

20/05/2026

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANIA

IV^a Sezione Civile Fallimentare

GIUDICE DELEGATO ILL.MO DOTT.SSA ALESSANDRA BELLIA

CURATORE DEL FALLIMENTO AVV. NICOSIA CLAUDIA SIMONA

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI

Procedimento n. 16/2017 R.G.

Committente: Fallimento [REDACTED]

Curatore Avv. Nicosia Claudia Simona

Esperto Incaricato

Dott. Arch. Filippo Marino

Via Leucatia, 133

95125 CATANIA (CT)

Tel./Fax: 095/0950398

Cell.: 349/1643213

e-mail: marinoarchgiuseppe@tin.it

pec: filippo.marino@archiworldpec.it

Catania, 8 maggio 2026

L'Esperto Stimatore
arch. Filippo Marino

INDICE

Capitolo 1 – Norme procedurali e quesito;	Pag. 3
Capitolo 2 – Operazioni peritali;	Pag. 5
Capitolo 3 - Risposte ai quesiti;	Pag. 7
3.1 Quesito "a", l'identificazione del bene oggetto di stima, comprensivo dei confini e dei dati catastali;	Pag. 7
3.2 Quesito "b", una descrizione completa del bene, interna ed esterna, e del contesto in cui si trova;	Pag. 8
3.3 Quesito "c", la verifica della proprietà del bene in capo alla società fallita specificando, altresì, se esso sia in comproprietà o meno con altri soggetti; ove trattasi di quote di beni indivisi specifici ove sia possibile la separazione in natura;	Pag. 10
3.4 Quesito "d", la provenienza del bene e lo stato di possesso dello stesso con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento;	Pag. 11
3.5 Quesito "e", l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;	Pag. 12
3.6 Quesito "f", l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;	Pag. 12
3.7 Quesito "g", la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;	Pag. 13
3.8 Quesito "h", in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il	pag. 1 di 35

conseguimento del titolo in sanatoria;.....Pag. 15

3.9 Quesito "i", la verifica che il bene sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;.....Pag. 15

3.10 Quesito "l", l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene;.....Pag. 16

3.11 Quesito "m", l'acquisizione della certificazione urbanistica, dell'estratto del catasto, nonché dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile effettuate nei venti anni anteriori alla data del fallimento e controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. segnalando al Giudice quelli mancanti o inidonei;.....Pag.17

3.12 Quesito "n", la valutazione complessiva del bene, indicando distintamente i criteri di stima utilizzati e le fonti di informazione utilizzate per la stima. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Nel caso di quota indivisa, il professionista dovrà fornire la valutazione della sola quota, precisando se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura. Il professionista dovrà allegare alla relazione di stima l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili effettuate nei venti anni anteriori alla data del fallimento, almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, misura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale di dichiarazioni del terzo occupante;...Pag.18

Capitolo 4 – Conclusioni unitarie;.....Pag. 33

Indice AllegatiPag. 34

FALLIMENTO [REDACTED]. PROC.N.16/2017 R.G.**Capitolo 1 – Norme procedurali e quesito**

Con Istanza n.126 da parte dell'avv. Nicosia Claudia Simona Curatore del Fallimento [REDACTED], in data 10/02/2026 l'Ill.mo Giudice Delegato dott.ssa Alessandra Bellia ha autorizzato la Nomina del sottoscritto arch. Filippo Marino, con studio a Catania in Via Leucatia n.133, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Catania con il n. 1381 e all'Elenco Nazionale portale Albo dei C.T.U. al n.410, quale Esperto Stimatore nella Proc.n.16/2017 R.G., per conferirmi il seguente mandato notificato in data 12/02/2026:

Il professionista nominato dovrà redigere una relazione di stima dalla quale dovranno risultare:

- a) l'identificazione del bene oggetto di stima, comprensivo dei confini e dei dati catastali;
- b) una descrizione completa del bene, interna ed esterna, e del contesto in cui si trova;
- c) la verifica della proprietà del bene in capo alla società fallita specificando, altresì, se esso sia in comproprietà o meno con altri soggetti; ove trattasi di quote di beni indivisi specifici ove sia possibile la separazione in natura;
- d) la provenienza del bene e lo stato di possesso dello stesso con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento;
- e) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- f) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;



- g) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- h) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- i) la verifica che il bene sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- l) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene;
- m) l'acquisizione della certificazione urbanistica, dell'estratto del catasto, nonché dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile effettuate nei venti anni anteriori alla data del fallimento e controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. segnalando al Giudice quelli mancanti o inidonei;
- n) la valutazione complessiva del bene, indicando distintamente i criteri di stima utilizzati e le fonti di informazione utilizzate per la stima. Nella determinazione del



valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Nel caso di quota indivisa, il professionista dovrà fornire la valutazione della sola quota, precisando se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura.

Il professionista dovrà allegare alla relazione di stima l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili effettuate nei venti anni anteriori alla data del fallimento, almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, misura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale di dichiarazioni del terzo occupante.

Dovrà depositare la relazione telematicamente presso la Cancelleria del Tribunale di Catania, sezione fallimentare, R.F. 16/2017 completa dei relativi allegati entro il termine di novanta giorni dal conferimento dell'incarico, che verrà comunicato con pec, previa autorizzazione del Sig. Giudice Delegato nomina (**allegati 1a-1b**).

CAPITOLO 2 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo aver esaminato gli atti di causa, come da conferimento di incarico del 10/02/2026 lo scrivente, al fine di una prima valutazione della consistenza catastale dei beni in oggetto, in data 13/03/2026 ha effettuato l'estratto planimetrico di mappa (vax) (**allegato 5**), le visure storiche per immobili (**allegati 6a-6b**), e l'estratto da Google



Maps eseguendo l'inquadramento territoriale (**allegato 7a**).

