

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

G.D. Dott.ssa Bellia

Fallimento

ill



N.95/12 R.G.F.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



C.T.U. DOTT. ING. RAFFAELE BOVO

Via Mario Sangiorgi, 58
95129 - Catania
Tel e fax. 095/7477849

Terza Sezione Civile

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INDICE:

1 – Premessa e mandato giudiziale	3
2 – Individuazione dei luoghi e degli immobili.	4
3 – Risposte al mandato.	7
4 – Considerazioni riepilogative.	11
5 – Indice allegati.....	12

1 – Premessa e mandato giudiziale

Premesso che l'Avv. Maria Elena Scuderi nella qualità di Curatore della procedura di cui in epigrafe, a seguito del provvedimento del G.D., esponeva quanto segue:

- *il programma di liquidazione era approvato con provvedimento del G.D. del 26/05/2014;*
- *successivamente era presentata e approvata un'integrazione al programma di liquidazione alla luce dell'esito del giudizio di revocatoria promosso da Riscossione Sicilia cui subentrava la curatela odierna esponente, prevedendo l'introduzione di un giudizio condannatorio nei confronti del sig. Spampinato Antonino per il risarcimento dell'importo di € [REDACTED];*
- *è stato pertanto depositato ricorso per sequestro conservativo ante causam, a ministero dell' Avv. Giovanni Perrotta (il legale riferisce che si è in attesa del deposito del provvedimento di fissazione dell'udienza ai fini della successiva notifica), per poi agire nei confronti di [REDACTED] per recuperare il tantundem monetario del valore della metà indivisa dell'immobile oggetto dell'atto di vendita revocato, pari a [REDACTED] re interessi;*
- *in relazione al 50% del terreno sito in Belpasso, c.da Grotta dell'Angelo, censito nel NCT di Belpasso, al foglio 12, particella 272, acquistato con atto revocato, è stato richiesto certificato di destinazione urbanistica al detto Comune senza esito alcuno;*
- *in relazione a detto immobile appare necessario valutare la convenienza di una sua liquidazione giudiziale alla luce della sua destinazione urbanistica – che – dalle informali notizie assunte presso il competente ufficio – sembrerebbe essere agricola e comunque non a destinazione edilizia. A tal fine si rappresenta l'opportunità di nominare un perito estimatore, indicando l'Ing. Raffaele Bovo, con studio in Catania, via Mario Sangiorgi 58, per valutare detta convenienza, ovvero l'abbandono del bene, alla luce del suo valore e delle spese per procedere in via esecutiva;*

Alla luce di quanto sopra si danno avvio alle operazioni propedeutiche per dare compiuta risposta al mandato conferito e si relaziona quanto segue.

2 – Individuazione dei luoghi e degli immobili.

Di seguito si rappresenta l'elenco degli immobili con le risultanze estratte dalle visure catastali fatte dallo scrivente:

- **TERRENO** – sito nel Comune di Belpasso contrada Grotta dell'Angelo censito in Catasto Terreni foglio 12, particella 272, qualità incolto produttivo, classe 2, superficie 2550 mq, Reddito Dominicale € 0,13, Reddito Agrario € 0,13.

Intestati:



Il terreno si trova nel Comune di Belpasso ai limiti dei confini tra i due comuni Belpasso e Ragalna in un territorio tipico della parte alto montana dell'Etna caratterizzato da terreno di tipo sciaroso con molta vegetazione. Si raggiunge percorrendo la strada provinciale SP160 che collega Nicolosi con Ragalna e attraverso la via Del Faggio è possibile arrivarci o dalla via Del Frassino o salendo più in alto in direzione Nord-Est dalla via Dei Cerri. Il terreno, si presenta regolare di forma rettangolare gode di due fronti strada, risulta libero, per la gran parte ricoperto da vegetazione di tipo arborea ed arbustiva. Il lotto di terreno in esame risulta, pertanto, lotto d'angolo tra la suddetta via Dei Cerri e una comoda stradella asfaltata di collegamento con la via Del Frassino. È presente, inoltre una stradella di accesso interna su terreno vegetale che si diparte dalla via dei Cerri, non risulta delimitato da confini nella parte sud-ovest e nord-ovest.

