TRIBUNALE DI CATANIA

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

PROCEDURA DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI DEI [redacted]

RG 5351-2021

**IMMOBILI RICADENTI NEL COMUNE DI MASCALI (CT)**

**PERIZIA DI STIMA**

a) *del locale deposito sito nel Comune di Mascali (CT), censito al Nuovo Catasto Fabbricati (N.C.F) al foglio 4, part.lla 351;*

b) *del tratto di terreno sito nel Comune di Mascali (CT), censito al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T) al foglio 4, part.lle 202, 215 e 204;*

*Proprietà.* [redacted] *c.f.* [redacted] *residente i* [redacted] *ragione di due ventesimi (2/20) più altri* [redacted] *c.f.* [redacted] *residente i* [redacted] *in ragione due ventesimi (2/20) più altri, per il locale deposito di cui alla lettera a)* [redacted] *esidente i* [redacted] *in ragione di un mezzo (1/2)* [redacted] *c.f.* [redacted] *residente i* [redacted] *in ragione di un mezzo (1/2) per i terreni di cui alla lettera b) .*

In adempimento all'incarico affidatomi in data 30/09/2024 dal **dott. Silvestro Agozzino**, con studio in Catania, Piazza della Repubblica 32, in qualità di gestore della crisi, incaricato dall'Organismo di Composizione Crisi dei Commercialisti di Catania, di periziare gli immobili di

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

cui sopra, accertandone il probabile valore di mercato per gli immobili in esame, nelle condizioni generali di fruizione nelle quali attualmente versano, il sottoscritto **dott.ing.Giuseppe Gennaro**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n.A5360, con Studio Tecnico in Catania (CT), Via Nuovalucello n.142, in data 24/02/2025, si è recato sui luoghi per ivi constatare e rilevare tutti i fattori necessari al presente rapporto di perizia.

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente ha avviato le operazioni peritali presso i luoghi oggetto del mandato al fine di poter effettuare un sopralluogo ricognitivo. Nel corso del suddetto sopralluogo si è proceduto ad una ricognizione e verifica dello stato dei luoghi, prendendo visione del locale deposito e dei terreni oggetto di perizia, per quanto possibile, ed effettuando i dovuti accertamenti.

Le operazioni peritali hanno permesso di riscontrare quanto di seguito descritto nei diversi passaggi che compongono la presente relazione. Sono state effettuate inoltre delle ricerche telematiche negli archivi delle banche dati Catastali dell'Agenzia delle Entrate al fine di reperire le visure necessarie, la planimetria catastale del deposito e gli estratti di mappa.

È stata inoltre eseguita una ricerca alla Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Catania al fine di verificare la presenza di vincoli sugli immobili oggetto di perizia.

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILI

a) **L'immobile censito al N.C.F al F. 4 part.lla 351, consiste in un locale deposito, categoria catastale C/2**, classe 2, al piano terra, sito nel Comune di Mascali (CT), avente ingresso da una stradella sterrata, catastalmente Via Montargano sn, che si diparte dalla Strada Provinciale 155 (di collegamento tra la frazione di Puntalazzo e la SP59iii, strada di collegamento tra Fornazzo e Linguaglossa), della consistenza di 10,00 mq., **superficie catastale pari a mq. 19,00** e rendita di € 21,17.

Confina con particella 353 (terreno) a nord, sud ed ovest e con altro fabbricato di cui aal particella 127 ad est.

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

Pervenuto al signor [redacted] in ragione di due ventesimi (2/20) in forza della successione legittima in morte della madre [redacted] nata [redacted] [redacted] denuncia n. 538878, volume 88888, presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Catania in data 18 dicembre 2024 - trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Catania al n. n. 47716.9/2024);

Sulla base della tipologia costruttiva del fabbricato si può asserire che lo stesso, è stato realizzato in data antecedente al 31/08/1967 (data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n. 218 della L. 765 del 06/08/1967).

Il deposito sopra descritto, di pianta rettangolare, è stato realizzato in muratura portante costruita con pietra lavica locale, presenta una copertura con struttura in legno, soprastante manto di tegole del tipo coppi e canali Siciliani, ha una falda inclinata ordita in direzione est - ovest. Il deposito presenta un ingresso posto sul lato sud, all'interno è composto da un unico ambiente con altezza media pari a 2,30 mt.. Internamente ed esternamente le murature sono grezze in pietra, non sono presenti servizi igienici, e neppure impianti di alcun genere, sia elettrico, sia idrico che di riscaldamento. Il deposito ha necessità di un intervento di manutenzione essendo la struttura in scadente stato di conservazione.

