

TRIBUNALE DI CATANIA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELLA LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO
N. R.G. 3302/2021 V. G.
RELATIVA AI BENI IMMOBILI
UBICATI NEL COMUNE DI LINGUAGLOSSA

PRESIDENTE DOTT. ROBERTO CORDIO



PREMESSA

L'Ill.mo Presidente della Sesta Sezione del Tribunale di Catania, Dott. Roberto Cordio, su istanza del Liquidatore del Patrimonio della procedura in epigrafe, Dott.ssa Maria Luciana Fragalà, esaminati gli atti di causa e ritenuto di dover procedere alla stima dei beni di proprietà del sovra indebitato "Omissis", nominava quale Esperto estimatore il sottoscritto Dott. Agr. Luciano Marino, iscritto all'Ordine Professionale dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Catania con il n° 1084, ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania al n° 282.

GLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Si tratta dei beni immobili di proprietà del Sig. "Omissis", ubicati nel Comune di Linguaglossa (CT) che di fatto, per la specifica ubicazione, costituiscono i beni relitti della procedura esecutiva n. 515/2019 R.G. del Tribunale di Catania, Sesta Sezione Civile, a carico dello stesso Sig. "Omissis" promossa dal creditore Orione SPE S.r.l.. Nello specifico i terreni ed i corpi di fabbrica ricadenti all'interno del territorio del Comune di Linguaglossa, sono così catastalmente individuati:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Catasto Terreni Comune di Linguaglossa:

Foglio 34 particelle 108, 325, 105, 106, 371, 410, 516, 518, 521, 107 e 514, per una superficie complessiva di Ha 02.40.36 come meglio sotto specificato (cfr. visure e fogli di mappa allegati):

- **Catasto Terreni Foglio 34:**

• Foglio	Part.	Sub	Qualità/Classe	Sup. Ha	Red. Dom.	Red. Agr.
• 34	108		Seminativo 02	00.03.60	€ 0,46	€ 0,19
• 34	325		Seminativo 03	00.07.39	€ 0,38	€ 0,31
• 34	521		Vigneto 03	00.27.98	€ 13,01	€ 7,23
• 34	516		Vigneto 03	00.21.16	€ 9,84	€ 5,46
• 34	518		Vigneto 03	00.16.76	€ 7,79	€ 4,33
• 34	107		Vigneto 03	00.33.32	€ 15,49	€ 8,60
• 34	514		Vigneto 03	00.26.62	€ 12,37	€ 6,87
• 34	105		Vigneto 04	00.09.05	€ 1,17	€ 0,47
• 34	106		Vigneto 04	00.02.02	€ 0,26	€ 0,10
• 34	410		Bosco Ceduo 03	00.82.67	€ 14,94	€ 2,13
• 34	371		Seminativo 03	00.09.79	€ 0,51	€ 0,40

Catasto Fabbricati:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- foglio 34 particelle: 517, 519, 520 e 515, che rappresentano i piccoli corpi di fabbrica catastalmente complessivamente individuati in mq 152

- **Catasto Fabbricati Foglio 34:**

• Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
• 34	520		C/2	2	mq 20	mq 26	€ 18,59
• 34	519		A/4	4	2,5 vani	mq 71	€ 47,77
• 34	515		C/2	2	mq 21	mq 27	€ 19,52
• 34	517		C/2	2	mq 21	mq 28	€ 19,52

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Agr. Luciano Marino
Via Teramo n. 21- 95127 – Catania
PEC l.marino@epap.conafpec.it

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In assolvimento dell'incarico ricevuto, lo scrivente tecnico, dopo una attenta disamina degli atti di causa e dopo avere provveduto a reperire presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania, copia della documentazione catastale dell'immobile oggetto di accertamento e copia dell'atto di provenienza dell'immobile oggetto di indagine, accompagnato dal Liquidatore, Dott.ssa Maria Luciana Fragalà, ha provveduto a svolgere una ispezione dello stesso e svolgendo altresì un rilievo fotografico degli stessi (cfr. verbale allegato). Successivamente si è provveduto a svolgere le indagini di natura urbanistica presso gli Uffici comunali preposti ed economica presso tecnici della zona, agenzie immobiliari e su siti specializzati nel mercato immobiliare locale.