Riassumendo con la Tabella 1, quanto risulta dalle attuali visure fatte dallo scrivente si ha:

Catasto Terreni	N.C.T.	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Consistenza Superficie(m²)	Reddito	
								Dominicale	Agrario
1	Belpasso	12	272		Incolto produttivo	2	2.550	Euro 0,13 L. 255	Euro 0,13 L. 255
Indirizzo	VIA Per Aci Bonaccorsi n. 16 Interno 4								
Intestati:									

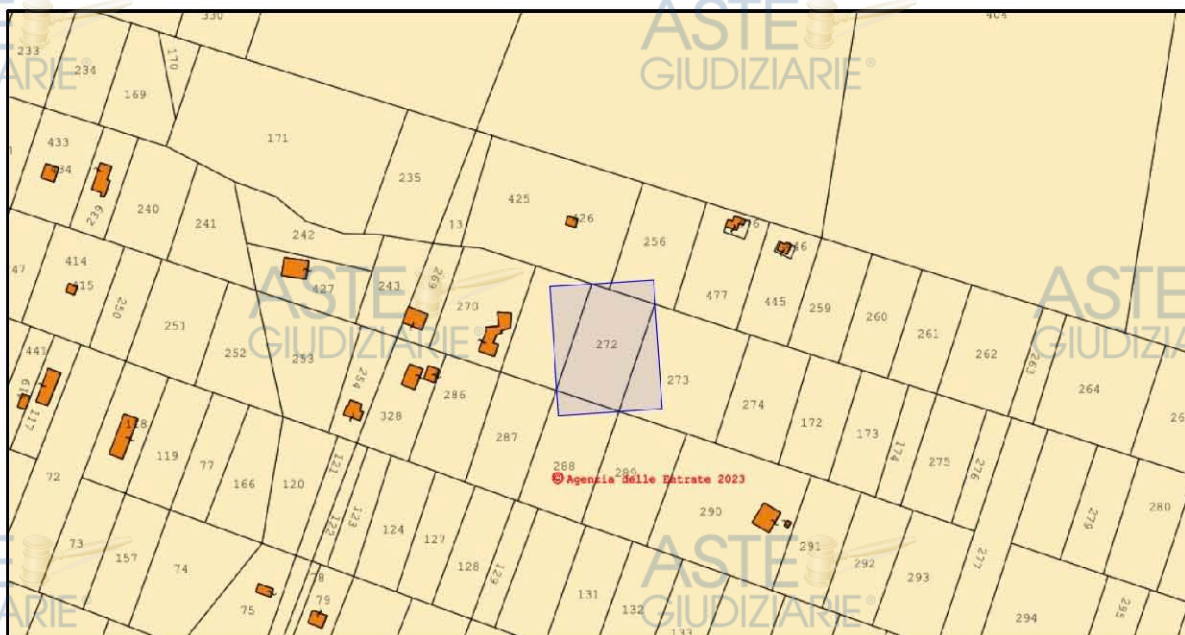


Figura 1: Stralcio Catastale

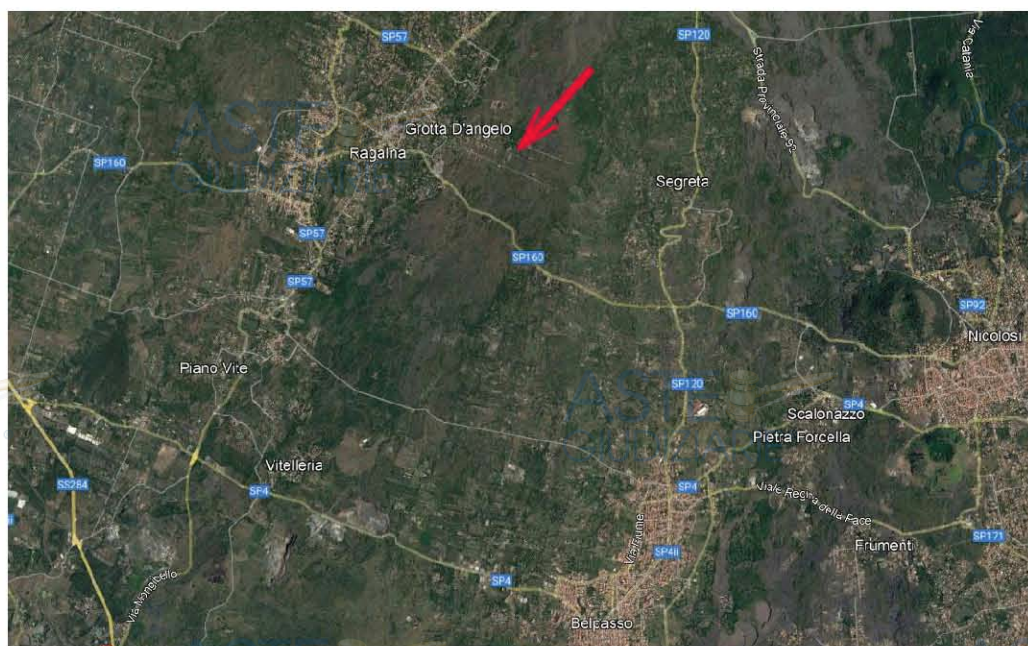


Figura 2: Individuazione Immobile su Ortofoto Satellitare

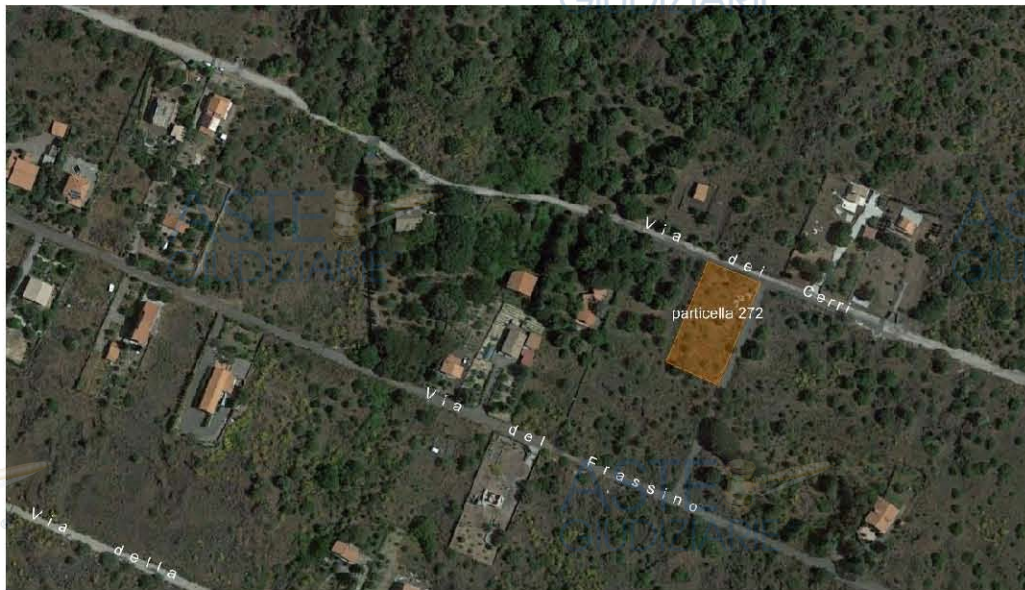


