

CONSULENZA TECNICA

1. Premessa:

A seguito dell'incarico conferito il 5 gennaio 2024(vedi allegato n° 1) dall'Avv. Marianna Bennati, giusta autorizzazione della Dott.ssa Alessandra Bellia, Giudice Delegato della procedura di liquidazione giudiziale [REDACTED] in liquidazione " (n° 60/2023 R. Fall.), il sottoscritto Ing. Giuseppe Guglielmino, Libero Professionista iscritto [REDACTED] dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania ed inserito [REDACTED] dell'Elenco dei Consulenti Tecnici Civili del Tribunale di Catania, con studio in [REDACTED] [REDACTED], ha elaborato la presente relazione, per adempiere all'incarico conferitogli, di seguito riportato:

“ Determini il professionista il valore di vendita dei terreni sotto elencati:

1. *Terreno in Centuripe (EN) censito al foglio 17 particelle 33, 34, 241, 253, 387 e 515.*
2. *Terreno in Misterbianco censito al foglio 18 particelle 181, 191, 192 e 445;*
3. *Terreno in Misterbianco censito al foglio 33 particella 159;*
4. *Terreno in Belpasso (CT) censito al foglio 50 particelle 111, 210, 289, 290, 291 e 292 ed al foglio 51 particelle 9, 57 e 58;*
5. *Terreno in Belpasso censito al foglio 57 particelle 30, 31, 32, 33 e 37.”*

2. Operazioni preliminari alla stima

Successivamente al conferimento dell'incarico sono stati acquisiti dal Curatore, dall'Agenzia delle Entrate di Catania e dal Comune di Centuripe le copie degli atti necessari all'esperimento del mandato e sono stati effettuati dei sopralluoghi presso gli immobili oggetto di consulenza.

3. Espletamento del mandato conferito dal Curatore fallimentare

3.1. Valutazione della quota di 1/1 della proprietà del terreno ubicato nel Comune di Centuripe (EN), censito al foglio 17 particelle 33, 34, 241, 253, 387 e 515 del catasto terreni di Centuripe (EN).

3.1.1. Descrizione dei luoghi

Il terreno in questione, evidenziato in rosso nella figura n° 1, è ubicato nel territorio del Comune di Centuripe (EN), contrada Pompeiano; confina a nord e sud con strada provinciale, ad ovest con proprietà [REDACTED] e ad est con crinale spartiacque, salvo più esatti confini.



figura n° 1: Estratto di mappa catastale

Il terreno, dalla forma irregolare allungata (vedi figura n° 1 e foto n° 1), ha una superficie catastale di ha 3 are 67 ca 31, non è recintato, ha un accesso sulla pubblica strada (vedi foto n° 2) e presenta una vegetazione costituita da alberi in stato di abbandono e arbusti spontanei (vedi foto n° 3).



foto n° 1: Vista aerea del terreno



foto n° 2: Vista della strada adiacente al terreno



foto n° 3: Vista del terreno

3.1.2. Riferimenti catastali

- La **particella 33** è censita nel Catasto Terreni del Comune di Centuripe (EN) (vedi allegato n° 2) al foglio 17, particella 33, qualità Fico India classe U, superficie ha 2 are 06 ca 14, reddito dominicale € 149,05, reddito agrario € 31,94; intestata a:
 - [REDACTED]
con sede in **Misterbianco**; C.F. [REDACTED] **Proprietà;**
- La **particella 34** è censita nel Catasto Terreni del Comune di Centuripe (EN) (vedi allegato n° 3) al foglio 17, particella 34, qualità Fabbricato Diruto, superficie are 01 ca 42, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00; intestata a:
 - [REDACTED]
con sede in **Misterbianco**; C.F. [REDACTED] **Proprietà;**
- La **particella 241** è censita nel Catasto Terreni del Comune di Centuripe (EN) (vedi allegato n° 4) al foglio 17, particella 241, qualità Fico India classe U, superficie are 00 ca 75, reddito dominicale € 0,54, reddito agrario € 0,12; intestata a:
 - [REDACTED]
con sede in **Misterbianco**; C.F. [REDACTED] **Proprietà;**
- La **particella 253** è censita nel Catasto Terreni del Comune di Centuripe (EN) (vedi allegato n° 5) al foglio 17, particella 253, qualità Pascolo classe 1, superficie are 31 ca 40, reddito dominicale € 405, reddito agrario € 1,46; intestata a:
 - [REDACTED]
con sede in **Misterbianco**; C.F. [REDACTED] **Proprietà;**
- La **particella 387** è censita nel Catasto Terreni del Comune di Centuripe

(EN) (vedi allegato n° 6) al foglio 17, particella 387, qualità Mandorleto
classe U, superficie ha 1 are 26 ca 66, reddito dominicale € 81,77, reddito
agrario € 29,44; intestata a:

- [REDACTED]

con sede in **Misterbianco**; C.F. [REDACTED] **Proprietà;**

- La **particella 515** è censita nel Catasto Terreni del Comune di Centuripe
(EN) (vedi allegato n° 7) al foglio 17, particella 515, qualità Agrumeto
classe 2, superficie ca 94, reddito dominicale € 1,99, reddito agrario € 1,00;
intestata a:

[REDACTED]

con sede in **Misterbianco**; C.F. [REDACTED] **Proprietà;**

- Il foglio di mappa delle sei particelle è riportato nell'allegato n° 8.

3.1.3. Titoli di provenienza

La piena proprietà degli immobili in questione è pervenuta alla società fallita
giusto atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] da potere di: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED],

Ai venditori la piena proprietà degli immobili in questione era così pervenuta:

- Al solo signo [REDACTED], in ragione di un mezzo indiviso, per
atto di compravendita ai rogiti del notaio [REDACTED]

[REDACTED]

- a tutti i signori [REDACTED] in ragione dell'altro mezzo, per successione legittima in morte di [REDACTED]
[REDACTED]

3.1.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalle ispezioni eseguite dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna (vedi allegato n° 10) si evince che sugli immobili non grava alcuna formalità pregiudizievole.

