TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA RELATIVA AD UN TERRENO SITO NEL COMUNE DI MASCALUCIA APPARTENENTE AL [redacted]

PROPRIETÀ: FALLIMENTO [redacted]

GIUDICE DELEGATO: DR. FABIO LETTERIO CIRAOLO

CURATORE: AVV. ALESSANDRA LEGGIO

Catania li 28 agosto '23

Il tecnico

Ing. Giovanni LA ROSA

Firmato Da: LA ROSA GIOVANNI Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 16e86e

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

Sommario

1. INDAGINI PRELIMINARI E VERIFICA DELLO STATO DEI LUOGHI 3
2. UBICAZIONE 3
3. PROPRIETA' E DATI CATASTALI.....3
4. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI.....4
5. DESTINAZIONE URBANISTICA.....4
6. VINCOLI 6
7. IPOTESI DI SVILUPPO.....7
8. GIUDIZIO DI STIMA 7

Firmato Da: LA ROSA GIOVANNI Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 16e86e

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

RELATIVA AD UN TERRENO SITO NEL COMUNE DI MASCALUCIA

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI MASCALUCIA

FOGLIO 17, PARTICELLE: 70, 72, 895 – FOGLIO 18, PARTICELLE: 244, 245, 535, 1161

*****

Per incarico conferito dal curatore fallimentare della [redacted], Avv. Alessandra Leggio, il sottoscritto Ing. Giovanni La Rosa, nato a Catania il 15/02/1956, con studio in Catania Viale Artale Alagona, 39, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania con il n° 1453 ha redatto la presente relazione di stima sul valore del terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Mascalucia al Foglio 17, particelle 70,72, 895 ed al Foglio 18, particelle 244-245-535-1161.

1. INDAGINI PRELIMINARI E VERIFICA DELLO STATO DEI LUOGHI

In ottemperanza all'incarico ricevuto, al fine di determinare il più probabile valore dei beni oggetto di stima, si è provveduto ad eseguire i necessari sopralluoghi al fine di verificare:

- l'esatta ubicazione dei terreni anche in relazione al contesto urbanistico;
- lo stato d'uso e le colture effettivamente praticate nei terreni;
- l'esistenza di vincoli sulla proprietà e sulla sua destinazione;
- l'orografia del terreno.

2. UBICAZIONE

Il terreno è ubicato poco fuori dal centro abitato di Mascalucia, nella periferia sud, ed è suddiviso in due distinte porzioni di dimensioni poco differenti; una porzione di terreno catastalmente estesa mq 18.331 è raggiungibile dalla via Santa Margherita, l'altra porzione catastalmente estesa mq 15.229 è raggiungibile dalla via Cristoforo Colombo.

Fa parte della proprietà anche una quota (33%) di un fabbricato diruto sito nella seconda porzione di terreno censito al Catasto del Comune di Mascalucia al Foglio 18 particella 248.

3. PROPRIETA' E DATI CATASTALI

Il terreno in oggetto è pervenuto alla società [redacted] in virtù dell'atto di compravendita rep. N. 68679 rogato dal Notaio Giuseppe Riggio del 18.12.2008 con la società TI.FI. Costruzioni S.p.A..

Firmato Da: LA ROSA GIOVANNI Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 16e86e

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

I dati catastali che identificano l'area oggetto della presente stima sono i seguenti:

COMUNE DI MASCALUCIA							
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza (mq)	Reddito		INTESTATI
					Dominicale [€]	Agrario [€]	
17	70	CHIUSA	02	1487	8,83	3,34	[redacted]
17	72	CHIUSA	02	2587	15,36	6,68	[redacted]
17	895	VIGNETO	03	14257	69,95	51,54	[redacted]
18	244	CHIUSA	01	4869	37,72	15,09	[redacted]
18	245		U	9600			[redacted]
18	535	CHIUSA	01	629	4,87	1,95	[redacted]
18	1161	CHIUSA	01	131			[redacted]
18	248	FABBRICATO DIRUTO		257			[redacted] (Proprietà 33/100)

4. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Le due porzioni di terreno si trovano, come detto, poco fuori dal centro abitato di Mascalucia. Entrambi i lotti di terreno hanno una forma ed una giacitura piuttosto irregolare, si presentano in stato di abbandono, in gran parte con vegetazione spontanea e poca propensione agricola. Si rileva in particolare la presenza di rovi che rendono, allo stato attuale, impraticabile gran parte dell'area e la possibilità di raggiungere i resti del fabbricato ex palmento (catastalmente fabbricato diruto).