In data 02/04/2026 alle ore 12:00, previo avviso all'avv. Claudia Simona Nicosia in qualità di Curatore del Fallimento in epigrafe a mezzo mail Pec del giorno 26/03/2026 (**allegato 3**), si sono convocate le parti per il sopralluogo, la presa visione dei luoghi e l'accesso presso gli immobili in oggetto e precisamente in Contrada Santa Spera oggi via Marretti s.n., di coordinate geografiche 37.577320, 15.039474 in territorio Comunale di Mascalucia (CT). In tale data si è avuta la presenza oltre al sottoscritto dell'avv. Claudia Simona Nicosia la quale precisa che gli immobili sono rientrati nella massa attiva del Fallimento di cui ella risulta il Curatore. Si sono eseguiti i relativi rilievi metrici e fotografici degli immobili in separato foglio, e una volta concluse le operazioni, alle ore 12:30 si dichiara concluso l'incontro (**allegato 4**). Per la redazione della presente relazione di stima sono stati acquisiti i documenti di seguito elencati:

- **All.2a** Atto Vendita del 26/11/1993 rogato dal Notaio dott. Vincenzo Ciancico di Catania, Rep.n.62399, Racc.n.16101, Trascritto a Catania il 13/09/1994 numero d'Ordine 30343 e numero Particolare 22557, tratto di terreno agricolo N.C.T. del comune di Mascalucia f.gl.13 p.lle 210 e 211 esteso per Ha 1.68.48;

La Societ[REDACTED] r.L. C.F.[REDACTED] acquista da [REDACTED]

In precedenza i cespiti derivano da Atto del 20/10/1962 del dott. Giuseppe Somma coadiutore del Notaio Pietro Polizzi di Catania e reg. al n. 4394 e successivo Atto di Rettifica del 17/12/1962 rogato dal Notaio Polizzi di Catania e reg. al n.6431;

- **All.2b** Atto di Vendita del 27/05/2016 rogato dal Notaio Giuseppe Boscarino di Catania, Rep.n.278513, Racc.n.29501, Registrato a Catania il 20/06/2016 al n.11989, Trascritto a Catania il 20/06/2016 ai nn.23570/18103 Tratto di terreno agricolo N.C.T. del comune di Mascalucia f.gl.13 p.lle 210 e 211 esteso per Ha 1.68.48;

- **All.2c** Sentenza n.64/2023 Pubbl. il 05/01/2023 R.G. n.1393/2020, Repert. N.120/2023 del 05/01/2023, Inefficacia Atto di Vendita ai sensi dell'art. 64 L.F. l'atto pubblico di vendita rogato dal notaio Giuseppe Boscarino il 27.05.2016, rep. n. 278513, racc. n. 29501, registrato il 20.06.2016 al n. 11989, in favore dell'[REDACTED] contro [REDACTED], con sede a Tremestieri Etneo (CT) in via Giuseppe De Felice n. 11, iscritta al n. [REDACTED] del registro

delle imprese di Catania, c.f. [REDACTED], in persona del legale rappresentante [REDACTED];

- **All.2d** Sentenza Corte di Appello di Catania n.940/2024 Pubbl. il 05/06/2024 R.G. n.246/2023, Repert. N.1227/2024 del 05/06/2024, Inefficacia Atto di Vendita ai sensi dell'art. 64 L.F. l'atto pubblico di vendita rogato dal notaio Giuseppe Boscarino il 27.05.2016, rep. n. 278513, racc. n. 29501, registrato il 20.06.2016 al n. 11989, in favore [REDACTED] contro [REDACTED] con sede a Tremestieri Etneo (CT) in via Giuseppe De Felice n. 11, iscritta al n. [REDACTED] del registro delle imprese di Catania, c.f. [REDACTED], in persona del legale rappresentante [REDACTED];
- **All.5** Mappa Catastale Comune di Mascalucia f.gl.13 p.lle 210-211;
- **All.6a** Visura Catastale Storica Imm. f.gl.13 p.la 210;
- **All.6b** Visura Catastale Storica Imm. f.gl.13 p.la 211;
- **All.8** Relazione Ipocatastale Fallimento [REDACTED] del 27/02/2026 Notaio Grazia Manuela Banna;
- **All.9** Ispezione Ipotecaria elenco delle formalità trascrizioni di compravendite vendite ipoteche Immobili N.C.T. Comune di Mascalucia foglio 13 p.la 210 intestate a:
1/ [REDACTED]
- **All.11** Certificato di Destinazione Urbanistica: Comune di Mascalucia (CT) terreni catastati al N.C.T. foglio 13 p.lle 210-211;

Lo scrivente, in data 08/05/2026 ha proceduto nel trasmettere la relazione e gli allegati al Curatore del Fallimento [REDACTED] e al deposito telematico (**allegati 16-17-20a-20b**).

Capitolo 3 - Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

3.1 Quesito "a", *"l'identificazione del bene oggetto di stima, comprensivo dei confini e dei dati catastali;"*;

Tratto di terreno agricolo della superficie complessiva di ha.01.69.48 ovvero complessivamente 16.948,00 mq, in territorio di Mascalucia, contrada Santa Spera, oggi via Marretti s.n., confinante a sud con detta via Marretti, ad est con aventi causa terreno agricolo particelle 214, 213, 212, 182, 417, 1555, 285, 280 e 132, a nord con aventi causa terreno agricolo particelle 251 e 252,

e ad ovest con aventi causa terreno agricolo particelle 1117 e 1519, salvo migliori e attuali confini. Riportato al N.C.T. del Comune di Mascalucia al foglio 13 particelle: 210 di ha 01.22.26 e 211 di ha 00.47.22.

3.2 Quesito "b", *"una descrizione completa del bene, interna ed esterna, e del contesto in cui si trova"*;

L'unità immobiliare oggetto di Stima si compone complessivamente di due cespiti aventi medesime caratteristiche ovvero tratti di terreno agricolo, identificati al N.C.T. del Comune di Mascalucia, al Foglio 13, particelle 210 e 211, classe U, senza reddito, tra loro attigui e tra loro privi di delimitazioni, come detto in contrada Santa Spera oggi via Marretti in territorio comunale di Mascalucia, in un contesto composto da simili tipologie immobiliari, di cui appresso si procede ad una più completa descrizione:

1) Cespite tratto di terreno agricolo riportato al N.C.T. del Comune di Mascalucia (CT) al foglio 13 particella 210 classe U, senza reddito, avente estensione pari ad ha.01 are 22 ca.26 ovvero complessivamente 12.226,00 mq, con accesso dalla detta via Marretti s.n. Tale tratto di terreno la cui superficie di sedime si presenta in parte in piano e in parte in declivio, risulta in stato di abbandono e privo di colture attive, in parte ricoperto da una vegetazione spontanea e in parte composto da costoni lavici affioranti, la cui accessibilità è caratterizzata dalla ubicazione prospiciente la pubblica via Maretti, stante che la stessa all'attualità risulta essere in sterrato, sprovvista di illuminazione e di relativi servizi. Delimitato a sud mediante muretto di blocchi in pietra lavica a secco con soprastante rete metallica sostenuta da paletti in ferro e con accesso garantito tramite un cancello sulla detta via Marretti. Ad est confinante in parte con tratto di terreno oggetto della presente relazione di stima, particella 211 in capo alla stessa ditta Fallimento [REDACTED] e in parte con aventi causa altri tratti di terreno agricolo particelle 1555, 285, 280 e 132, non oggetto della presente



relazione di stima. A nord confinante con aventi causa altri tratti di terreno agricolo particelle 251 e 252 non oggetto della presente relazione di stima. Ad ovest confinante con aventi causa altri tratti di terreno agricolo particelle 1117 e 1519 non oggetto della presente relazione di stima.

2) Cespite tratto di terreno agricolo riportato al N.C.T. del Comune di Mascalucia (CT) al foglio 13 particella 211 classe U, senza reddito, avente estensione pari ad ha.00 are 47 ca.22 ovvero complessivamente 4.722,00 mq, con accesso dalla via Marretti s.n. Tale tratto di terreno la cui superficie di sedime si presenta in parte in piano e in parte in declivio, risulta in stato di abbandono e privo di colture attive, in parte ricoperto da una vegetazione spontanea e in parte composto da costoni lavici affioranti, la cui accessibilità è caratterizzata dalla ubicazione prospiciente la pubblica via Maretti, stante che la stessa all'attualità risulta essere in sterrato, sprovvista di illuminazione e di relativi servizi. Delimitato a sud mediante muretto di blocchi in pietra lavica a secco con soprastante rete metallica sostenuta da paletti in ferro e con accesso garantito sulla detta via Marretti. Ad ovest confinante con l'altro tratto di terreno oggetto della presente relazione di stima particella 210 in capo alla stessa ditta Fallimento [REDACTED] e privo di delimitazioni. Ad est confinante con aventi causa altri tratti di terreno agricolo particelle 214, 213, 212, 182 e 417 non oggetto della presente relazione di stima. A nord confinante con aventi causa altro tratto di terreno agricolo particella 1115 non oggetto della presente relazione di stima. Nei suddetti tratti di terreno particelle 210 e 211 inoltre non è stata rilevata la presenza di manufatti in muratura e/o fabbricati che avrebbero necessitato l'autorizzazione edilizia.

I suddetti tratti di terreno inoltre, secondo PRG vigente del Comune di Mascalucia ricadono in Z.T.O. "E" (Verde Agricolo art.21 delle norme di attuazione), il tutto come risulta a seguito di accesso, nonché da rilievi metrici



e fotografici con estratto da Google Heart e inquadramento territoriale (**allegati 4-7a-7b-11**).

Si allegano: mappa catastale (**allegato 5**), visure catastali storiche per immobili (**allegati 6a-6b**).

DATI CATASTALI

Gli immobili Terreni agricoli, posti in contrada Santa Spera oggi via Marretti s.n. sono così identificati e censiti al N.C.T. del Comune di Mascalucia (CT):

DATI IDENTIF.			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
Fg.	P.IIa	Sub	Porz.	Qualità Classe	Sup. (m ²)			Reddito		Ditta catastale
					ha are ca			Dominic	Agrario	Proprietari
13	210	-		U	-	01	22	26	-	
13	211	-		U	-		47	22	-	

Da quanto sopra esposto, si evince la mancata corrispondenza dei dati rilevati in sede di sopralluogo rispetto a quelli emergenti dai certificati in atti. Infatti nei dati in visura la proprietà risulta erroneamente ancora intestata alla

██████████ C.F.: ██████████

3.3 Quesito "c", *"la verifica della proprietà del bene in capo alla società fallita specificando, altresì, se esso sia in comproprietà o meno con altri soggetti; ove trattasi di quote di beni indivisi specifichi ove sia possibile la separazione in natura"*;

La piena proprietà dell'appezzamento di terreno sito nel territorio del Comune di Mascalucia (CT) contrada "Santa Spera" oggi via Marretti s.n., della superficie catastale complessiva di ettari uno are sessantanove e centiare quarantotto (ha 1.69.48), riportato al catasto terreni del Comune di Mascalucia (CT), al foglio 13 particelle: 210 di classe U, consistenza ettari 1.22.26; 211 di classe U, consistenza are 47.22, è regolarmente pervenuta alla Società a responsabilità limitata oggetto del fallimento ██████████." con sede a Mascalucia (CT) in via ██████████ iscritta al n. ██████████ REA, P. IVA ██████████, amministratore unico ██████████, per la quota

di proprietà pari a $\frac{1}{1}$ giusto Atto di compravendita rogato dal notaio Vincenzo Ciancico di Catania in data 26/11/1993 Rep.n.62399 e Racc.n.16101, trascritto a Catania il 13/11/1994 ai nn.30343/22557 da potere della sig.ra [REDACTED] (allegato 2a).

3.4 Quesito "d", *"la provenienza del bene e lo stato di possesso dello stesso con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento"*;

La piena proprietà deriva da Giudizio per la revocatoria annotata presso i Registri Immobiliari di Catania in data 05/06/2025 ai nn.25991/2667, a margine della nota di trascrizione "dichiarazione di inefficacia totale" relativa all'Atto di compravendita a rogito del notaio Giuseppe Boscarino di Catania del 27/05/2016, Rep.n.278513 e Racc.n.29501, registrato a Catania il 20/06/2016 al n.11989, trascritto a Catania il 20/06/2016 ai nn.23570/18103 da potere della Società a responsabilità limitata [REDACTED] con sede in Mascalucia, C.F. [REDACTED] in favore della Società "[REDACTED] [REDACTED]" con sede in Tremestieri Etneo (CT), C.F.: [REDACTED]

La Curatela del Fallimento infatti ha chiesto e ottenuto la Dichiarazione Giudiziale della Revocatoria ai sensi dell'art.64 L.F., dichiarata con Sentenza n.64/2023 del Tribunale di Catania, confermata con Sentenza della Corte di Appello n.940/2024 passata in giudicato, secondo cui l'acquisto mediante Atto di Compravendita del 27/05/2016 sopracitato da parte della Società "[REDACTED] [REDACTED]" risulta inefficace e inopponibile nei confronti della Curatela del Fallimento della Società a responsabilità limitata "[REDACTED] S.r.l." (allegati 2b-2c-2d-8-9).