3.1.5. Destinazione Urbanistica del terreno

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Centuripe (EN) il 13 maggio 2024 (vedi allegato n° 11) si evince che il terreno sito in agro di Centuripe (EN) distinto in Catasto **al foglio 17 particelle 33, 34, 241, 253, 387 e 515** nel Piano Regolatore Generale risulta urbanisticamente destinato a **“ Zona E ”**.

Il sopracitato terreno è soggetto a vincolo idrogeologico. In tali zone qualsiasi attività edile compreso il movimento di terra è soggetto a parere dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Enna.

3.1.6. Determinazione del valore della piena proprietà dell'immobile

Il Valore di Stima ($V_{Stima\ 1/1}$) dell'intera proprietà dell'immobile in questione è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{Stima\ 1/1} = V_{Mercato\ 1/1} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} \quad (1)$$

dove:

$V_{Mercato\ 1/1}$ è il valore di mercato dell'intera proprietà, determinato mediante il criterio sintetico comparativo.

$R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}$ è la riduzione per assenza di garanzia per vizi, determinata nella misura del 15 % del valore di mercato

dell'intera proprietà.

Stima sintetica comparativa

Sulla base delle informazioni ricavate dalle riviste specializzate nel settore immobiliare, dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e sulla personale conoscenza del mercato immobiliare della provincia di Enna sono stati determinati i valori unitari massimo e minimo dei terreni aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nella zona in cui insiste l'immobile in oggetto.

Il valore massimo è risultato pari a 9.000,00 €/Ha, quello minimo è invece risultato pari a 6.000,00 €/Ha.

Questo valore è stato corretto considerando le seguenti caratteristiche intrinseche dell'immobile:

- Destinazione urbanistica e capacità edificatoria;
- Stato di manutenzione;
- Impossibilità di fatto di capacità edificatoria.
- Regolarità urbanistica.

Considerando tutti questi fattori, il valore unitario dell'immobile (V_u) è stato fissato in **7.500,00 €/Ha**.

Considerato che la superficie del terreno (S_{Terreno}) è risultata pari a **Ha 3.67.31**

il valore $V_{\text{Mercato 1/1}}$ dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula (2)

$$V_{\text{Mercato 1/1}} = S_{\text{Terreno}} \times V_u = 3,6731 \text{ Ha} \times 7.500,00 \text{ €/Ha} = \text{€ } \mathbf{27.548,25} \quad (2)$$

Determinato il valore di mercato del terreno, il valore di stima è dato dalla formula (1)

$$V_{\text{Stima 1/1}} = V_{\text{Mercato 1/1}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} \quad (1)$$

Nel nostro caso si ha:

$$V_{\text{Mercato } 1/1} = \text{€ } 27.548,25$$

$$R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} = 0,15 \times V_{\text{Mercato } 1/1} = \text{€ } (0,15 \times 27.548,25) = \text{€ } 4.132,24$$

Sostituendo nella (1) si ha:

$$V_{\text{Stima } 1/1} = \text{€ } (27.548,25 - 4.132,24) = \text{€ } 23.416,01 \text{ in cifra tonda } \text{€ } 23.000,00$$

(euro ventitremila e centesimi zero).

3.2. Valutazione della quota di 1/1 della proprietà del terreno ubicato nel Comune di Misterbianco (CT), censito al foglio 18 particelle 181, 191, 192 e 445 del catasto terreni di Misterbianco (CT).

3.2.1. Descrizione dei luoghi

Il terreno in questione, evidenziato in rosso nella figura n° 2 e nella foto n° 4 ricade nel territorio del Comune di Misterbianco, contrada Portella, ha forma irregolare, una superficie catastale complessiva di ha 2 are 05 ca 80 ed è adiacente alla strada provinciale 12 ii (detta anche s.p. "Incarrozza").

Confina da est e da sud con strada provinciale "Incarrozza", da ovest con terreno

di [REDACTED] e da nord con terreni di [REDACTED]

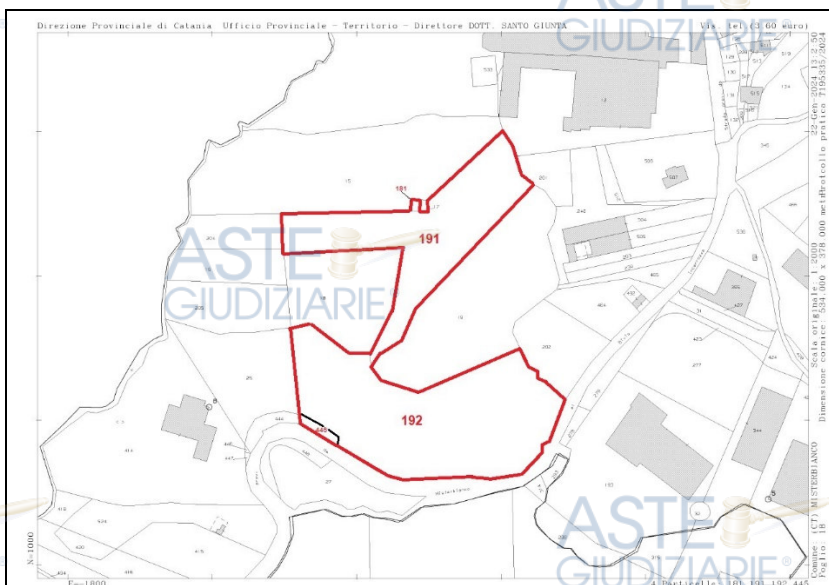


figura n° 2: Estratto di mappa catastale



foto n° 4: Veduta aerea del terreno

Il terreno non è recintato, costeggia la pubblica strada (vedi foto n° 4) è incolto e presenta una vegetazione costituita da arbusti spontanei (vedi foto n° 6).



foto n° 5: Vista del terreno



foto n° 6: Vista del terreno

3.2.2. Riferimenti catastali

- La **particella 181** è censita nel Catasto Terreni del Comune di Misterbianco (CT) (vedi allegato n° 12) al foglio 18, particella 181, qualità Area fabbricato dismesso, superficie are 00 ca 45, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00; intestata a:

- [REDACTED]

con sede in **Misterbianco**; C.F. [REDACTED] **Proprietà;**

- La **particella 191** è censita nel Catasto Terreni del Comune di Misterbianco (CT) (vedi allegato n° 13) al foglio 18, particella 191, qualità Seminativo classe 4, superficie are 79 ca 15, reddito dominicale € 12,26, reddito agrario € 3,68; intestata a:

- [REDACTED]

con sede in **Misterbianco**; C.F. [REDACTED] **Proprietà;**

- La **particella 192** è censita nel Catasto Terreni del Comune di Misterbianco (CT) (vedi allegato n° 14) al foglio 18, particella 192, qualità Seminativo classe 4, superficie ha 1 are 24 ca 82, reddito dominicale € 19,34, reddito agrario € 5,80; intestata a:

- [REDACTED]

con sede in **Misterbianco**; C.F. [REDACTED] **Proprietà;**

- La **particella 445** è censita nel Catasto Terreni del Comune di Misterbianco (CT) (vedi allegato n° 15) al foglio 18, particella 445, qualità Seminativo classe 4, superficie are 01 ca 38, reddito dominicale € 0,21, reddito agrario € 0,06; intestata a:

- [REDACTED]

con sede in **Misterbianco**; C.F. [REDACTED] **Proprietà;**

- Il foglio di mappa delle quattro particelle è riportato nell'allegato n° 16.

3.2.3. Titoli di provenienza

La piena proprietà degli immobili in questione è pervenuta alla società fallita giusto atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] da potere di: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Ai venditori la piena proprietà degli immobili in questione era pervenuta per successione della madre signor [REDACTED]

[REDACTED].

3.2.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalle ispezioni eseguite dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania (vedi allegato n° 19) si evince che sugli immobili grava la seguente formalità pregiudizievole:

- **Pignoramento immobiliare** [REDACTED]

allegato n° 20) nascente da Atto giudiziario del Tribunale di Catania del

[REDACTED] **a favore:** [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Misterbianco (CT) codice fiscale [REDACTED]

contro: [REDACTED] con sede in Misterbianco (CT) codice fiscale

0 [REDACTED] er la quota di 1/1 del diritto di proprietà sugli immobili censiti

al foglio 18 particelle 181, 191, 192 e 445 del catasto terreni di Misterbianco (CT) e su altri immobili.

3.2.5. Destinazione Urbanistica del terreno

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Misterbianco (CT) (vedi allegato n° 21) si evince che il terreno sito in territorio di Misterbianco, distinto in catasto al foglio 18 particelle 181, 191, 192 e 445 in alto ricade ai sensi e per gli effetti del PRG vigente in zona entro la quale agli insediamenti produttivi in atto esistenti, regolarmente autorizzati o ad assistiti da sanatoria edilizia, si assegna la destinazione urbanistica di zona industriale nello stato di consistenza attuale.

- Le particelle 181 e 191 ricadono in Zona Pa e in parte in Zone di rispetto (elettrodotto);
- La particella 192 ricade in parte in Zona Pa, in parte in sottozona ArD;
- La particella 445 ricade in sottozona ArD;
- Le particelle 191 e 192 sono soggette in parte a pericolosità geomorfologica, idraulica e tettonica;
- Tutto il territorio del Comune è soggetto al vincolo aeroportuale.

3.2.6. Determinazione del valore della piena proprietà dell'immobile

Il Valore di Stima ($V_{Stima\ 1/1}$) dell'intera proprietà dell'immobile in questione è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{Stima\ 1/1} = V_{Mercato\ 1/1} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} \quad (1)$$

dove:

$V_{Mercato\ 1/1}$ è il valore di mercato dell'intera proprietà, determinato mediante il criterio sintetico comparativo.

$R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}$ è la riduzione per assenza di garanzia per vizi, determinata nella misura del 15 % del valore di mercato dell'intera proprietà.

Stima sintetica comparativa

Sulla base delle informazioni ricavate dalle riviste specializzate nel settore immobiliare, dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e sulla personale conoscenza del mercato immobiliare della provincia di Catania sono stati determinati i valori unitari massimo e minimo dei terreni aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nella zona in cui insiste l'immobile in oggetto.

Il valore massimo è risultato pari a 55.000,00 €/Ha, quello minimo è invece risultato pari a 35.000,00 €/Ha.

Questo valore è stato corretto considerando le seguenti caratteristiche intrinseche dell'immobile:

- Destinazione urbanistica e capacità edificatoria;
- Stato di manutenzione;
- Impossibilità di fatto di capacità edificatoria.
- Regolarità urbanistica.

Considerando tutti questi fattori, il valore unitario dell'immobile (V_u) è stato fissato in **40.000,00 €/Ha**.

Considerato che la superficie del terreno (S_{Terreno}) è risultata pari a **Ha 2.05.80** il valore $V_{\text{Mercato 1/1}}$ dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula (2)

$$V_{\text{Mercato 1/1}} = S_{\text{Terreno}} \times V_u = 2,0580 \text{ Ha} \times 40.000,00 \text{ €/Ha} = \text{€ } \mathbf{82.320,00} \text{ (2)}$$

Determinato il valore di mercato del terreno, il valore di stima è dato dalla formula (1)

$$V_{\text{Stima 1/1}} = V_{\text{Mercato 1/1}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} \quad (1)$$

Nel nostro caso si ha:

$$V_{\text{Mercato 1/1}} = \text{€ } 82.320,00$$

$$R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} = 0,15 \times V_{\text{Mercato 1/1}} = € (0,15 \times 82.320,00) = € 12.348,00$$

Sostituendo nella (1) si ha:

$$V_{\text{Stima 1/1}} = € (82.320,00 - 12.348,00) = € 69.972,00 \text{ in cifra tonda } \mathbf{€ 70.000,00}$$

(euro settantamila e centesimi zero).

3.3. Valutazione della quota di 1/1 della proprietà del terreno ubicato nel Comune di Misterbianco (CT), censito al foglio 33 particella 159 del catasto terreni di Misterbianco (CT).