Ritenendo di avere raccolto tutte le informazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico affidatogli, si rilascia la seguente relazione.

PROVENIENZA

Dalla disamina degli atti di causa si evince che il compendio immobiliare sito in Linguaglossa e meglio sopra individuato, è così pervenuto al Sig. **"Omissis"** in **piena proprietà in regime di separazione dei beni.**

Quanto agli immobili catastalmente identificati al foglio 34 del Comune di Linguaglossa alle particelle 519 517, 516, 518, 410, sono pervenuti al Sig. **"Omissis"** a seguito del decreto di trasferimento del 09.12.2009 Tribunale di Catania, trascritto il 07.01.2009, ai nn. 321/444.

Per quanto attiene gli immobili catastalmente identificati al foglio 34 del Comune di Linguaglossa alle particelle 107, 520, 521, 514, 515, questi sono pervenuti al Sig. **"Omissis"** a seguito dell'atto di compravendita del 26.07.2010, Notaio Paolo



Dott. Agr. Luciano Marino
Via Teramo n. 21- 95127 – Catania
PEC l.marino@epap.conafpec.it

Saporita, trascritto il 04.08.2010 ai nn. 27224/44606.

Per quanto attiene invece gli immobili catastalmente identificati al foglio 34 del Comune di Linguaglossa alle particelle 108, 325, 105, 106, 371, questi sono pervenuti al Sig. "Omissis" a seguito dell'atto di compravendita del 17.04.2008, Notaio Francesco Giamporcaro, trascritto il 28.04.2008 ai nn. 15680/24063.

Per quanto attiene il prospetto dei gravami, consistente nelle le iscrizioni contro e nelle trascrizioni pregiudizievoli, lo scrivente ha provveduto ad una ispezione ipotecaria telematica presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Catania e dall'elenco delle formalità non si sono rilevate ulteriori trascrizioni oltre a quella della presente procedura di Liquidazione del Patrimonio del 12.07.2021, Reg. Part. 24049, Reg. gen. 32014, Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania, Rep. 3302/2021 del 22.06.2021 (cfr. allegato agli atti di causa).

DESCRIZIONE

Al fine di rendere maggiormente intelligibile la presente relazione tecnica anche a chi non conosce i luoghi oggetto di indagine, lo scrivente C.T.U. ritiene opportuno per chiarezza di esposizione, preliminarmente procedere ad una loro descrizione, facendo riferimento ai rilievi fotografici effettuati nel corso delle operazioni di sopralluogo.

Si rileva che, sebbene oggetto della presente procedura esecutiva siano più lotti di terreno e distinti corpi di fabbrica, si ritiene tecnicamente ed economicamente idoneo formulare un unico lotto di vendita:

II LOTTO:

LOTTO)

Piena proprietà del compendio immobiliare sito in agro del Comune di Linguaglossa (CT), contrada Chiusa del Signore, costituito dai terreni catastalmente individuati dalle particelle 410 105, 106, 107, 108, 325, 371, 514,



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Agr. Luciano Marino
Via Teramo n. 21- 95127 – Catania
PEC l.marino@epap.conafpec.it

516, 518 e 521 del foglio 34, con i piccoli corpi di fabbrica rurali ivi presenti, catastalmente individuati dalle particelle 515, 517, 519 e 520 stesso foglio 34.

Si tratta di una superficie di terreno della complessiva estensione di Ha 02.40.36 oltre ai piccoli corpi di fabbrica catastalmente complessivamente individuati in mq 152 come meglio di seguito sinteticamente e fotograficamente identificati.

Le dette superfici, che come si evince dagli allegati alla presente, pur costituendo un unico lotto non sono tutte direttamente confinanti ma ubicate nelle immediate vicinanze, ricadono a ridosso del confine con una nota azienda agrituristica, denominata "Omissis" di cui un tempo facevano parte, ubicata in agro del Comune di Linguaglossa, in prossimità del confine con il limitrofo Comune di Piedimonte Etneo. Si tratta di un areale che negli ultimi decenni, ha visto ristrutturare parecchie aziende agricole con anche la trasformazione delle tipiche strutture immobiliari rurali e rustiche in strutture di tipo ricettivo e ad attività agrituristiche.