Per tali effetti il bene risulta essere nella piena proprietà della suddetta Società a responsabilità limitata "[REDACTED]." con sede in Mascalucia,

C.F. [REDACTED] ovvero alla Curatela del Fallimento [REDACTED]. Il bene risulta essere libero, non risulta in comproprietà con altri soggetti né occupato da terzi.

3.5 Quesito "e", *"l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico";*

Sull'immobile oggetto della presente relazione di stima, ovvero sull'appezzamento di terreno sito nel territorio del Comune di Mascalucia (CT) contrada "Santa Spera" oggi via Marretti s.n., della superficie catastale complessiva di ettari uno are sessantanove e centiare quarantotto, riportato al catasto terreni del Comune di Mascalucia (CT), cespiti censiti al foglio 13 particelle 210 e 211, non gravano formalità, né vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente. Non sono presenti vincoli che ne limitano il godimento del bene e incidono direttamente sul suo valore venale, ovvero cessioni di cubatura, convenzioni urbanistiche, servitù passive, né il bene ha carattere storico-artistico.

3.6 Quesito "f", *"l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente";*

Sull'immobile oggetto della presente relazione di stima, ovvero sull'appezzamento di terreno sito nel territorio del Comune di Mascalucia (CT) contrada "Santa Spera" oggi via Marretti s.n., della superficie catastale complessiva di ettari uno are sessantanove e centiare quarantotto, riportato al catasto terreni del Comune di Mascalucia (CT), cespiti censiti al foglio 13 particelle 210 e 211, non gravano formalità, né vincoli di natura condominiale che dovranno essere cancellati con il decreto di trasferimento (**allegato 9**).

3.7 Quesito "g", *"la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa"*;

Come espressamente richiesto nel mandato, il sottoscritto ha svolto le indagini necessarie alla verifica della sussistenza della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia degli immobili in oggetto. In particolare in relazione alla regolarità urbanistica del bene, stante che sullo stesso non sono presenti fabbricati e/o manufatti in muratura che avrebbero richiesto la verifica della regolarità urbanistica con relativo certificato di abitabilità ed agibilità, lo scrivente in data 25/03/2026 ha presentato presso l'Ufficio Urbanistica e Pianificazione del territorio del Comune di Mascalucia apposita richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica, regolarmente protocollata con numero 0009074/2026 (**allegato 10**). A tale richiesta gli Uffici preposti hanno dato seguito in data 06/05/2026 rilasciando il certificato di destinazione urbanistica datato 24/04/2026 (**allegato 11**), in cui si legge *"che ai sensi e per effetto del D.A. n°51/dru del 10/04/2000 di approvazione del P.R.G. con annessi Regolamento Edilizio Comunale, le Norme d'Attuazione e le Prescrizioni Esecutive, l'area viene classificata come segue: **l'area individuata ricade in ZONA "E" AGRICOLA in atto disciplinata dall'art.21 delle N.T.A. del vigente P.R.G. con l'integrazione delle norme sotto riportate.** Vengono classificate **"ZONA E"** tutte le parti del territorio comunale destinate ad usi agricoli. In questa zona è vietata la lottizzazione di aree a scopo edificatorio ed il P.R.G. si attua con interventi edilizi diretti previo il rilascio di concessione edilizia e/o autorizzazione edilizia. Le nuove costruzioni potranno comprendere solamente edifici pertinenti alla conduzione dei fondi rustici omissis...*

Che per effetto della Delibera C.C. n.95 del 23/12/2025 "Revisione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Mascalucia redatto ai sensi della L.R. 27/01/1978 n.71 - Adozione" con annessi Regolamento Edilizio Comunale, le Norme di Attuazione l'area in oggetto viene classificata come segue:

Ricade in Zona "E" agricola. 29.1 - Definizione - Si tratta della residua parte del territorio comunale destinato ad attività agricole e produttive connesse. **29.2 - Destinazioni di zona e parametri urbanistici** - In questa zona è permessa la costruzione di edifici necessari e pertinenti alla conduzione dei fondi, come case padronali e rurali, stalle, fienili, granai, silos, cantine, depositi per l'agricoltura, locali...omissis. Per le costruzioni destinate a residenza la concessione è gratuita, a norma dell'art.9 della Legge 28 gennaio 1977 n.10, quando il richiedente ha qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art.12 della Legge 9 gennaio 1975 n.153...omissis.

Il suddetto terreno risulta che sia stato percorso dal fuoco giusta Delibera di Giunta Municipale n.76/2021 del 09/09/2021, pertanto si da atto che sono in itinere le procedure per l'aggiornamento del Catasto incendi 2022, con apposizione di vincoli previsti (vincoli di immodificabilità e inedificabilità etc).

Si certifica, inoltre, che il territorio comunale è sottoposto:

- *Vincolo paesaggistico ai sensi della Legge 1497/39 per il quale dovrà essere acquisito il parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.;*
- *Vincolo sismico ai sensi della Legge 64/74 per il quale, per le opere strutturali, dovrà essere richiesta l'autorizzazione del Genio Civile di Catania;*
- *I Piani esecutivi (Piani Particolareggiati, prescrizioni esecutive, piani di lottizzazione etc.), del P.R.G. hanno validità decennale, mentre i vincoli preordinati all'espropriazione avranno validità quinquennale".*

Restano salvi ulteriori provvedimenti adottati da altri Enti preposti alla tutela dei vincoli specifici gravanti sul territorio.

3.8 Quesito "h", *"in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria";*

Come argomentato in risposta ai precedenti quesiti "e", "f" e "g", sull'immobile oggetto della presente relazione di stima non sono presenti fabbricati e/o manufatti in muratura o altro, che avrebbero richiesto il rilascio di autorizzazione edilizia, non sono presenti opere abusive. Non è stata presentata alcuna istanza di concessione edilizia in sanatoria né di condono edilizio.