3.3.1. Descrizione dei luoghi

L'immobile in questione, evidenziato in rosso nella figura n° 3 è costituito da una piccola striscia di terreno ampia 275 mq (are 02 ca 75) ricadente nel territorio del Comune di Misterbianco nella zona del Centro commerciale Sicilia.

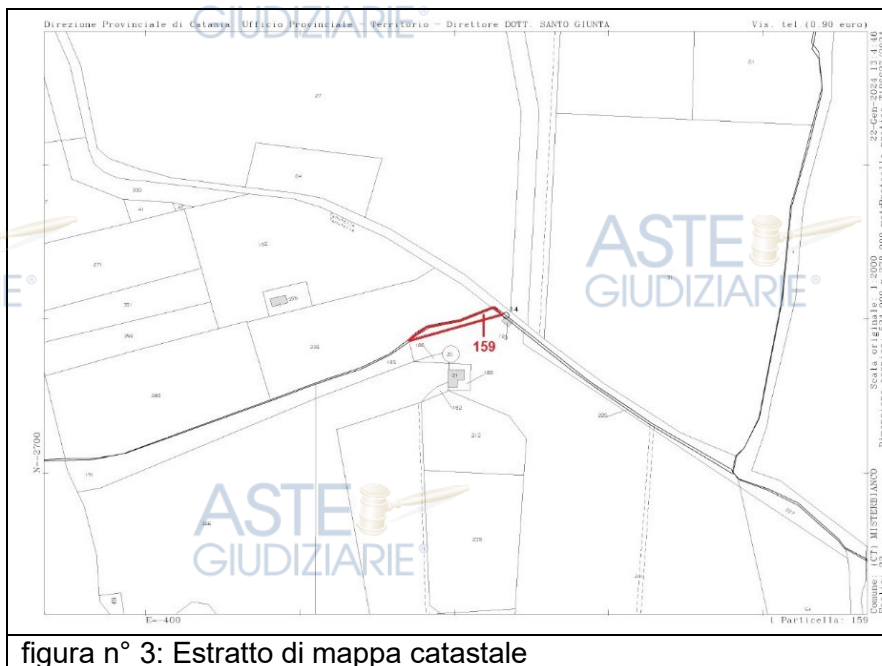


figura n° 3: Estratto di mappa catastale

3.3.2. Riferimenti catastali

Il terreno è censito al Catasto Terreni del Comune di Misterbianco (CT) (vedi allegato n° 22) al foglio 33, particella 159, qualità Agrumeto classe 2, superficie

are 02 ca 75, reddito dominicale € 8,81, reddito agrario € 2,98; intestata a:

- [REDACTED]

con sede in **Misterbianco**; C. [REDACTED]

Proprietà 1000/1000

Il foglio di mappa della particella 159 è riportato nell'allegato n° 23.

3.3.3. Titoli di provenienza

La piena proprietà dell'immobile è pervenuta alla società fallita giusto atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] da potere di: [REDACTED]

[REDACTED]

3.3.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalle ispezioni eseguite dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania (vedi allegato n° 19) si evince che sugli immobili non grava alcuna formalità pregiudizievole:

3.3.6. Determinazione del valore della piena proprietà dell'immobile

Il Valore di Stima ($V_{Stima\ 1/1}$) dell'intera proprietà dell'immobile in questione è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{Stima\ 1/1} = V_{Mercato\ 1/1} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} \quad (1)$$

dove:

$V_{Mercato\ 1/1}$

è il valore di mercato dell'intera proprietà, determinato mediante il criterio sintetico comparativo.

$R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}$

è la riduzione per assenza di garanzia per vizi, determinata nella misura del 15 % del valore di mercato dell'intera proprietà.

Stima sintetica comparativa

Sulla base delle informazioni ricavate dalle riviste specializzate nel settore immobiliare, dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e sulla personale conoscenza del mercato immobiliare della provincia di Catania sono stati determinati i valori unitari massimo e minimo dei terreni aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nella zona in cui insiste l'immobile in oggetto.

Il valore massimo è risultato pari a 110.000,00 €/Ha (11,00 €/mq), quello minimo è invece risultato pari a 70.000,00 €/Ha (7,00 €/mq).

Questo valore è stato corretto considerando le seguenti caratteristiche intrinseche dell'immobile:

- Destinazione urbanistica e capacità edificatoria;
- Stato di manutenzione;
- Impossibilità di fatto di capacità edificatoria.
- Regolarità urbanistica.

Considerando tutti questi fattori, il valore unitario dell'immobile (V_u) è stato fissato in **100.000,00 €/Ha (10,00 €/mq)**.

Considerato che la superficie del terreno (S_{Terreno}) è risultata pari a **Ha 0.02.75** (275,00 mq) il valore $V_{\text{Mercato 1/1}}$ dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula (2)

$$V_{\text{Mercato 1/1}} = S_{\text{Terreno}} \times V_u = 0,0275 \text{ Ha} \times 100.000,00 \text{ €/Ha} = \text{€ } \mathbf{2.750,00} \text{ (2)}$$

Determinato il valore di mercato del terreno, il valore di stima è dato dalla formula (1)

$$V_{\text{Stima 1/1}} = V_{\text{Mercato 1/1}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} \quad (1)$$

Nel nostro caso si ha:

$$V_{\text{Mercato 1/1}} = \text{€ } 2.750,00$$

$$R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} = 0,15 \times V_{\text{Mercato 1/1}} = € (0,15 \times 2.750,00) = € 412,50$$

Sostituendo nella (1) si ha:

$$V_{\text{Stima 1/1}} = € (2.750,00 - 412,50) = € 2.337,50 \text{ in cifra tonda } \mathbf{€ 2.000,00}$$

(euro duemila e centesimi zero).

3.4. Valutazione della quota di 1/1 della proprietà del terreno ubicato nel Comune di Belpasso (CT), censito al foglio 50 particelle 111, 210, 289, 290, 291 e 292 e al foglio 51 particelle 9, 57 e 58 del catasto terreni di Belpasso (CT).