I terreni ed i piccoli corpi di fabbrica che costituiscono il compendio oggetto di stima hanno una particolare situazione per quanto attiene gli ingressi poiché, come sopra annunciato, questi oggi costituiscono i beni residuali di un unico originario grande compendio che è oggetto di separata procedura esecutiva.

Per quanto attiene la superficie della particella 410, quella posta più a Nord (cfr. foglio di mappa allegato) l'accesso avviene attraverso una stradella interpoderale (quasi impraticabile), comune anche a terzi, posta di fronte al noto caseggiato di "Borgata Baldazza" (cfr. foto aerea allegata).

Per quanto attiene le superfici delle particelle 107, 106, 105, 371 e 325, l'accesso avviene attraverso una piccola stradella ad un unico senso di marcia ed in parte parecchio scoscesa, che si diparte dalla via Chiavazzi (cfr. foglio di mappa e foto aerea allegata).

Infine, per quanto attiene l'ingresso delle superfici di terreno delle particelle 521



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Agr. Luciano Marino
Via Teramo n. 21- 95127 – Catania
PEC l.marino@epap.conafpec.it

(su cui insiste il piccolo corpo di fabbrica part. 520); 515 (su cui insiste il piccolo corpo di fabbrica part. 517); 516 (su cui insiste il piccolo corpo di fabbrica part. 519) ed infine 514 (su cui insiste il piccolo corpo di fabbrica part. 515) si evidenzia che queste non hanno accesso autonomo dalla pubblica via e sono intercluse poiché raggiungibili unicamente attraverso un ingresso ubicato lungo la Via Chiavazzi s.n. che ricade sulle superfici di terreno identificate dalle partt. 437 e 438 fg. 34, sempre in ditta al Sig. "Omissis", ma che non sono oggetto della presente liquidazione poiché su di esse è costituito un fondo patrimoniale a favore del Sig. "Omissis" e della Sig.ra coniuge.

Ai detti terreni e ai piccoli corpi di fabbrica, allo stato, l'accesso avviene, di fatto, attraverso il suddetto ingresso da cui si diparte una stradella che costeggia il lato Est dei terreni oggetto di indagine i quali risultano essere delimitati da recinzione in cui è posta una apertura costituita da un cancello in ferro (cfr. foto allegate).

Trattandosi di porzione di terreno interclusa, l'acquirente avrà l'onere di esercitare, a sue cure e spese, le opportune azioni giudiziarie al fine di ottenere il riconoscimento di una servitù di passaggio che consenta l'accesso ai terreni in oggetto.

Per compensare l'aggiudicatario dei suddetti oneri, lo scrivente tecnico ritiene di dover operare un abbattimento del valore degli immobili stimati nella misura *infra* forfettariamente determinata nella sezione relativa alla determinazione del valore finale di stima.

Per meglio far comprendere la situazione dei luoghi a chi non li conosce, lo scrivente tecnico, oltre alle visure catastali storiche, ha provveduto per quanto attiene i Terreni, a reperire gli estratti di mappa (cfr. allegati); per quanto attiene invece i corpi di fabbrica ha reperito le relative planimetrie catastali.

Poiché le foto dei terreni tratte dal piano di campagna non riescono chiaramente a dare



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Agr. Luciano Marino
Via Teramo n. 21- 95127 – Catania
PEC l.marino@epap.conafpec.it

la reale rappresentazione dei luoghi oggetto di indagine, lo scrivente tecnico ha provveduto ad estrapolare il rilievo fotografico dei luoghi tratto dal fotogramma aereo del portale gratuito Google Earth, al fine di evidenziare la composizione del compendio all'interno della superficie di terreno ed il suo posizionamento nell'areale di riferimento (cfr. allegati).

Si procede di seguito ad una sintetica descrizione dei luoghi.