5. DESTINAZIONE URBANISTICA

Le porzioni di terreno riportate al catasto del Comune di Mascalucia al Foglio 18 particelle 244, 245 e 535 ricadono in "Zona E Agricola"; la particella 895 del foglio 17 ricade in parte in "Zona E Agricola" e in parte nella "ZONA DI VINCOLO ASSOLUTO (FASCIA DI RISPETTO BOSCHIVO)". Nella stessa zona di vincolo assoluto ricadono anche le particelle 70 e 72 dello stesso foglio.

Infine la particella 1161 del Foglio 18 insieme ad una piccola porzione delle particelle 244-245-535 e la particella 895 del Foglio 17 ricadono in sede e/o previsione stradale di P.R.G..

Dalle norme tecniche di attuazione del Comune di Mascalucia di evince che:

Firmato Da: LA ROSA GIOVANNI Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 16e86e

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

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 rilascio di concessione e/o autorizzazione edilizia.

Le nuove costruzioni potranno comprendere solamente edifici pertinenti alla conduzione dei fondi rustici.

L'edificazione di tali edifici avverrà nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

a) l'altezza massima degli edifici non può superare m. 4,00 per un piano fuori terra;

b) la distanza degli edifici dai confini del fondo rustico non può essere inferiore a m. 10,00;

c) la distanza tra i fabbricati non può essere inferiore a m. 20,00;

d) la distanza degli edifici dai cigli stradali non può essere inferiore a m. 10,00 salvo le maggiori distanze fissate nel D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni;

e) l'indice di fabbricabilità fondiaria degli edifici non può superare m3/m2 0,03, ivi compresa la volumetria relativa ad eventuali destinazioni residenziali.

In questa zona, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 31.5.1994 n. 17, è consentita la realizzazione di impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali; le concessioni edilizie saranno rilasciate nel rispetto delle seguenti norme:

a) rapporto di copertura non superiore ad 1/10 dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;

b) distacchi tra fabbricati non inferiori a 20 m.;

c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.P.R. 16.12.1992 n. 495;

d) parcheggi in misura non inferiore ad 1/5 dell'area interessata;

e) rispetto delle distanze stabilite dall'art.15 della L.R. 12.6.1976 n.78.

Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 21.4.1995 n. 40, fermi restando i vincoli eventualmente apposti ai sensi delle leggi 1.6.1939 n. 1089 e 29.6.1939 n. 1497, ad esclusione degli edifici di particolare valore storico architettonico individuati dal P.R.G., e ammessa la demolizione e la ricostruzione di fabbricati agricoli e ricostruzione degli stessi nei limiti della cubatura esistente e destinazione d'uso esistente e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali.

Nell'ambito delle aziende agricole, che hanno i requisiti previsti dalla L.R. 9.6.1994 n. 25 recante "Norme sull'agriturismo", possono esercitarsi le attività ricettive, di vendita, ricreative e sportive.

Attività e destinazioni d' uso ammesse:

- residenza;

Firmato Da: LA ROSA GIOVANNI Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 16e86e

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

- attività connesse alla conduzione dell'azienda agricola;

- lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali; vendita di prodotti agricoli ed artigianali;

- attività ricreative e ricettive.

La zona E dovrà continuare ad essere segnata e contraddistinta dalla partitura del paesaggio agrario, i cui valori paesistici sono da riconoscere, salvaguardare e potenziare.

