signature]



COMUNE DI SERRADIFALCO

(Provincia di Caltanissetta)

Area P.O. n. 3 - Governo del Territorio
S.U.E. - EDILIZIA PRIVATA

Prot. n. 2725

Data 25 MAR. 2013

OGGETTO: Certificato di destinazione urbanistica.=

IL RESPONSABILE DELL'AREA P.O. N. 3

A richiesta del C.T.U. Dott. Agr. Rosario Gervasi;

Visto il P.R.G. e le prescrizioni esecutive del territorio comunale di Serradifalco, adottato dal Commissario ad acta con provvedimento n.86 del 14/12/1993 ed approvato, ai sensi dell'art.10 della L. N. 1150 del 17/08/1942 e successive modifiche ed integrazioni nonché della L.R. 27/12/1978, n.71 e successive modificazioni, dall'Assessorato Regionale al Territorio ed Ambiente con D.A. n.164 (D.R.U) del 18/3/1996;

Visto i Decreti Assessoriali n. 478/DRU del 7/12/2000 e n. 495/DRU del 12/12/2000, con i quali sono stati approvati, rispettivamente alcune varianti alle Norme Tecniche di Attuazione ed al Regolamento Edilizio del predetto P.R.G. del Comune;

Visto il Decreto Dirigenziale n. 479 del 04.06.2007 del Dipartimento Regionale Urbanistica - Servizio 4 - Affari Urbanistici, con il quale è stata approvata la variante relativa alla modifica dell'art. 56.1 delle Norme Tecniche di Attuazione della zona territoriale omogenea "E" (verde agricolo), adottata con deliberazione del C.C. n. 6 del 27.01.2006;

Visti gli atti d'Ufficio;

CERTIFICA

Che il terreno catastato al fg. 7 particelle nn. 33, 73, 74, 75, 76, 77, 97 e 111 ricade in zona territoriale omogenea "E" (verde agricolo) del P.R.G. vigente.

Nella zona "E" sono consentiti i seguenti interventi con gli indici edilizi appresso indicati:

Fabbricati destinati ad edilizia residenziale.

L'edificazione a scopo residenziale è consentita a mezzo di singole concessioni nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- lotto minimo non previsto;
- densità edilizia 0,03 mc./mq.;
- distanza dai confini metri 5;

- distanza dalle strade pari a quelle previste dal D.P.R. 16/12/1992, n. 495 e successive modifiche ed integrazioni;
- altezza massima mt. 8;
- piani fuori terra n. 2.

Portici e tettoie sono ammesse nella misura massima dell' 1, 50 % della superficie del lotto asservita a residenza. In deroga a quanto previsto dalle norme tecniche di attuazione e dal regolamento edilizio vigenti, i locali seminterrati o interrati, non destinati ad abitazione, non sono computati nel calcolo del volume ammissibile, quando l'estradosso del solaio superiore sia ad una altezza media minore od uguale a 80 cm. La costruzione dei suddetti locali seminterrati e/o interrati è soggetta a rilascio di concessione edilizia e versamento degli oneri concessori.

La realizzazione di forni e/o barbecues, con altezza massima di mt. 3,00 al colmo della copertura, nonché le piscine private è soggetta al rilascio di autorizzazione ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 37/85, considerato che tali manufatti rientrano tra le opere costituenti "pertinenze" a servizio del fabbricato principale. Sono ammessi locali deposito per attrezzi agricoli, con superficie coperta non superiore all'1,00% del lotto di proprietà.

Fabbricati destinati a servizio dell'agricoltura ed a servizio della conduzione del fondo nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- lotto minimo mq. 10.000;
- rapporto di copertura 5%;
- altezza massima metri 8 salvo impianti speciali, piani max fuori terra n. 1;
- distanza dalle strade pari a quelle previste dal D.P.R. 16/12/1992, n. 495 e successive modifiche ed integrazioni;
- distanza dai confini metri 10;
- sono opere a servizio dell'agricoltura locali per ricovero animali, attrezzi agricoli, depositi, magazzini agricoli e fienili.

Le opere di cui al presente punto dovranno essere distanti da eventuali fabbricati destinati a residenza a metri 10, salvo distanze maggiori previste da altre particolari norme igienico - sanitarie.

Interventi produttivi.

Tali interventi sono consentiti su lotto minimo di mq. 5.000 nel rispetto dei parametri di cui all'articolo 22 della L.R. n. 71/78, così come modificato dall'art. 6 della L.R. n. 17/94.

In ogni caso l'edificabilità resta condizionata alla inesistenza di eventuali vincoli e prescrizioni derivanti da leggi regionali e/o statali. Quanto sopra salvo che l'area di cui trattasi non sia interessata da precedente edificazione e fatte salve le prescrizioni contenute nel Piano Paesaggistico della Provincia Regionale di Caltanissetta adottato con D.D.G. n. 8471 del 04.12.2009, ai sensi del D.L.vo 42/04 e regolamento 1347/40.

Il presente certificato ha validità, ai sensi dell'art. 18 della legge n. 47/85, un anno dalla data di rilascio.=



IL RESPONSABILE DELL'AREA P.O. N. 3

(Ag. Michele D'Amico)