I TERRENI

I terreni agricoli hanno una complessiva superficie catastale di mq 24.036 (Ha 02.40.36). Questi, sono individuati catastalmente per la maggior parte come vigneto: mq 14.670; per la minor parte come seminativo: mq 1.099 e infine come "bosco ceduo" mq 8.267 (cfr. visure catastali allegate). Dal sopralluogo effettuato e da quanto è facile verificare dal rilievo aereo fotografico tratto dal portale gratuito Google Earth, oggi i terreni non presentano impiantata alcuna coltura redditizia e ricadono per lo più su aree identificabili come area boscata ed in parte come area libera da coltivazioni (cfr. foto aerea allegata). Si tratta difatti di terreni, presumibilmente effettivamente un tempo in parte coltivati a vigneto ed in parte da sempre ricoperti da essenze arboree di tipo boschivo.

Il compendio, presenta forma irregolare caratterizzata da una orografia con lieve pendenza con direzione da Est verso Ovest ed una accentuata pendenza da Sud verso Nord specie nelle superfici di terreno poste lungo l'estremo lato Nord.

Alla attualità i terreni nel complesso risultano non coltivati e ricoperti da erbe infestanti con la sola presenza di essenze arboree per la maggior parte individuate da alberi di "Roverella" (*Quercus pubescens*) impiantate in ordine sparso.

La superficie della particella 410, identificata come bosco ceduo, effettivamente risulta essere area boscata con la presenza soggetti arborei di "Roverella" (*Quercus pubescens*) impiantati con un sesto irregolare ma fitto, come testimonia il rilievo



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Agr. Luciano Marino
Via Teramo n. 21- 95127 – Catania
PEC l.marino@epap.conafpec.it

fotografico aereo allegato alla presente (cfr. allegato).

Occorre rilevare che la porzione di terreno un tempo impiantata a vigneto, catastalmente individuata dalle superfici delle particelle 521, 516, 518, 107, 514, 105, 106, ricade all'interno della contrada "Chiusa del Signore", contrada che secondo il portale cartografico del SIT (Sistema Informatico Territoriale per l'Agricoltura), appartiene all'areale delle "Contrade Dell'Etna" inserite nel disciplinare di produzione dei vini denominati "Etna DOC". I vigneti ivi coltivati, se opportunamente registrati presso l'Ispettorato dell'Agricoltura ed anche regolarmente inseriti all'interno dello schedario viticolo nazionale, si possono pregiare di offrire produzioni a denominazione di origine controllata (DOC). specifica questa che giova a determinare l'appetibilità del terreno nel contesto in cui lo stesso è allocato per futura eventuale coltivazione della vite.

Fatta la superiore premessa si evidenzia però che, la porzione di fondo un tempo destinata a vigneto, anche catastalmente così censita della superficie di Ha 02.60.25, si presentava al momento del sopralluogo eseguito libera da impianto (cfr. foto allegate). Per quanto attiene poi il censimento e la iscrizione all'interno dello schedario viticolo, si è appreso che detti terreni non risultano inseriti.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

I CORPI DI FABBRICA

I piccoli corpi di fabbrica presenti all'interno del fondo agricolo, della superficie catastale complessiva di mq 152, sono di diversa destinazione, struttura, dimensione e stato conservativo.

Sono catastalmente individuati dalle superfici delle particelle:

- 515 classificata come Fabbricato Rurale di appena mq 27 di superficie;
- 517 classificata come Fabbricato Rurale di appena mq 28;
- 519 classificata come A/4 (abitazioni di tipo popolare) di mq 71;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. Luciano Marino
Via Teramo n. 21- 95127 – Catania
PEC l.marino@epap.conafpec.it

- 520 classificata come C/2 (magazzino e locale di deposito) di mq 26.

Orbene, dal sopralluogo eseguito si è potuto evincere quanto di seguito si espone.

In merito al piccolo corpo di fabbrica individuato dalla part. 515, della superficie catastale di appena mq 27, si rileva che lo scrivente tecnico non ha potuto procedere alla ispezione poiché lo stesso è risultato irraggiungibile in quanto immerso tra i rovi nella porzione di fondo caratterizzata dalla pendenza più elevata. Nella successiva parte estimativa si procederà comunque alla individuazione del più probabile valore di mercato tenuto conto anche delle limitate dimensioni che rendono praticamente ininfluenza il valore stesso in riferimento all'intero.