3.4.1. Descrizione dei luoghi

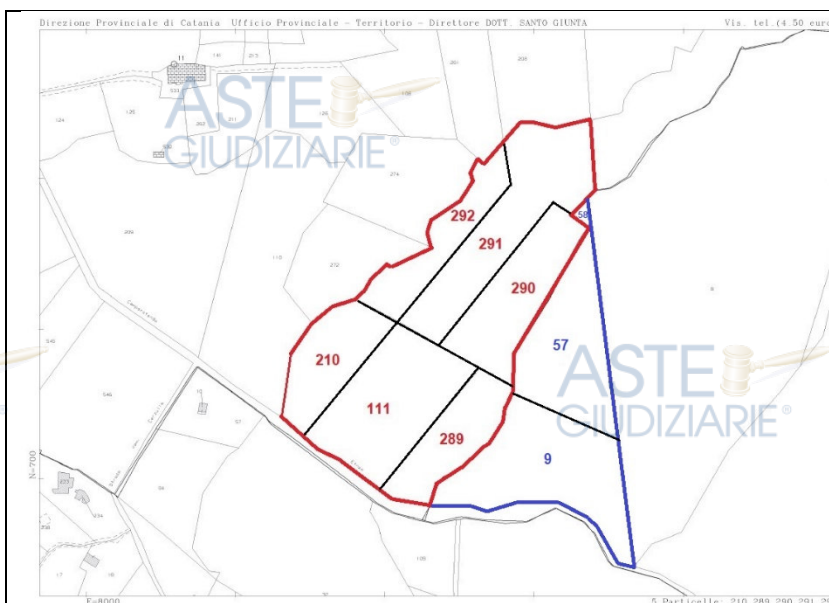


figura n° 4: Estratto di mappa catastale

Il terreno in questione, evidenziato nella figura n° 4 in rosso per le particelle ricadenti nel foglio 50 ed in blu per le particelle ricadenti nel foglio 51, ricade nel territorio del Comune di Belpasso, contrada Perniciaro, ha una superficie catastale complessiva di ha 4 are 03 ca 00 (4.03.00) e confina nell'insieme con la prosecuzione di Via Camera, con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED], salvo più esatti confini.



figura n° 5: Posizione nel foglio di mappa

3.4.2. Riferimenti catastali

- GIUDIZIARIE®

- [REDACTED] Proprietà 1/1;

- pagina n° 18

- [REDACTED] **Proprietà 1/1;**
- La **particella 290** è censita nel Catasto Terreni del Comune di Belpasso (CT) (vedi allegato n° 28) al foglio 50, particella 290, qualità Incolto produttivo, classe 1 superficie are 50 ca 02, reddito dominicale € 0,77, reddito agrario € 0,26; intestata a:

- [REDACTED] **Proprietà 1/1;**

- La **particella 291** è censita nel Catasto Terreni del Comune di Belpasso (CT) (vedi allegato n° 29) al foglio 50, particella 291, qualità Incolto produttivo, classe 1 superficie are 62 ca 93, reddito dominicale € 0,98, reddito agrario € 0,33; intestata a:

- [REDACTED] **Proprietà 1/1;**

- La **particella 292** è censita nel Catasto Terreni del Comune di Belpasso (CT) (vedi allegato n° 30) al foglio 50, particella 292, qualità Incolto produttivo, classe 1 superficie are 34 ca 62, reddito dominicale € 0,54, reddito agrario € 0,18; intestata a:

- [REDACTED] **Proprietà 1/1;**

- La **particella 9** è censita nel Catasto Terreni del Comune di Belpasso (CT) (vedi allegato n° 31) al foglio 51, particella 9, qualità Incolto sterile, superficie are 75 ca 00, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00; intestata a:

- [REDACTED] **Proprietà 1/1;**

- La **particella 57** è censita nel Catasto Terreni del Comune di Belpasso (CT) (vedi allegato n° 32) al foglio 51, particella 57, qualità U, superficie are 50 ca 00, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00; intestata a:

- [REDACTED] **Proprietà 1/1;**

- La **particella 58** è censita nel Catasto Terreni del Comune di Belpasso (CT)

Proprietà 1/1;

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

3.4.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalle ispezioni eseguite dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania (vedi allegato n° 19) si evince che sugli immobili grava la seguente formalità pregiudizievole:

- **Pignoramento immobiliare trascritto n° [REDACTED]** (vedi allegato n° 20) nascente da Atto giudiziario del Tribunale di Catania del [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Misterbianco (CT) [REDACTED]

contro: [REDACTED] con sede in Misterbianco (CT) codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sugli immobili censiti al foglio 50 particelle 111, 210, 289, 290, 291 e 292, al foglio 51 particelle 9, 57 e 58 del catasto terreni di Belpasso (CT) e su altri immobili.

3.4.5. Destinazione Urbanistica del terreno

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 23 marzo 2017 (vedi allegato n° 37) e dalle informazioni acquisite dall'Ufficio Urbanistica dal Comune di Belpasso (CT) si evince che il terreno censito al foglio 50 particelle 111, 210, 289, 290, 291 e 292 ed al foglio 51 particelle 9, 57 e 58 ricade in zona "E" (Verde Agricolo) e che alcune porzioni delle particelle 291 e 292 ricadono all'interno di una zona soggetta a vincolo boschivo.

3.4.6. Determinazione del valore della piena proprietà dell'immobile

Il Valore di Stima ($V_{Stima\ 1/1}$) dell'intera proprietà dell'immobile in questione è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{Stima\ 1/1} = V_{Mercato\ 1/1} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} \quad (1)$$

dove:

$V_{\text{Mercato 1/1}}$ è il valore di mercato dell'intera proprietà, determinato mediante il criterio sintetico comparativo.

$R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$ è la riduzione per assenza di garanzia per vizi, determinata nella misura del 15 % del valore di mercato dell'intera proprietà.

Stima sintetica comparativa

Sulla base delle informazioni ricavate dalle riviste specializzate nel settore immobiliare, dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e sulla personale conoscenza del mercato immobiliare della provincia di Catania sono stati determinati i valori unitari massimo e minimo dei terreni aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nella zona in cui insiste l'immobile in oggetto. Il valore massimo è risultato pari a 10.000,00 €/Ha, quello minimo è invece risultato pari a 8.000,00 €/Ha.