L'immobile descritto è localizzato vicino ad altri fabbricati con accesso anch'essi dalla stradella descritta, buona la possibilità di parcheggio in prossimità dell'ingresso e ottima la panoramicità.

Dalla ricerca effettuata alla Soprintendenza si è potuto appurare che il deposito di cui alla part.lla 351, ricade in area tutelata con vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136, del Dlgs 42/2004, paesaggio locale PL 11, con livello di tutela 1, contesto 11b e in area con vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 30/12/1923. Secondo le indicazioni del detto vincolo, in questa zona è previsto il contenimento delle eventuali nuove costruzioni, che dovranno essere a bassa densità, di dimensioni tali da non incidere e alterare il contesto generale del paesaggio agricolo e i caratteri specifici del sito e tali da mantenere i caratteri

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

dell'insediamento sparso agricolo e della tipologia edilizia tradizionale.... recupero paesaggistico con particolare attenzione alla qualità architettonica del costruito in funzione della mitigazione dell'impatto sul paesaggio tramite interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Stima del Deposito part.lla 351

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del deposito in oggetto, non si è potuto effettuare, una stima col metodo MCA per carenza di immobili comparabili nella zona oggetto di valutazione, è stato adottato come criterio il metodo di stima cosiddetto sintetico comparativo, adottando come parametro il metro quadrato e consistente nel raffrontare gli immobili da stimare con altri simili di valore noto, presenti sul mercato immobiliare di Mascali.

Dalle indagini effettuate su un'area molto vasta che comprende la totalità del territorio comunale, non esistendo molti riferimenti che forniscono elementi di riscontro per la compravendita di depositi nella zona limitrofa all'oggetto di stima, sono state svolte delle indagini conoscitive più ampie, sia chiedendo a persone del posto sia prendendo informazioni presso le Agenzie Immobiliari locali.

In seguito a queste ricerche, si è rilevato che il prezzo di mercato per depositi aventi caratteristiche simili a quelle del deposito in oggetto è di circa 250,00 euro al mq., quindi dopo un'attenta indagine, considerando le caratteristiche costruttive del fabbricato, la posizione all'interno del contesto descritto, i vincoli presenti, il mercato immobiliare sulla scorta delle informazioni recuperate, si ritiene che il valore di stima del **deposito di cui al foglio catastale 4, part.lla 351**, sia pari a:

mq. 19,00 x 250,00 €/mq. = **€ 4.750,00**, (diconsi euro quattromilasettecentocinquanta/00).

**b) Il terreno censito al N.C.T al F. 4 part.lle 202, 215 e 204 consiste in un fondo agricolo,** sito nel Comune di Mascali (CT) in Contrada Ciapparelli, avente ingresso da una stradella sterrata, catastalmente Via Montargano sn, che si diparte dalla Strada Provinciale 155 (di collegamento tra la frazione di Puntalazzo e la SP59iii, strada di collegamento tra Fornazzo e

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

Linguaglossa) da ciò che si è potuto appurare dalla consultazione delle mappe satellitari e dal sopralluogo effettuato.

Il detto fondo, di forma rettangolare irregolare, allungato in direzione nord – sud, nel suo insieme ha una morfologia collinare con presenza di terrazzamenti e andamento altimetrico discendente da ovest verso est.

Le particelle che compongono il terreno suddetto, censite al N.C.T. del Comune di Mascali (CT), al foglio 4, risultano come di seguito:

part. 202 di mq. 5.181,00, qualità Incolto Sterile senza classe e senza reddito;

part. 204 di mq. 1.200,00, qualità Vigneto di classe 5, R.D. euro 3,41, R.A. euro 2,17;

part. 215 di mq. 2.790,00, qualità Incolto Produttivo di classe U, R.D. euro 0,72, R.A. euro 0,29;

Per un totale di superficie catastale, di **mq. 9.171,00**.

L'attuale intestazione catastale di detto terreno è così riportata:

l. ISTITUTO DIOCESANO SOSTENTAMENTO CLERO DELLA DIOCESI DI CATANIA (CF 93015240877) sede di Catania. Diritto del concedente per 1/1;

2 [redacted] ato a [redacted]

Diritto di Enfiteusi; per 1/2;

3 [redacted] nato a [redacted] il [redacted] Diritto di Enfiteusi per 1/2.