Per quanto riguarda il piccolo corpo di fabbrica identificato dalla particella 517, di appena mq 28, si rileva che lo stesso, un tempo realizzato in pietra locale, oggi si presenta del tutto diruto come si evince dal rilievo fotografico svolto (cfr. foto allegate). Nella successiva parte estimativa, poiché il detto corpo di fabbrica, nonostante i vincoli presenti, essendo evidentemente presente da tempo immemorabile sui luoghi, catastalmente individuato in mappa ai terreni ed anche dotato di idonea planimetria catastale, può essere ricostruito (senza ampliamenti e cambio di destinazione d'uso), si procederà comunque alla sua valutazione.

In riferimento invece al piccolo corpo di fabbrica identificato dalla particella 519 come si evince dal rilievo fotografico svolto, in visura ed in planimetria catastale identificato come immobile A/4 e per di più della superficie di ben 71 mq, si evidenzia che in realtà si tratta di un piccolo fabbricato rurale di mq 40 circa, costruito interamente in pietra locale con copertura in coppi siciliani all'interno del quale risulta essere stata realizzata in un recente passato una struttura in cemento armato (presumibilmente da utilizzarsi come mangiatoia per animali - cfr. foto allegate). Si ha pertanto in questo caso una evidente difformità sia per quanto attiene la indicazione



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. Luciano Marino
Via Teramo n. 21- 95127 – Catania
PEC l.marino@epap.conafpec.it

della visura, per consistenza ed individuazione, sia per quanto attiene la relativa planimetria catastale. Nella successiva parte estimativa lo scrivente tecnico procederà alla determinazione di stima del più probabile valore di mercato dell'immobile nello stato e consistenza rilevata (fabbricato rurale di mq 40 circa) detraendo i costi necessari per la redazione della rettifica della planimetria catastale, forfettariamente calcolata in € 800,00 circa, comprensiva dell'onorario dell'eventuale tecnico incaricato e delle spese necessarie (diritti, marche da bollo, etc.)

Per quanto attiene infine al piccolo corpo di fabbrica identificato dalla particella 520 come si evince dal rilievo fotografico svolto si evidenzia che, nonostante la visura e la planimetria catastale identifichino l'immobile come C/2 di appena mq 26, si tratta in realtà di un piccolo fabbricato rurale che è stato oggetto in un recente passato di una radicale trasformazione del presunto originario corpo di fabbrica. Viene difatti catastalmente planimetricamente oggi identificato come un deposito di forma pressoché rettangolare, mentre effettivamente è costituito da un corpo di fabbrica, di maggiore dimensione (mq 60 circa), che ospita due distinti mini-appartamenti aventi una configurazione speculare, dotati rispettivamente di locale WC con anche un soppalco attrezzato in legno dove è stata realizzata la zona letto (cfr. foto allegate). Da quanto appurato presso l'Ufficio Tecnico, si ha pertanto una difformità sia per quanto attiene la indicazione della visura sia per quanto attiene la relativa planimetria catastale. Inoltre le opere di ristrutturazione e ampliamento del corpo di fabbrica risultano essere state effettuate in maniera arbitraria e pertanto sono abusive e non sanabili ancorché il corpo di fabbrica è ubicato in un'area sottoposta ai vincoli ed alle prescrizioni relative al PRG ed Piano Paesaggistico indicati nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

In riferimento pertanto al suddetto corpo di fabbrica, lo scrivente consulente ritiene



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. Luciano Marino
Via Teramo n. 21- 95127 – Catania
PEC l.marino@epap.conafpec.it

tecnicamente idoneo procedere alla quantificazione forfettaria dei costi relativi alla sua demolizione (con allontanamento degli scarti di demolizione a discarica) determinati forfettariamente in complessivi € 8.000,00 circa, ritenuti congrui con le dimensioni rilevate (salvo diversa quantificazione in corso d'opera da parte della eventuale ditta incaricata). Detto importo verrà detratto al più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di stima.

CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA

In merito alla situazione urbanistico-edilizia del Lotto sopra descritto ed individuato si riferisce quanto segue.

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto a richiedere all'ufficio Tecnico del Comune di Linguaglossa la documentazione presente in merito al compendio oggetto di indagine.