3.9 Quesito "i", *"la verifica che il bene sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli";*

Lo scrivente, a seguito di accurato studio degli atti in suo possesso, nonché dalle visure catastali e dalle ispezioni ipotecarie, ha verificato che non



risulta alcuna sussistenza a carico dei fondi in oggetto, di oneri livellari dovuti in forza di rapporti contrattuali. Gli immobili oggetto della presente relazione di stima non sono stati oggetto di contratti agrari né a tempo né perpetui. In altre parole non vi è alcun atto in forza del quale il proprietario del fondo (concedente) ha trasferito ad un altro soggetto (livellario o censuario) la possibilità di sfruttare economicamente gli immobili dietro il pagamento di un corrispettivo, né tramite una dazione periodica di denaro, nel caso di censo, ovvero, nel caso di livello, né con una corresponsione di beni diversi dal denaro (spesso di natura alimentare). Ed ancora gli immobili non sono gravati da uso civico, di conseguenza non vi è alcun diritto di affrancazione che consente ad alcun livellario di divenire proprietario dell'immobile mediante il pagamento di una somma di denaro pari a quindici volte l'ammontare del canone, ai sensi dell'articolo 9 della legge 18 dicembre del 1970 n. 1138, né l'attuale diritto di proprietà sui beni risulta derivante da alcuno dei suddetti titoli, pertanto non sono opponibili all'acquirente dei beni. La proprietà del bene non deriva da alcuno dei seguenti titoli (**allegati 2a-2b-2c-2d-8-9a-9b**).

3.10 Quesito "I", *"l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene"*;

Lo scrivente sulla base degli atti in proprio possesso, preso atto che trattasi di terreni che all'attualità si trovano in stato di abbandono e/o incolti ha accertato che non vi è alcuna spesa fissa di gestione né di manutenzione. Dalle ispezioni ipotecarie si evince come l'unico procedimento giudiziario relativo ai beni facenti parte del compendio riguardano la Domanda Giudiziale

e la relativa Revoca dell'Atto di compravendita del 27/05/2016 (**allegati 9a-9b**).

3.11 Quesito "m", *"l'acquisizione della certificazione urbanistica, dell'estratto del catasto, nonché dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile effettuate nei venti anni anteriori alla data del fallimento e controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. segnalando al Giudice quelli mancanti o inidonei"*;

In risposta al presente quesito lo scrivente produce la documentazione necessaria alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. In particolare come argomentato al quesito "g" si è richiesto e prodotto il Certificato di Destinazione Urbanistica (**allegato 11**). Ai quesiti "a" e "b" si è argomentato producendo gli allegati mappa catastale (**allegato 5**) e visure catastali storiche per immobili (**allegati 6a-6b**). Al fine di un completo accertamento, dalle ispezioni ipotecarie svolte dallo scrivente Esperto Stimatore, sul periodo 01/04/1980 al 28/04/2026 (**allegati 9a-9b**), e dalle risultanze dei registri immobiliari di Catania nel ventennio legale antecedente la data del fallimento, (e comunque a tutto il giorno 28/04/2026), nonché dalla relazione notarile del 29/05/2023 a firma del Notaio dott.ssa Grazia Manuela Banna (**allegato 8**), sui beni gravano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento:

1. ISCRIZIONE del 24/07/1997 - Registro Particolare 2830 Registro Generale
23296 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 589/97 del 07/07/1997

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2045 del 08/03/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 9011 del 14/09/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)



2. TRASCRIZIONE del 14/07/2020 - Registro Particolare 16259 Registro Generale 27180 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 170/2020 del 10/02/2020

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Immobili siti in MASCALUCIA (CT)

Nota disponibile in formato elettronico

3.12 Quesito "n", *"la valutazione complessiva del bene, indicando distintamente i criteri di stima utilizzati e le fonti di informazione utilizzate per la stima. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Nel caso di quota indivisa, il professionista dovrà fornire la valutazione della sola quota, precisando se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura."*

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione sarà effettuata utilizzando i seguenti metodi:

- Confronto Diretto (Market Comparison Approach – MCA)
- Capitalizzazione del Reddito

La consulenza estimale richiesta verrà effettuata mediante confronto tra due tipologie di stima, ovvero mediante confronto diretto (MCA) e mediante il criterio di stima per capitalizzazione dei redditi basato sulla capitalizzazione del reddito

medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale, e con riferimento al mercato intrinsecamente compatibile con le potenzialità d'uso riconosciute alle unità immobiliari in esame, considerate nel loro attuale stato di manutenzione e conservativo.

Parte I – CALCOLO GENERALE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Acquisita ogni utile informazione in merito alle previsioni di P.R.G. vigente, in riferimento alla effettiva superficie commerciale finalizzata alla determinazione del valore venale del cespite, alla dinamica immobiliare del mercato locale in relazione alla tipologia d'uso e alla attitudine e potenzialità, di seguito si specifica come la superficie del cespite sopra elencato oggetto della stima, è stata ragguagliata in riferimento alla tipologia commerciale:

* 1) N.2 tratti di terreno agricolo con accesso dalla via Marretti s.n. contrada Santa Spera Comune di Mascali (CT), composto complessivamente di ha.01.69.48 ovvero complessivamente 16.948,00 mq:

Tabella1 Calcolo delle superfici utili commerciabili Imm.li F.gl.13 P.lle 210-211

Tratto di terreno	Mq.	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
N.C.T. F.gl.13 P.lle 210	ha 1 are 22 ca 26			12.226,00
N.C.T. F.gl.13 P.lle 211	ha 0 are 47 ca 22			4.722,00
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda		
		Superficie commerciale		16.948,00

Da ciò ne consegue che:

- 1)** Il cespite Appezamento di Terreno composto da N.2 tratti di terreno agricolo ha una superficie commerciale pari a **mq. 16.948,00**.

Parte II – STIMA PER CONFRONTO DIRETTO E PER CAPITALIZZAZIONE

METODO DI STIMA PER CONFRONTO DIRETTO Market Comparison Approach

La consulenza estimale richiesta verrà effettuata ricorrendo al criterio di stima del *valore di mercato* implementato con *procedimento sintetico-comparativo* (*Market Comparison Approach – MCA*), mediante raffronto diretto con riferimento

pag. 19 di 35

al mercato intrinsecamente compatibile con le potenzialità d'uso riconosciute alla unità immobiliare in esame, considerata nel suo attuale stato di manutenzione e conservativo.