Questo valore è stato corretto considerando le seguenti caratteristiche intrinseche dell'immobile:

- Destinazione urbanistica e capacità edificatoria;
- Stato di manutenzione;
- Impossibilità di fatto di capacità edificatoria.
- Regolarità urbanistica.

Considerando tutti questi fattori, il valore unitario dell'immobile (V_u) è stato fissato in **8.500,00 €/Ha**.

Considerato che la superficie del terreno (S_{Terreno}) è risultata pari a **Ha 4.03.00**

il valore $V_{\text{Mercato 1/1}}$ dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula (2)

$$V_{\text{Mercato 1/1}} = S_{\text{Terreno}} \times V_u = 4,0300 \text{ Ha} \times 8.500,00 \text{ €/Ha} = \text{€ } 34.255,00 \quad (2)$$

Determinato il valore di mercato del terreno, il valore di stima è dato dalla formula (1)

$$V_{\text{Stima } 1/1} = V_{\text{Mercato } 1/1} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} \quad (1)$$

Nel nostro caso si ha:

$$V_{\text{Mercato } 1/1} = € 34.255,00$$

$$R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} = 0,15 \times V_{\text{Mercato } 1/1} = € (0,15 \times 34.255,00) = € 5.138,25$$

Sostituendo nella (1) si ha:

$$V_{\text{Stima } 1/1} = € (34.255,00 - 5.138,25) = € 29.116,75 \text{ in cifra tonda } € 29.000,00$$

(euro ventinovemila e centesimi zero).

3.5. Valutazione della quota di 1/1 della proprietà del terreno ubicato nel Comune di Belpasso (CT), censito al foglio 57 particelle 30, 31, 32, 33 e 37 del catasto terreni di Belpasso (CT).

3.5.1. Descrizione dei luoghi



figura n° 6: Estratto di mappa catastale

Il terreno in questione, evidenziato nella figura n° 6 in rosso, ricade nel territorio

del Comune di Belpasso, contrada Menzagne, ha una superficie catastale complessiva di ha 4 are 10 ca 59 (4.10.59) e confina nell'insieme a nord e ovest con strada comunale, ad est con le particelle 151, 134 e 41, a sud con le particelle 34 e 41 e proprietà di terzi, salvo più esatti confini.



foto n° 8: Vista aerea del terreno



figura n° 7: Posizione nel foglio di mappa

Il terreno non è recintato, ha accesso da una strada interpoderale che si diparte dalla strada provinciale SP 3iii Camporotondo Etneo – Belpasso, è incolto e presenta una rada vegetazione spontanea

3.5.2. Riferimenti catastali

- La **particella 30** è censita nel Catasto Terreni del Comune di Belpasso (CT) (vedi allegato n° 38) al foglio 57, particella 30, qualità Incolto sterile, superficie ha 3 are 54 ca 64, reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00; intestata a:
 - [REDACTED] **Proprietà 1/1;**
- La **particella 31** è censita nel Catasto Terreni del Comune di Belpasso (CT) (vedi allegato n° 39) al foglio 57, particella 31, qualità seminativo arboreo classe 3 , superficie are 3 ca 79, reddito dominicale € 1,27, reddito agrario € 0,59; intestata a:
 - [REDACTED] **Proprietà 1/1;**

- La **particella 32** è censita nel Catasto Terreni del Comune di Belpasso (CT) (vedi allegato n° 40) al foglio 57, particella 32, qualità seminativo arboreo classe 3, superficie are 15 ca 66, reddito dominicale € 5,26, reddito agrario € 2,43; intestata a:
 - [REDACTED] **Proprietà 1/1;**
- La **particella 33** è censita nel Catasto Terreni del Comune di Belpasso (CT) (vedi allegato n° 41) al foglio 57, particella 33, qualità incolto produttivo classe 1, superficie are 02 ca 13, reddito dominicale € 0,03, reddito agrario € 0,01; intestata a:
 - [REDACTED] **Proprietà 1/1;**
- La **particella 37** è censita nel Catasto Terreni del Comune di Belpasso (CT) (vedi allegato n° 42) al foglio 57, particella 37, qualità Incolto produttivo, classe 1, superficie are 34 ca 37, reddito dominicale € 0,53, reddito agrario € 0,18; intestata a:
 - [REDACTED] **Proprietà 1/1;**
- Il foglio di mappa delle cinque particelle è riportato nell'allegato n° 43.

3.5.3. Titoli di provenienza

La piena proprietà nel tratto di terreno agricolo sito in territorio del Comune di Belpasso contrada Menzagne, della superficie catastale complessiva di Ha 4.10.59. Riportato in catasto al foglio 57 particelle 30, 31, 32, 33 e 37 è pervenuta alla società fallita giusto atto di compravendita rogato dal [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

3.5.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalle ispezioni eseguite dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania (vedi allegato n° 19) si evince che sugli immobili grava la seguente formalità pregiudizievole:

- **Pignoramento immobiliare trascritto** [redacted] (vedi allegato n° 20) nascente da Atto giudiziario del Tribunale di Catania del [redacted] **favore:** [redacted] [redacted] con sede in Misterbianco (CT) [redacted] **contro:** A [redacted] on sede in Misterbianco (CT) codice fiscale [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sugli immobili censiti al foglio 57 particelle 30, 31, 32, 33 e 37 del catasto terreni di Belpasso (CT) e su altri immobili.

3.5.5. Destinazione Urbanistica del terreno

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 23 marzo 2017 (vedi allegato n° 37) e dalle informazioni acquisite dall'Ufficio Urbanistica dal Comune di Belpasso (CT) si evince che il terreno censito al foglio 57 particelle 30, 31, 32, 33 e 37 ricade in zona "E" (Verde Agricolo) e che la particella 30 ricade all'interno di una zona soggetta a vincolo boschivo ed area di cave di livello 1 (Piano dei materiali lapidei e dei materiali da cava .