IN RIFERIMENTO AI TERRENI

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Linguaglossa (cfr. allegato), si evince quanto segue.

Sulla scorta del P.R.G. approvato con Decreto Dirigenziale n. 513 del 12.05.2004, pervenuto al Comune di Linguaglossa in data 13.05.2004 prot. N° 6630 (cfr. allegato):

“Parte della part. 410 del foglio 34 (colorata in arancione nel CDU rilasciato) è ubicata in zona classificata “Area Boscata” e quindi inedificabile ai sensi della L.R. N° 16/96 e successive modifiche ed integrazioni”;

“La restante parte della particella 410, parti delle partt. 516 e 521, e le intere partt. 108 – 325 – 105 – 106 – 371 – 107 – 514 e 518 foglio 34 (colorate in Verde nel CDU rilasciato) sono ubicate in zona classificata “Fascia di rispetto dei boschi”. Tale zona presenta le seguenti prescrizioni urbanistiche: Nelle fasce di rispetto dei boschi di cui all'art. 10 della L.R. n° 16/96 e successive modifiche ed integrazioni il P.R.G. prevede la possibilità di deroga prevista nel quarto comma dell'art. 10. In queste



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

fasce di rispetto sono possibili nuove costruzioni secondo un indice territoriale pari allo 0,03 mc/mq (art. 89 L.R. n° 6/01), nonché interventi di ammodernamento della viabilità esistente, per il loro Allargamento sino alla sezione media pari a ml. 8,00 e per la razionalizzazione del tracciato. L'art. 129 della L.R. n° 4/2003 prescrive altresì: "nei Comuni le cui aree boscate superano il 30% dell'intero territorio, la densità edilizia territoriale di cui al comma 3 dell'art. 10 della L.R. n° 16/1996 e successive modifiche ed integrazioni è aumentata a 0,20 mc/mq".

Per quanto poi attiene:

"Le restanti parti delle particelle n° 516 e 521 del foglio 34 sono ubicate in zona classificata "AGRICOLA". Tale zona presenta le seguenti prescrizioni urbanistiche: Volume ammesso mc/mq 0,03; numero piani 2; Altezza massima ml. 7,50. Nelle zone destinate a verde agricolo dai piani regolatori generali sono ammessi impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali, ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali tassativamente individuate nello strumento urbanistico secondo le prescrizioni dell'art. 6 della L.R. n° 17/94 che sostituisce l'art. 22 della L.R. 27/12/1978 n° 71, così come modificato dall'art. 6 della L.R. 229/09/1994 n° 34 e dell'art. 139 comma 65 della L.R. n° 4/2003".

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Si evidenzia ancora che i detti terreni:

"Sono sottoposti alle prescrizioni relative al piano Paesaggistico degli Ambiti n° 8-11-12-13-14-16-17 di cui al D.A. n° 31/GAB del 03.10.2018 al D.A. n° 053/GAB del 27.12.2018 ed al D.A n° 062/GAB del 12.06.2019"

IN RIFERIMENTO AI CORPI DI FABBRICA

Come riferito in premessa sul terreno sono presenti alcuni corpi di fabbrica. Questi risultano allibrati al Catasto Fabbricati del Comune di Linguaglossa, dotati di planimetria e risultano anche individuati sulla rappresentazione grafica del foglio di

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Agr. Luciano Marino
Via Teramo n. 21- 95127 – Catania
PEC l.marino@epap.conafpec.it

mappa catastale al Catasto Terreni (cfr. allegati). I detti corpi di fabbrica risultano realizzati in area agricola in epoca antecedente al 1967, ancor prima della indicazione delle prescrizioni e dei vincoli di inedificabilità successivamente introdotti (come anche riportato all'atto dell'accatastamento). Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Linguaglossa, lo scrivente tecnico ha potuto unicamente constatare che, in merito ai suddetti corpi di fabbrica, non risultano essere presenti licenze edilizie e/o concessioni edilizie per gli immobili, edificati in area agricola in tempi precedenti alla imposizione delle necessarie autorizzazioni e/o titoli edilizi.