A tal fine si fa ricorso a un'indagine di mercato riferita alle seguenti fonti:

- a) Consultazione dei valori immobiliari dichiarati editi dal portale dell'Agenzia delle Entrate, ovvero comparabili compravenduti;
- b) Valori Agricoli Medi della provincia, con specifico riferimento alla regione agraria e alla coltura a cura dell'Agenzia del Territorio;

Acquisite le informazioni di cui ai punti a) e b), rilevate nell'ambito degli immobili a destinazione produttiva esse verranno, poi, contestualizzate con riferimento alle unità facenti parte della massa oggetto di consulenza.

Ciò avverrà omogeneizzando i dati economici acquisiti, mediante un processo sistematico di aggiustamenti percentuali desunti dal raffronto tra le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità di che trattasi e le caratteristiche possedute dagli immobili, comunque simili, presi a riferimento.

A verifica del procedimento estimale implementato, il più probabile valore unitario di mercato ottenuto sarà, poi, verificato con i dati economici rilevati in zona dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Dall'indagine condotta sono stati rilevati i seguenti dati attuali di mercato relativi ad unità immobiliari simili nelle vicinanze di quelle in argomento:

MARKET COMPARISON APPROACH - Rilevazione dei dati di comparazione

N.1	Consultazione valori immobiliari dichiarati Agenzia	Ubicazione	Tipologia edilizia	Categoria Catastale	Sup. comm.le (m2)	Offerta unitaria (€/m2)
1	Agenzia delle Entrate Luglio 2024	Mascalucia OMI E7	Immobile T.C.O.	Terreno Agricolo	17.500	9,00
2	Agenzia delle Entrate Agosto 2021	Mascalucia Zona OMI E7	Immobile T.C.O.	Terreno Agricolo	13.000	5,50
3	Agenzia delle Entrate Maggio 2023	Mascalucia Zona OMI E8	Immobile T.C.O.	Terreno Agricolo	15.000	6,00

I dati di mercato sin qui acquisiti si ritengono in numero sufficiente per poter esprimere con obiettività il giudizio di stima richiesto.

Rilevati i valori unitari di mercato da assumere a comparazione, questi devono essere ora omogeneizzati con riferimento alle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle singole unità immobiliari facenti parte del cespite in esame, in ordine ai seguenti fattori ascendenti e/o discendenti:

- ubicazione (K_u);
- consistenza (K_c);
- stato conservativo (K_{sc});

ASTE GIUDIZIARIE® In particolare, si considera:
A) *Ubicazione*

I coefficienti attribuiti alle diverse *location* delle unità immobiliari di riferimento sono stati determinati esaminando, con l'ausilio dei V.A.M. (**allegato 12**), il rapporto mercantile dei valori unitari di mercato ordinariamente spuntati dalle unità a destinazione produttiva nei rispettivi contesti di appartenenza.

B) *Consistenza*

ASTE GIUDIZIARIE® Si è fatto riferimento alle più comuni consuetudini di mercato, tenendo comunque conto che le superfici di riferimento rispetto alle quali vengono determinati i più probabili valori unitari di mercato dell'unità oggetto di stima.

C) *Stato conservativo*

ASTE GIUDIZIARIE® Per lo stato conservativo sono state attribuite delle "classi" di merito misurate in ordine gerarchico secondo scale ordinali che assegnano un punteggio alle singole classi, si è, dunque, effettuata l'omogeneizzazione dei dati di comparazione rilevati.

ASTE GIUDIZIARIE® I dati su cui verrà operata l'omogeneizzazione sono i valori di mercato unitari rilevati per ciascuna unità presa a comparazione, cosicché rispetto ad essi andrà determinato il peso percentuale dei singoli fattori correttivi, ciascuno considerato indipendentemente dagli altri. Pertanto, i coefficienti di



omogeneizzazione totali da applicare ai valori unitari rilevati per assicurarne la comparabilità con l'immobile oggetto di valutazione, corrisponderà alla somma algebrica espressa in decimali rispetto alle unità dei pesi percentuali dei singoli fattori in ordine ai quali si effettua il ragguglio.

Si riassume nella tabella seguente il risultato sinottico delle omogeneizzazioni.

TABELLA DI OMOGENEIZZAZIONE VALORI DI MERCATO U. I. via Marretti s.n. contrada Santa Spera

Progr.	Ubicazione	Superficie commerciale [mq]	V _M [€/mq]	Coefficienti di omogeneizzazione			V _M (omog.) [€/mq]
				K _u	K _c	K _{sc}	
1	Mascalucia Zona OMI E7	17.500	9,00	0%	-5%	-50%	4,00
2	Mascalucia Zona OMI E7	13.000	5,50	0%	30%	-50%	4,00
3	Mascalucia Zona OMI E8	15.000	6,00	0%	20%	-50%	4,00

Valore unitario medio di mercato **4,00**

Tabella di omogeneizzazione valori di mercato U.I. terreno agricolo via Marretti s.n., Mascalucia (CT)

Il massimo scarto tra i valori unitari omogeneizzati rientra nell'intervallo del 10% di ordinaria tolleranza estimale, costituendo ciò garanzia della bontà dei dati di mercato analizzati e del ragguglio effettuato.

Si assume, dunque, la media dei valori unitari omogeneizzati quale più probabile **valore unitario di mercato** dell'unità immobiliare tipo oggetto di consulenza, ovvero:

Immobile f.gl.13 p.lle 210 e 211 Mascalucia (CT) V_M = 4,00 €/mq

Il valore unitario così determinato, si intende riferito alla unità immobiliare nello stato in cui si trova all'attualità.

Per consentire il più probabile valore unitario di mercato determinato in ($V_m=4,00$ €/mq), per unità in normale stato conservativo, con riferimento all'unità immobiliare di via Marretti contrada Santa Spera, posta nella zona di riferimento suburbane E7 ed E8, occorre applicare un coefficiente di omogeneizzazione che tenga conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare e delle diverse condizioni di uso. In particolare, nella fattispecie, si ritiene congrua una riduzione del -30% da applicare al range allargato di rilevazione, ovvero per ciò che attiene l'immobile con destinazione d'uso tratto di terreno agricolo nel Comune di Mascalucia (CT):

$$V_{\text{corretto}} (\text{O.M.I.}) = 0,70 \times 4,00 \approx 2,80 \text{ €/mq}$$

Il valore unitario come sopra determinato, pari a 2,80 €/mq, rientra dunque nei ranges di rilevazione del V.A.M. (**allegato 12**), a garanzia della congruità del risultato estimale cui si è pervenuti con procedimento sintetico-comparativo.