Figura 3: Particolare Individuazione Immobile su Ortofoto Satellitare

ASTE GIUDIZIARIE® Regione Siciliana Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana ----- ANTEPRIMA REGIME VINCOLISTICO		
Particelle individuate:		
» Foglio: 12 Particella: 272 (area 2435.187 m ²)		
TIPO	DESTINAZIONE	COPERTURA
Foglio 12 e Particella 272		
Piano Paesaggistico Regionale Regimi Normativi	Paesaggio locale PL 14 Livello di tutela 4 - Contesto 14g	(12.86%)
Piano Paesaggistico Regionale Regimi Normativi	Paesaggio locale PL 14 Livello di tutela 4 - Contesto 14g	(87.14%)
BENI PAESAGGISTICI	Area tutelata (art.136, D.lgs.42/04)	(100%)
BENI PAESAGGISTICI	Area boscate (art.142, lett. g, D.lgs.42/04)	(14.11%)
BENI PAESAGGISTICI	Parchi regionali (art.142, lett. f, D.lgs.42/04)	(100%)
BENI PAESAGGISTICI	Vincolo area vulcano	(100%)
Vincolo Idrogeologico	R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923	(100%)
Vincolo Boschi	Art.2 D.L. 18 maggio 2001, n. 227	(11.57%)

Figura 4: Regime vincolistico dell'area in esame

Dati catastali inseriti:

Foglio: 12 Particella: 272

Visualizza mappa

Completa la geolocalizzazione

Localizza intervento

Nuova interrogazione

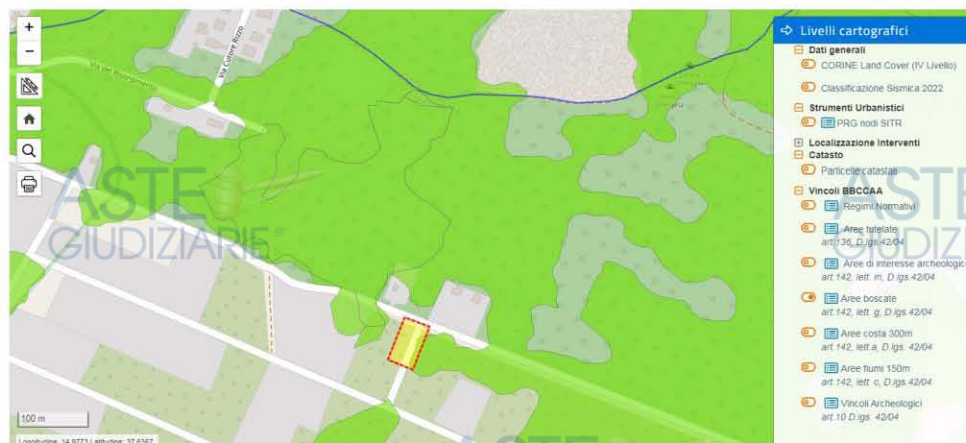


Figura 5: Copertura delle aree boscate ex art. 142 lett. g, D. lgs 42/2004

Dati catastali inseriti:

Foglio: 12 Particella: 272

Visualizza mappa

Completa la geolocalizzazione

Localizza intervento

Nuova interrogazione

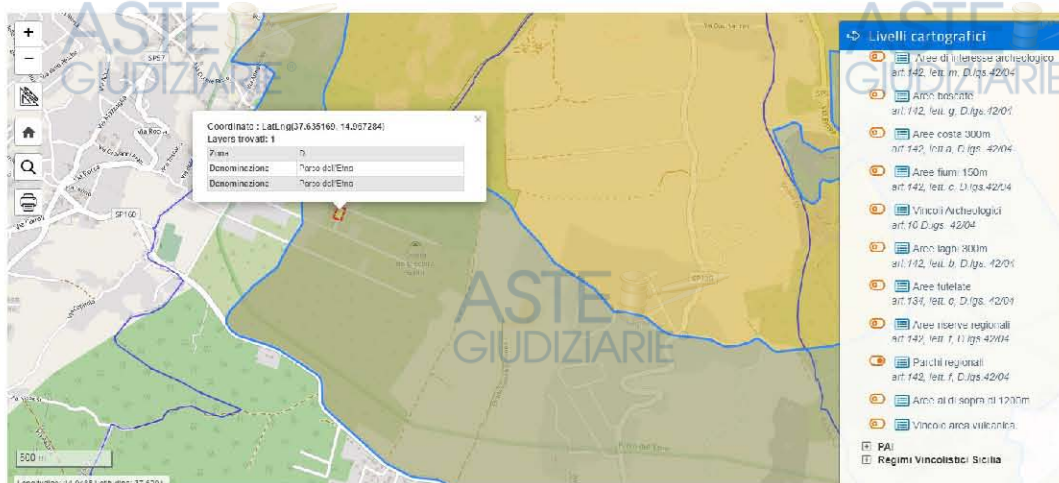


Figura 6: Vincolo Area Parco dell'Etna ex art. 142 lett. f, D. lgs 42/2004

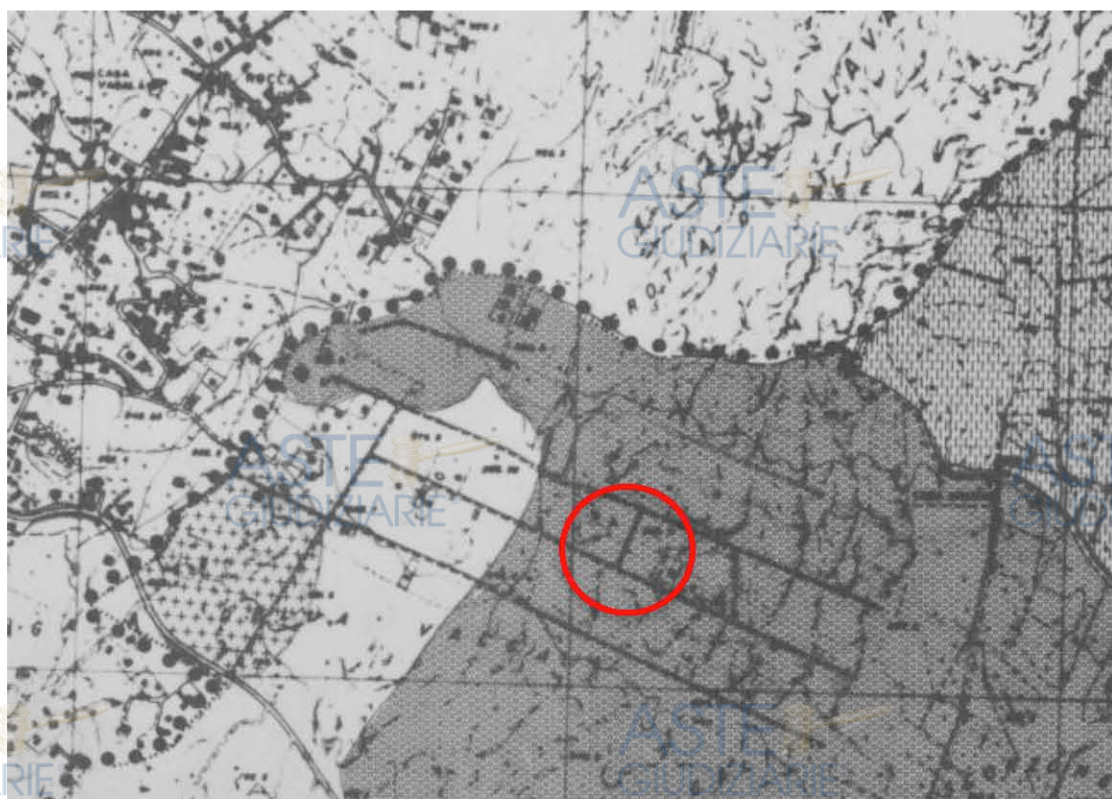


Figura 6: Stralcio del P.R.G. con individuazione del lotto in esame rientrante in ZTO F6.

3.1.1 Risposta al quesito :

Il criterio valutativo di Stima analitica adottato è quello per “confronto diretto” con i prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili riferiti ad oggi.