Il terreno sopra descritto è pervenuto al sign[redacted] ragione di un mezzo (1/2) indiviso in forza della successione legittima in morte della mad[redacted] nata a [redacted] e deceduta [redacted] Denuncia n. 538878, volume 88888, presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Catania in data 18/12/2024 – trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Catania il 31/12/2024 ai nn. 62731/47716).

Alla de cuiu[redacted] il terreno sopra descritto era pervenuto in forza della successione legittima in morte di [redacted] deceduta il [redacted] Denuncia n. 96, volume 525, presentata presso l'Ufficio Registro di Giarre (CT) in data 11/06/2004, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Catania il giorno 01/12/2008 ai nn.

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

70205/44301) e successivo atto di divisione ricevuto dal Notaio Francesco Giamporcaro di Fiumefreddo di Sicilia (CT) in data 31/10/2006, repertorio n. 57445/16374, trascritto il 04/12/2006 ai nn. 78236/45484, atto con cui la signo[redacted]i è attribuita l'intero (1/1) terreno in oggetto.

Dalla ricerca effettuata alla Soprintendenza si è potuto appurare che il terreno di cui alla part.lla 351, ricade in area tutelata con vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136, del Dlgs 42/2004, paesaggio locale PL 11, con livello di tutela 1, contesto 11b e in area con vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 30/12/1923. Secondo le indicazioni del detto vincolo, in questa zona è previsto il contenimento delle eventuali nuove costruzioni, che dovranno essere a bassa densità, di dimensioni tali da non incidere e alterare il contesto generale del paesaggio agricolo e i caratteri specifici del sito e tali da mantenere i caratteri dell'insediamento sparso agricolo e della tipologia edilizia tradizionale.

Stima del fondo, part.lle 202, 204 e 215

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del fondo in oggetto è stato adottato come criterio il metodo di stima cosiddetto sintetico comparativo, adottando come parametro il metro quadrato e consistente nel raffrontare gli immobili da stimare con altri simili di valore noto, presenti sul mercato immobiliare di Mascali (CT).

Dalle indagini effettuate in loco, non esistendo molti riferimenti che forniscono elementi di riscontro per la compravendita dei terreni simili e con vincoli come quelli su esposti, sia a livello edificatorio che altro, sono state svolte delle indagini conoscitive sia chiedendo a persone del posto sia prendendo informazioni presso l'Ufficio Tecnico Comunale che nelle Agenzie Immobiliari locali.

In seguito a queste ricerche, si è rilevato che il prezzo di mercato per terreni aventi caratteristiche simili a quelle del terreno in oggetto è di 2,00 euro al mq., quindi dopo un'attenta indagine, considerando le caratteristiche morfologiche del terreno, la posizione all'interno del contesto descritto, i vincoli presenti, il mercato immobiliare sulla scorta delle informazioni

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

recuperate, si ritiene che il valore di stima del **fondo di cui al foglio catastale 4, part.lle 202, 204 e 215**, sia pari a:

mq.9.171,00 x 2,00 €/mq.= **€ 18.342,00**, approssimato per difetto = **€ 18.300,00** (diconsi euro diciottomilatrecento/00).

Sulla base della certificazione Notarile del Notaio FATUZZO Francesco del 08/07/2025, si evidenzia che alla data del 27/06/2025, i detti immobili risultano essere liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi.

Avendo pertanto espletato il mio incarico su mandato del Dott. Silvestro Agozzino, rassegno allo stesso il lavoro in questa fase richiestomi.

Catania, lì 23/07/2025

IL TECNICO

dott.ing. Giuseppe Gennaro

Si allega:

1. vista satellitare degli immobili sulla località;
2. stralcio vista satellitare con sovrapposizione mappa catastale;
3. visure e planimetrie catastali degli immobili;
4. estratti di mappa catastale;
5. fotografie.

Firmato digitalmente da

**Giuseppe Gennaro**

CN = Gennaro Giuseppe
O = Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania
T = Ingegnere
SerialNumber = TINIT-GNNGPP73E02C351Q
e-mail = giuseppe.gennaro2@ingpec.eu
C = IT

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

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