Nel corso del sopralluogo si sono appurate le discrasie dimensionali e di destinazione menzionate in fase descrittiva per quanto attiene i piccoli corpi di fabbrica identificati dalla particella 519 e dalla particella 520 (di cui si è detto nella fase descrittiva), per le quali nella successiva fase descrittiva si decurterà al valore di mercato determinato, i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

PARTE ESTIMATIVA

Trattandosi della valutazione di un bene finalizzata alla vendita mediante asta giudiziaria, occorre procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato del bene stesso, con riferimento al suo stato e valore attuale. Lo scrivente, pertanto, ha ritenuto opportuno utilizzare il metodo della stima sintetico o comparativa ritenendo che altri metodi di stima avrebbero portato a valori distanti dalla realtà.

La stima sintetico o comparativa è una metodologia estimativa che va eseguita in base al valore venale, cioè in rapporto al valore che il bene oggetto della stima potrebbe spuntare nel mercato immobiliare a seguito di normali trattative di compravendita.

Dal punto di vista teorico questo concetto di stima è applicabile quando nella zona ove si trova il bene da valutare si siano verificate in tempi recenti compravendite di beni simili a quello da stimare. Ove tale condizione sia soddisfatta, essendo noti gli



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Agr. Luciano Marino
Via Teramo n. 21- 95127 – Catania
PEC l.marino@epap.conafpec.it

effettivi valori di scambio realizzati nelle compravendite prese a termine di paragone, è possibile formare una “scala di valori” ove inserire, previi gli opportuni confronti per parametri omogenei, il bene da stimare e quindi pervenire, per comparazione, al più probabile valore venale dello stesso.

Tale condizione teorica, nel caso in oggetto, è stata soddisfatta grazie alle indagini di mercato svolte sia presso esperti operatori economici locali, sia attraverso la consultazione di tecnici, da valori pubblicati su riviste specializzate del settore nonché sulla scorta della propria personale esperienza. Lo scrivente ha avuto quindi modo di acquisire dati e parametri di riferimento su cui basare la stima del bene in questione.

Per quanto riguarda l'unità di misura verrà utilizzato il metro quadrato di superficie.

LA STIMA

LOTTO)

Piena proprietà del compendio immobiliare sito in agro del Comune di Linguaglossa (CT), contrada Chiusa del Signore, costituito dai terreni catastalmente individuati dalle particelle 410 105, 106, 107, 108, 325, 371, 514, 516, 518 e 521 del foglio 34 della superficie complessiva di Ha 02.40.36, con i piccoli corpi di fabbrica rurali ivi presenti, catastalmente individuati dalle particelle 515, 517, 519 e 520 stesso foglio 34 della superficie complessiva di mq

152.

In merito ai terreni occorre fare alcune considerazioni preliminari.

Al momento del sopralluogo effettuato, come sopra relazionato ed altresì rilevato fotograficamente, i terreni si presentavano in stato di totale e pregresso abbandono. Non è pertanto possibile attuare una sostanziale differenziazione dei singoli valori in funzione delle colture effettivamente un tempo praticate (seminativo e vigneto) per quanto attiene le superficie delle particelle **105, 106, 107, 108, 325, 371, 514, 516, 518 e 521 del foglio 34**. I terreni verranno pertanto complessivamente forfettariamente



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. Luciano Marino
Via Teramo n. 21- 95127 – Catania
PEC l.marino@epap.conafpec.it

stimati anch'essi con un valore unitario uniforme, che esula dal mero valore identificato per la coltura un tempo praticata, in quanto oggi di fatto, soprattutto nelle condizioni in cui vertono non sono in grado di produrre certamente reddito.

Per quanto attiene invece la superficie di terreno individuata dalla part. **410 del foglio 34**, realmente identificata come bosco ceduo, si utilizzerà il parametro rilevato per la coltura praticata.

Sulla base delle superiori premesse e dalle informazioni assunte da agenzie immobiliari e mediatori ("sensali") di zona è possibile attribuire ai terreni sopra citati un valore unitario di riferimento. Il valore rilevato per terreni liberi da colture aventi le medesime caratteristiche orografiche e dimensionali, considerati anche i vincoli urbanistici tipici della zona in esame, è pari ad €/Ha 25.000,00, coerente con le azioni di compravendita e con i terreni nelle medesime condizioni posti in vendita nell'areale di riferimento.