Dovranno quindi essere mantenuti:

- i terrazzamenti esistenti e i muri e i muretti di pietrame lavico che connotano la trama paesaggistica;

- il sistema di canalette (le saje, le chiusure, ecc.) che rappresenta un'antica testimonianza di irrigazione consolidata nella nostra cultura;

- le scalette, le rampe e i percorsi di raccordo (rasole);

- gli esemplari arborei di alto fusto appartenenti alla vegetazione originaria e cioè alla fascia del 'Quercion Ilicis - Oleo Ceraton'. Ogni trasformazione dettata da esigenze funzionali e produttive dovrà in ogni modo tenere conto degli elementi costitutivi sopraddetti al fine di proporre modelli in analogia e non in dissonanza. Le recinzioni dovranno utilizzare la tipologia tradizionale, con muri in pietrame lavico non squadrato a faccia vista e rete metallica su paletti in ferro o castagno. Le superfici di servizio (stradelle, piazzuole, ecc.) non dovranno in alcun modo essere pavimentate con materiali impermeabilizzanti (asfalto, cemento, ecc.), ma dovranno essere in terra battuta, prato, inerti vulcanici o pietra.

Inoltre:

Vengono classificate "Zona di vincolo assoluto":

a) l'area di rispetto cimiteriale;

b) le aree di protezione dei nastri stradali.

c) le "zone di tutela assoluta" dei pozzi di cui all'art. 5 del D.P.R. 24.5.1988 n. 236.

d) le fasce di rispetto boschivo ai sensi della vigente legislazione.

All'interno di queste aree è vietata qualsiasi tipo di nuova edificazione mentre ogni altro tipo di intervento è subordinato al parere dell'Ente the ha posto il vincolo.

6. VINCOLI

Tutto il territorio comunale di Mascalucia è sottoposto ai seguenti vincoli:

- Vincolo paesaggistico
- Vincolo sismico

Firmato Da: LA ROSA GIOVANNI Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 16e86e

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

7. IPOTESI DI SVILUPPO

Dall'esame dell'attuale destinazione urbanistica, oltre che per le condizioni del terreno e per la posizione, il terreno in oggetto non potrà essere utilizzato per la realizzazione di nuove edificazioni o di attività produttiva diverse da quelle agricole.

Pertanto, tenuto conto della presenza del vincolo assoluto su una buona porzione dell'area complessiva e dei vincoli che scaturiscono dalla realizzazione della viabilità di P.R.G., l'unico sviluppo possibile è quello agricolo sfruttando le potenzialità edificatorie previste dal P.R.G. per tale destinazione.

8. GIUDIZIO DI STIMA

Per la determinazione del valore del bene in oggetto, si è fatto ricorso al metodo di stima per confronto diretto con i valori di mercato di terreni simili con stessa destinazione urbanistica, apportando i fattori correttivi del caso.

Il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi non è stato ritenuto idoneo in quanto trattasi di terreno privo allo stato attuale di un reddito certo e duraturo, per il quale è problematico stimare un reddito sicuro per il futuro, sia per le modeste potenzialità agricole sia per i limitati sviluppi edificatori.

I valori di mercato riscontrati nello stesso Comune per terreni con analoga destinazione oscillano tra 10 e 17 €./mq. Il valore più alto si riscontra in presenza di andature per lo più pianeggianti e di immobili preesistenti che possono essere recuperati facilmente facendo acquisire valore all'agro.

Nel caso in esame, i vincoli esistenti, la natura del terreno e della vegetazione presente fanno diminuire il valore di mercato.

In considerazione di quanto su espresso circa i possibili sviluppi sull'area in oggetto, tenuto conto dei notevoli costi da sostenere per recuperare il fabbricato diruto (per altro in comproprietà), valutando di poter sfruttare la cubatura assentibile da P.R.G. in zona E, si perviene ad un valore medio di mercato pari a €./mq 7.

Considerata un'area complessiva di 33.560 mq, il valore più probabile per il suddetto terreno è di €. 234.920,00 in cifra tonda **€. 235.000,00.**

Catania li 28 agosto '23

Il Tecnico
(Ing. Giovanni LA ROSA)

Firmato Da: LA ROSA GIOVANNI Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 16e86e

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

ALLEGATI:

- Atto di provenienza;
- Documentazione catastale;
- Certificati di destinazione urbanistica;
- Documentazione fotografica.

Firmato Da: LA ROSA GIOVANNI Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 16e86e

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