Per l'elaborazione di questa stima, il sottoscritto ha reperito le informazioni necessarie come segue:

- Prezzi di vendita rilevati nel mercato immobiliare locale, analizzando gli annunci apparsi sui principali siti di compravendita immobiliare, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

La superficie del Terreno è stata determinata sulla scorta della documentazione catastale. Il terreno in esame ricade nel Comune di Belpasso ed è individuato nello strumento urbanistico vigente, in Zona F6/d – Corrispondente alla Zona del Parco dell'Etna istituito con Decreto Presidenziale del 17/03/1987. Si tratta di zone dove nessun intervento urbanistico o edilizio è consentito se non dopo l'approvazione di apposito strumento esecutivo. Rimangono riservate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio secondo le linee guida riportate nel “Quadro delle prescrizioni espresse dal Comitato Tecnico Scientifico del Parco dell'Etna per le attività esercitabili nel territorio del Parco”.

Il terreno di forma rettangolare è di natura “sciarosa” ed ha un'orografia (giacitura) inclinata verso sud con una pendenza di circa il 12%. Esso prospetta su due strade e precisamente a nord su Via Dei Cerri e ad ovest su stradella senza toponomastica di collegamento con via Del Frassino. Allo stato attuale il terreno, non recintato, è incolto con la presenza di vegetazione spontanea.

Pertanto, si procederà alla valutazione del terreno con riferimento ai prezzi di vendita di terreni, rilevati nel mercato immobiliare locale, per quanto possibile, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quello in oggetto.

SCHEMA DI VALUTAZIONE

Comune: Belpasso contrada Grotta dell'Angelo

Dati catastali: Fg. 12, particella 272, qualità incolto produttivo, classe 2, superficie 2550 mq
R.D. € 0,13, R. A. € 0,13,

Intestati:



Il terreno in esame, per quanto rappresentato nel precedente capitolo, si trova in area sottoposta a tutela sotto il regime vincolistico del Parco dell'Etna. La valutazione prende in esame terreni attigui e simili per regime vincolistico-urbanistico giaciture, natura e ampiezza. In relazione alla tipologia, consistenza e caratteristiche, per come superiormente riportate, si determinerà il più probabile valore venale dell'immobile in esame adottando come criterio di stima quello per *comparazione o confronto diretto*. Dopo indagini esperite su vari immobili della zona si riportano di seguito le due inserzioni che costituiscono i due immobili campione aventi caratteristiche simili all'immobile che si vuole stimare.

Si rilevano n° 2 inserzioni di compravendita significative di terreni agricoli aventi le stesse caratteristiche ed in prossimità dell'area in esame.

N.	Tipologia	Localizzaz.	Inserzionista	Superficie mq	Prezzo d'offerta €	Prezzo unitario €/mq
1	Terreno agricolo	Grotta D' Angelo Via Del Frassino	-----	2.000	13.000,00	6,00
3	Terreno agricolo	Grotta D' Angelo s.n.c.	-----	4.000	20.000,00	5,00
Valore unitario medio = (6,00 + 5,00) / 2 =						5,50

Quindi applicando il Valore unitario medio alla consistenza del terreno in esame si ha il Valore stimato per comparazione pari a:

Valore stimato per comparazione = € 5,50 x mq 2550 = € 14.025,00

Ed in cifra tonda la Valutazione calcolata dal sottoscritto CTU del terreno in Belpasso in C.T. foglio 12 particella 272 è pari in cifra tonda a € 14.000,00.

Diconsi euro quattordicimila/00.

4 – Considerazioni riepilogative.

Con quanto sopra esposto lo scrivente ritiene di aver espletato il mandato affidatogli, rispondendo ai quesiti posti avendo individuato per il bene in esame tutte le condizioni del regime vincolistico, le caratteristiche di tipo urbanistico e infine il più probabile valore di mercato.

Deposita in atti la superiore relazione ponendosi a completa disposizione per eventuali chiarimenti, note tecniche e/o osservazioni.

Con osservanza.

Catania, 19 ottobre 2023

Il C.T.U.

Dott. Ing. Raffaele Bovo



A questa relazione tecnica sono allegati i documenti qui sottoelencati:

1. Visura storica catastale dell'immobile;
2. Individuazione immobile su ortofoto satellitare e stralcio foglio di mappa catastale;
3. Rilievi fotografici;
4. Nota Spese.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®