METODO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

* Immobili con destinazione d'uso terreni agricoli identificati al N.C.T. del Comune di Mascalucia (CT), F.gl.13 P.lle 210 e 211, ricadenti secondo PRG vigente in zona "E" (Agricola)

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula

$$r = rm + \Sigma I + \Sigma D$$

Scelta di rm	Valore migliore	Valore peggiore	Valore
Saggio ordinario medio per centro di grandi dimensioni	0,20	0,40	
Saggio ordinario medio per centro di medie dimensioni	0,50	1,00	
Saggio ordinario medio per centro di limitate dimensioni	1,00	2,00	
Centralità rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	-0,20	0,20	
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc)	-0,20	0,20	
Qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali	-0,10	0,10	
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	-0,10	0,10	
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,10	0,10	
Caratteristiche di panoramicità	-0,10	0,10	
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	-0,20	0,20	
Quota rispetto al piano stradale	-0,10	0,10	
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	-0,10	0,10	
Grado di rifinitura interna ed esterna; livello tecnologico e di efficienza dei servizi	-0,10	0,05	
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria; sicurezza Strutture	-0,10	0,10	
Età dell'impianto	-0,10	0,10	
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	-0,10	0,10	
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	-0,10	0,10	
Ne deriva un tasso r pari a 2,50	0,00	5,00	

Il reddito netto annuale all'attualità si ritiene pari ad 2.000,00 €

Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:

Valore per capitalizzazione = $(2.000,00 \text{ €} / 2,50) \times 100 = 80.000,00 \text{ €}$

MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore medio di mercato	= € 4,00x16.948,00 m ²	€67.792,00
Valore per capitalizzazione	= $(2.000,00 \text{ €} / 2,50) \times 100$	€ 80.000,00
Valore stimato	€ 147.792,00/2	€ 73.896,00
Valore al mq	€ 73.896,00/16.948,00 mq.	€ 4,36/mq
Valore stimato	€ 4,36 x mq. 16.948,00	€ 73.893,28
Valore stimato (Arrotondato) all'Euro	€ 73.800,00 settantatremilaottocento/00	

Parte III – CONCLUSIONI

A conclusione della presente perizia e ad evasione dell'incarico conferitomi, considerato il più probabile prezzo unitario di mercato per metro quadrato, si determina con criterio sintetico-comparativo in €/mq 4,36 per l'u.i. ad uso terreno agricolo di via Marretti s.n., ed in relazione alla superficie commerciale dell'unità immobiliare in questione.

- verificata la coerenza tra i più probabili valori unitari determinati con la presente perizia e l'attuale andamento economico del mercato immobiliare locale rilevato dall'O.M.I. per tipologia produttiva;
- attesa l'ordinaria tolleranza estimale del $\pm 20\%$ ammessa tra giudizi di stima riferiti agli stessi immobili ed espressi da periti diversi;

Tutto ciò premesso lo scrivente, in assolvimento del quesito posto, ed in relazione al cespite immobiliare in oggetto ritiene che il valore di mercato attribuibile al suddetto cespite, in riferimento alla superficie commerciale, oggetto della presente relazione estimale è quello appresso quantificato:

1) Immobile don destinazione d'uso terreno agricolo F.gl.13 p.lle 210 e 211:
 $16.948,00 \text{ mq} \times 4,36 \text{ €/mq} = \text{€ } 73.800,00$ (Euro settantatremilaottocento/00)

Pertanto, si ritiene potere affermare che, in ragione del procedimento di stima come prima esplicitato, di cui al proposto quesito estimativo, il suddetto importo costituisce il più probabile valore venale dell'unità immobiliare, in relazione alle oggettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

In conclusione al sopradescritto quesito "n" proposto, il valore dell'intero compendio staggito risulta pari ad **€ 73.800,00 (Euro settantatremilaottocento/00)**

In merito alla riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene oggetto della presente procedura di fallimento, il sottoscritto in relazione allo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, e in relazione alla probabile apposizione del vincolo di immodificabilità ed inedificabilità per

pag. 25 di 35

l'aggiornamento del catasto incendi 2022 legato alla Delibera di Giunta Municipale n.76/2021 del 09/09/2021 (**allegato 11**), ritiene opportuno quantificare tale riduzione del valore di mercato come di seguito specificato:

All'immobile 1) tratto di terreno agricolo, sito in contrada Santa Spera oggi via Marretti s.n. Mascalucia (CT), f.gl.13 P.lle 210 e 211, in considerazione del proprio stato d'uso e manutenzione, si applica una riduzione pari al 20% rispetto al valore di stima. Pertanto, al valore di stima quantificato in € 73.800,00 si sottrae una percentuale pari al 20%, da cui scaturisce una riduzione pari ad € 73.800,00 - € 14.760,00 = € 59.040,00 che ne è il valore complessivo in assenza di garanzia per vizi.

In conclusione, il valore del compendio staggito in esame, a seguito di applicazione della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi arrotondato all'euro è complessivamente pari ad **€ 59.000,00 (Euro cinquantanovemila/00)**.

La quota spettante, per ciò che attiene l'immobile censito al N.C.T. del Comune di Mascalucia (CT) composto dai cespiti tratti di terreno censiti al N.C.T. del Comune di Mascalucia (CT), al foglio 13 particelle 210 e 211 in oggetto risulta nella piena proprietà del Fallimento [REDACTED] per la seguente quota:
1/1 Fallimento [REDACTED];

Tenuto conto come detto che, la titolarità del bene è in capo ad un unico soggetto, non è necessario frazionare in alcun modo l'immobile, non è opportuno un progetto di divisione in natura, e dunque lo scrivente, vista la tipologia dell'immobile, ritiene che lo stesso vada considerato come unico lotto:

Lotto 1) tratto di terreno agricolo in Mascalucia (CT), contrada Santa Spera, oggi via Marretti s.n., composto dai cespiti identificati al N.C.T. del Comune di Mascalucia al foglio 13, particelle 210 e 211. Il valore di tale immobile è pari ad € 59.000,00. Tenuto conto che il bene per la quota di 1/1 è nella piena disponibilità

pag. 26 di 35



della [REDACTED]. giusto atto di acquisto (**allegato 2a**), ne deriva che la quota spettante è pari a:

- Fallimento [REDACTED], pari a $\frac{1}{1} = € 59.000,00$

Di seguito si riporta la documentazione fotografica del cespite in esame. L'allegato rilievo fotografico, con le relative didascalie, mostra la situazione degli immobili oggetto di stima. Negli **allegati 7a-7b** producono i rilievi planimetrici effettuati dallo scrivente con l'indicazione dei rilievi fotografici, mentre nell'**allegato 5** l'estratto di mappa catastale e negli **allegati 6a-6b** le visure planimetriche degli immobili in oggetto.