3.5.6. Determinazione del valore della piena proprietà dell'immobile

Il Valore di Stima ($V_{Stima\ 1/1}$) dell'intera proprietà dell'immobile in questione è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{Stima\ 1/1} = V_{Mercato\ 1/1} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} \quad (1)$$

dove:

$V_{Mercato\ 1/1}$

è il valore di mercato dell'intera proprietà, determinato mediante il criterio sintetico comparativo.

R Assenza di garanzia per vizi è la riduzione per assenza di garanzia per vizi, determinata nella misura del 15 % del valore di mercato dell'intera proprietà.

Stima sintetica comparativa

Sulla base delle informazioni ricavate dalle riviste specializzate nel settore immobiliare, dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e sulla personale conoscenza del mercato immobiliare della provincia di Catania sono stati determinati i valori unitari massimo e minimo dei terreni aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nella zona in cui insiste l'immobile in oggetto.

Il valore massimo è risultato pari a 10.000,00 €/Ha, quello minimo è invece risultato pari a 6.000,00 €/Ha.

Questo valore è stato corretto considerando le seguenti caratteristiche intrinseche dell'immobile:

- Destinazione urbanistica e capacità edificatoria;
- Stato di manutenzione;
- Impossibilità di fatto di capacità edificatoria.
- Regolarità urbanistica.

Considerando tutti questi fattori, il valore unitario dell'immobile (V_u) è stato fissato in **7.500,00 €/Ha**.

Considerato che la superficie del terreno (S_{Terreno}) è risultata pari a **Ha 4.10.59** il valore $V_{\text{Mercato 1/1}}$ dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula (2)

$$V_{\text{Mercato 1/1}} = S_{\text{Terreno}} \times V_u = 4,1059 \text{ Ha} \times 7.500,00 \text{ €/Ha} = \text{€ 30.794,25} \quad (2)$$

Determinato il valore di mercato del terreno, il valore di stima è dato dalla formula (1)

$$V_{\text{Stima } 1/1} = V_{\text{Mercato } 1/1} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} \quad (1)$$

Nel nostro caso si ha:

$$V_{\text{Mercato } 1/1} = € 30.794,25$$

$$R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} = 0,15 \times V_{\text{Mercato } 1/1} = € (0,15 \times 30.794,25) = € 4.619,14$$

Sostituendo nella (1) si ha:

$$V_{\text{Stima } 1/1} = € (30.794,25 - 4.619,14) = € 26.175,11 \text{ in cifra tonda } \mathbf{€ 26.000,00}$$

(euro ventiseimila e centesimi zero).

4) Conclusioni

I beni immobili oggetto di stima sono costituiti da:

1. **Piena proprietà del terreno sito in Centuripe (EN)** censito al foglio 17 particelle 33, 34, 241, 253, 387 e 515.

- **Il valore di mercato** della piena proprietà dell'immobile (V_{Mercato}) è pari ad **€ 27.548,25**.

- **La riduzione per assenza di garanzia per rischi** ($R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$), quantificata pari al 15 % del valore di mercato della piena proprietà, è pari ad **€ 4.132,24**.

- **Il valore di stima della piena proprietà dell'immobile** (V_{Stima}) è uguale a:

$$V_{\text{Stima}} = (V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}) = € (27.548,25 - 4.132,24) = € 23.416,01 \text{ in cifra tonda } \mathbf{€ 23.000,00} \text{ (euro ventitremila e centesimi zero).}$$

2. **Piena proprietà del terreno sito in Misterbianco (CT)** censito al foglio 18 particelle 181, 191, 192 e 445.

- **Il valore di mercato** della piena proprietà dell'immobile (V_{Mercato}) è pari ad **€ 82.320,00**.

- **La riduzione per assenza di garanzia per rischi** ($R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$), quantificata pari al 15 % del valore di mercato della piena proprietà, è pari ad € 12.348,00.

- **Il valore di stima della piena proprietà dell'immobile** (V_{Stima}) è uguale a:

$$V_{\text{Stima}} = (V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}) = € (82.320,00 - 12.348,00) = € 69.972,00 \text{ in cifra tonda } \mathbf{€ 70.000,00} \text{ (euro settantamila e centesimi zero).}$$

3. **Piena proprietà del terreno sito in Misterbianco (CT)** censito al foglio 33 particelle 159.

- **Il valore di mercato** della piena proprietà dell'immobile (V_{Mercato}) è pari ad € 2.750,00.

- **La riduzione per assenza di garanzia per rischi** ($R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$), quantificata pari al 15 % del valore di mercato della piena proprietà, è pari ad € 412,50.

- **Il valore di stima della piena proprietà dell'immobile** (V_{Stima}) è uguale a:

$$V_{\text{Stima}} = (V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}) = € (2.750,00 - 412,50) = € 2.337,50 \text{ in cifra tonda } \mathbf{€ 2.000,00} \text{ (euro duemila e centesimi zero).}$$

4. **Piena proprietà del terreno sito in Belpasso (CT)** censito al foglio 50 particelle 111, 210, 289, 290, 291 e 292 ed al foglio 51 particelle 9, 57 e 58.

- **Il valore di mercato** della piena proprietà dell'immobile (V_{Mercato}) è pari ad € 34.255,00.

- **La riduzione per assenza di garanzia per rischi** ($R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$)

vizi), quantificata pari al 15 % del valore di mercato della piena proprietà, è pari ad € 5.138,25.

- Il valore di stima della piena proprietà dell'immobile (V_{Stima}) è uguale a:

$$V_{Stima} = (V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}) = € (34.255,00 - 5.138,25) = € 29.116,75 \text{ in cifra tonda } \mathbf{€ 29.000,00 (euro ventinovemila e centesimi zero).}$$

5. **Piena proprietà del terreno sito in Belpasso (CT)** censito al foglio 57 particelle 30, 31, 32, 33 e 37.

- Il valore di mercato della piena proprietà dell'immobile ($V_{Mercato}$) è pari ad € 30.794,25.

- La riduzione per assenza di garanzia per rischi ($R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}$), quantificata pari al 15 % del valore di mercato della piena proprietà, è pari ad € 4.619,14.