Terreni:

Particelle 105, 106, 107, 108, 325, 371, 514, 516, 518 e 521 del foglio 34

$$\text{Ha } 01.57.69 \times \text{€/Ha } 25.000,00 = \text{€ } 39.422,50$$

Il valore rilevato per terreni come quello identificato dalla particella 410 destinata a "bosco ceduo" ed aventi le medesime caratteristiche orografiche e dimensionali, considerati anche i vincoli urbanistici tipici della zona in esame, è pari ad €/Ha 10.000,00, coerente con le azioni di compravendita e con i terreni nelle medesime condizioni posti in vendita nell'areale di riferimento.

Particella 410 del foglio 34

ASTE
GIUDIZIARIE.it

$$\text{Ha } 00.82.67 \times \text{€/Ha } 10.000,00 = \text{€ } 8.267,00$$

Corpi di fabbrica:

catastralmente individuati dalle particelle **515, 517, 519 e 520 stesso foglio 34** del



Comune di Linguaglossa, per una della superficie complessiva di mq 152.

In riferimento ai detti corpi di fabbrica occorre evidenziare che non sono disponibili dati oggettivi di riferimento per immobili simili sia per dimensioni che per stato manutentivo. Spesso difatti i fabbricati rurali vengono accorpati al valore complessivo dei terreni. Ricadendo però questi vecchi immobili, seppur nelle condizioni rilevate, all'interno di un areale sottoposto a vincoli e prescrizioni, lo scrivente ritiene tecnicamente congruo attribuire loro un valore forfettario di €/mq 100 determinato non come valore di mercato dell'immobile stesso, ma unicamente per la potenzialità di potere ristrutturare i corpi di fabbrica esistenti. Si avrà pertanto che il più probabile valore dei corpi di fabbrica può determinarsi in complessivi € 15.200,00:

$$\text{mq } 152 \times \text{€/mq } 100,00 = \text{€ } 15.200,00$$

Giungendo così ad un valore di complessivi € 62.890,00.

Al superiore importo, in riferimento a quanto sopra relazionato, occorre dapprima detrarre i costi di € 8.000,00 circa (salvo migliori e/o diverse quantificazioni in corso d'opera) per la demolizione delle opere abusivamente realizzate nel corpo di fabbrica particella 520 ed € 800,00 circa per la regolarizzazione catastale della particella 519, pervenendo quindi al presunto valore stimato in € 54.000,00 in cifra tonda (€ 54.090,00).

Al fine poi di compensare i potenziali acquirenti per l'assenza di garanzia per vizi o evizione e per gli oneri da sostenersi per l'ottenimento di una servitù di passaggio che garantisca l'accesso ai terreni interclusi, lo scrivente ritiene tecnicamente idoneo procedere ad un ulteriore abbattimento del superiore valore nella misura forfettariamente determinata del 20%, pari ad € 10.800,00 (€ 54.000,00 – 20% = € 43.200,00).

Sulla scorta di tutto quanto sopra, si avrà pertanto che il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, così



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Agr. Luciano Marino
Via Teramo n. 21- 95127 – Catania
PEC l.marino@epap.conafpec.it

identificato:

LOTTO)

Piena proprietà del compendio immobiliare sito in agro del Comune di Linguaglossa (CT), contrada Chiusa del Signore, costituito dai terreni catastalmente individuati dalle particelle 410 105, 106, 107, 108, 325, 371, 514, 516, 518 e 521 del foglio 34 della superficie complessiva di Ha 02.40.36, con i piccoli corpi di fabbrica rurali ivi presenti, catastalmente individuati dalle particelle 515, 517, 519 e 520 stesso foglio 34 della superficie complessiva di mq 152.

si determina in complessivi **€ 43.000,00 in cifra tonda.**

Ritenendo concluso l'incarico in adempimento del mandato ricevuto dalla S.V.I., rassegno la presente relazione, ringrazio per la fiducia avuta concessa e rimango a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Catania 10.10.2023














Dott. Agr. Luciano Marino
Via Teramo n. 21- 95127 – Catania
PEC l.marino@epap.conafpec.it