Foto 1 Accesso dalla via Marretti s.n. Mascalucia (CT) – Cespite N.C.T. foglio 13 p.lle 210-211



Foto2 Accesso dalla via Marretti s.n. Mascalucia (CT) - Cespite N.C.T. foglio 13 p.lle 210-211



Foto3 Interno dei due tratti di terreno agricolo - Cespite N.C.T. foglio 13 p.lle 210-211



Foto4 Cancello di ingresso dalla via Marretti s.n. Mascalucia (CT) – Cespite N.C.T. foglio 13 p.lla 210



Foto5 Accesso dalla via Marretti s.n. Mascalucia (CT) – Cespite N.C.T. foglio 13 p.lle 210-211



Foto6 Interno dei due tratti di terreno agricolo – Cespite N.C.T. foglio 13 p.lle 210-211



Foto7 Interno dei due tratti di terreno agricolo – Cespite N.C.T. foglio 13 p.lle 210-211





Foto8 Interno dei due tratti di terreno agricolo – Cespite N.C.T. foglio 13 p.lle 210-211



Foto9 Interno cancello di ingresso ai due tratti di terreno agricolo – Cespite N.C.T. foglio 13 p.lle 210-211



Foto10 Interno cancello di ingresso ai due tratti di terreno agricolo – Cespite N.C.T. foglio 13 p.lle 210-211



Foto11 Interno dei due tratti di terreno agricolo – Cespite N.C.T. foglio 13 p.lle 210-211



Foto12 Interno dei due tratti di terreno agricolo – Cespite N.C.T. foglio 13 p.Ile 210-211



Foto13 Interno dei due tratti di terreno agricolo – Cespite N.C.T. foglio 13 p.Ile 210-211



Capitolo 4 – CONCLUSIONI UNITARIE;

4.1 L'unità immobiliare oggetto di Procedura di Fallimento riguarda complessivamente due tratti di terreno agricolo censiti al N.C.T. del Comune di Mascalucia (CT) al foglio 13 particelle 210 e 211.

Totale compendio staggito $\frac{1}{1}$ dell'intero = **€ 59.000,00**

Totale quota $\frac{1}{1}$ dell'intero = **€ 59.000,00**

Stato di possesso: Fallimento [REDACTED] – accertata conformità urbanistica e accertata conformità dello stato di fatto ai dati catastali in atti;

Tanto si rassegna in assolvimento all'incarico ricevuto rimanendo a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice e/o la Curatela del Fallimento ritenessero opportuni.

Catania, lì 8 maggio 2026

L'Esperto Stimatore
arch. Filippo Marino



INDICE ALLEGATI:

- 1-All.1a** Notifica Decreto di Nomina del Curatore e dell'Ill.mo G.D. dott.ssa A. Bellia;
- 2-All.1b** Decreto di Nomina e Mandato dell'Esperto Stimatore;
- 3-All.2a** Atto Vendita Notaio Ciancico 26/11/1993;
- 4-All.2b** Atto Vendita Notaio Boscarino del 27/05/2016;
- 5-All.2c** Sentenza di Inefficacia Atto di Vendita del 27.05.2016;
- 6-All.2d** Sentenza di Inefficacia Corte d'Appello Atto di Vendita del 27.05.2016;
- 7-All.3** Convocazione Primo accesso sui luoghi Curatore Fallimento [REDACTED];
- 8-All.4** Verbale di Sopralluogo e di Accesso ai Beni;
- 9-All.5** Mappa Catastale Imm.F.gl.13 P.Ile 210-211;
- 10-All.6a** Visura Catastale Storica Imm.F.gl.13 P.Ila 210;
- 11-All.6b** Visura Catastale Storica Imm.F.gl.13 P.Ila 211;
- 12-All.7a** Rilievo Metrico e Fotografico Imm.li F.gl.13 P.Ile 210-211;
- 13-All.7b** Rilievo Metrico e Fotografico Imm.li F.gl.13 P.Ile 210-211;
- 14-All.8** Relazione Ipocatastale Fallimento [REDACTED];
- 15-All.9a** Ispezione Ipotecaria N.C.T. comune di Mascalucia Imm. F.gl.13 P.Ila 210;
- 16-All.9b** Ispezione Ipotecaria N.C.T. comune di Mascalucia Imm. F.gl.13 P.Ila 211;
- 17-All.10** Protocollo Richiesta Cert. Dest.Urb.Imm.F.gl.13 P.Ile 210-211;
- 18-All.11** Certificato di Destinazione Urbanistica Imm.li F.gl.13 P.Ile 210-211;
- 19-All.12** Valori Agricoli Medi Regione Agraria n.6 Provincia Catania 2019;
- 20-All.13a** Quietanza Ispezione Ipotecaria Conservatoria Imm.F.gl.13 P.Ila 210;
- 21-All.13b** Quietanza Ispezione Ipotecaria Conservatoria Imm.F.gl.13 P.Ila 211;
- 22-All.14** Quietanza Archivio Notarile Atto di vendita Notaio Ciancico;
- 23-All.15** Quietanza Diritti Segreteria Certificato Destinazione Urbanistica;
- 24-All.16** Trasmissione Relazione Definitiva e Allegati alla Curatela Fallimento;
- 25-All.17** Consegna Trasmissione Relazione Definitiva e Allegati alla Curatela Fallimento;
- 26-All.18** Specifica delle competenze tecniche dell'Esperto Stimatore;
- 27-All.19** Istanza di liquidazione dell'Esperto Stimatore;
- 28-All.20a-20b-** Deposito Telematico della relazione scritta e degli allegati;