- Il valore di stima della piena proprietà dell'immobile (V_{Stima}) è uguale a:

$$V_{Stima} = (V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}) = € (30.794,25 - 4.619,14) = € 26.175,11 \text{ in cifra tonda } \mathbf{€ 26.000,00 (euro ventiseimila e centesimi zero).}$$

Nella consapevolezza di aver espletato completamente il mandato ricevuto, si deposita la presente relazione, si ringrazia la S.V. per la fiducia accordata e si rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Catania, 5 aprile 2025

Il Tecnico
Dott. Ing. Giuseppe Guglielmino

ELENCO ALLEGATI

- Allegato n° 1: Lettera di conferimento incarico;
- Allegato n° 2: Visura catastale u.i. censita al foglio 17 particella 33 del Catasto terreni del Comune di Centuripe (EN);
- Allegato n° 3: Visura catastale u.i. censita al foglio 17 particella 34 del Catasto terreni del Comune di Centuripe (EN);
- Allegato n° 4: Visura catastale u.i. censita al foglio 17 particella 241 del Catasto terreni del Comune di Centuripe (EN);
- Allegato n° 5: Visura catastale u.i. censita al foglio 17 particella 253 del Catasto terreni del Comune di Centuripe (EN);
- Allegato n° 6: Visura catastale u.i. censita al foglio 17 particella 387 del Catasto terreni del Comune di Centuripe (EN);
- Allegato n° 7: Visura catastale u.i. censita al foglio 17 particella 515 del Catasto terreni del Comune di Centuripe (EN);
- Allegato n° 8: Mappa catastale u.i. censite al foglio 17 particella 33, 34, 241, 253, 387 e 515 del Catasto terreni del Comune di Centuripe (EN);
- Allegato n° 9: Atto di compravendita del 19 febbraio 1997;
- Allegato n° 10: Ispezione ipotecaria Conservatoria di Enna;
- Allegato n° 11: C.D.U. rilasciato dal Comune di Centuripe (EN);
- Allegato n° 12: Visura catastale u.i. censita al foglio 18 particella 181 del Catasto terreni del Comune di Misterbianco (CT);
- Allegato n° 13: Visura catastale u.i. censita al foglio 18 particella 191 del Catasto terreni del Comune di Misterbianco (CT);
- Allegato n° 14: Visura catastale u.i. censita al foglio 18 particella 192 del Catasto terreni del Comune di Misterbianco (CT);
- Allegato n° 15: Visura catastale u.i. censita al foglio 18 particella 445 del

Catasto terreni del Comune di Misterbianco (CT);

Allegato n° 16: Mappa catastale u.i. censita al foglio 18 particella 181, 191, 192 e 445 del Catasto terreni del Comune di Misterbianco (CT);

Allegato n° 17: Atto di compravendita del 23 dicembre 1993;

Allegato n° 18: Nota di trascrizione [REDACTED]

Allegato n° 19: Ispezione ipotecaria Conservatoria di Catania;

Allegato n° 20: Nota di trascrizione del [REDACTED]

Allegato n° 21: C.D.U. rilasciato dal Comune di Misterbianco (CT);

Allegato n° 22: Visura catastale u.i. censita al foglio 33 particella 159 del Catasto terreni del Comune di Misterbianco (CT);

Allegato n° 23: Mappa catastale u.i. censita al foglio 33 particella 159 del Catasto terreni del Comune di Misterbianco (CT);

Allegato n° 24: Nota di trascrizione del [REDACTED]

Allegato n° 25: Visura catastale u.i. censita al foglio 50 particella 111 del Catasto terreni del Comune di Belpasso (CT);

Allegato n° 26: Visura catastale u.i. censita al foglio 50 particella 210 del Catasto terreni del Comune di Belpasso (CT);

Allegato n° 27: Visura catastale u.i. censita al foglio 50 particella 289 del Catasto terreni del Comune di Belpasso (CT);

Allegato n° 28: Visura catastale u.i. censita al foglio 50 particella 290 del Catasto terreni del Comune di Belpasso (CT);

Allegato n° 29: Visura catastale u.i. censita al foglio 50 particella 291 del Catasto terreni del Comune di Belpasso (CT);

Allegato n° 30: Visura catastale u.i. censita al foglio 50 particella 292 del Catasto terreni del Comune di Belpasso (CT);

Allegato n° 31: Visura catastale u.i. censita al foglio 51 particella 9 del Catasto

terreni del Comune di Belpasso (CT);

Allegato n° 32: Visura catastale u.i. censita al foglio 51 particella 57 del Catasto terreni del Comune di Belpasso (CT);

Allegato n° 33: Visura catastale u.i. censita al foglio 51 particella 58 del Catasto terreni del Comune di Belpasso (CT);

Allegato n° 34: Mappa catastale u.i. censite al foglio 50 particelle 111, 210, 289, 290, 291, 292 ed al foglio 51 particelle 9, 57 e 58 del Catasto terreni del Comune di Belpasso (CT);

Allegato n° 35: Nota di trascrizione del [REDACTED]

Allegato n° 36: Nota di trascrizione del [REDACTED]

Allegato n° 37: C.D.U. rilasciato dal Comune di Belpasso (CT);

Allegato n° 38: Visura catastale u.i. censita al foglio 57 particella 30 del Catasto terreni del Comune di Belpasso (CT);

Allegato n° 39: Visura catastale u.i. censita al foglio 57 particella 31 del Catasto terreni del Comune di Belpasso (CT);

Allegato n° 40: Visura catastale u.i. censita al foglio 57 particella 32 del Catasto terreni del Comune di Belpasso (CT);

Allegato n° 41: Visura catastale u.i. censita al foglio 57 particella 33 del Catasto terreni del Comune di Belpasso (CT);

Allegato n° 42: Visura catastale u.i. censita al foglio 57 particella 37 del Catasto terreni del Comune di Belpasso (CT);

Allegato n° 43: Mappa catastale u.i. censite al foglio 57 particelle 30, 31, 32, 33 e 37 del Catasto terreni del Comune di Belpasso (CT);

Allegato n° 44: Nota di trascrizione del [REDACTED]