

TRIBUNALE DI CATANIA

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

PROCEDURA DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI DEI
CONIUGI [REDACTED]

RG 5351-2021

IMMOBILI RICADENTI NEL COMUNE DI
LINGUAGLOSSA (CT)

PERIZIA DI STIMA

- a) del tratto di Terreno sito nel Comune di Linguaglossa (CT), con annesso fabbricato rurale, censiti rispettivamente al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) al foglio 49, part.lla 92, 119 e 120 (terreni) e foglio 49 part.lla 93 (fabbricato rurale);
- b) del tratto di terreno sito nel Comune di Linguaglossa (CT), censito al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) al foglio 36 part.lla 442.

Proprietà: [REDACTED]

f.: [REDACTED]

[REDACTED] residente in Mascali, Via Etnea n. 253/B, in ragione di un ventunesimo (1/21) per gli immobili riferiti alla lettera a), di cui al F. 49, part.lla 92, 119, 120 e 93, ed in ragione di un terzo (1/3) per l'immobile riferito alla lettera b), di cui al F. 36 part.lla 442.

In adempimento all'incarico affidatomi in data 02/03/2023 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 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 05/10/2023, 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, alla presenza del Sig. [REDACTED] prendendo visione, per quanto possibile, dei terreni oggetto di perizia 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 dei terreni e del fabbricato rurale e l'estratto 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 sui terreni oggetto di perizia.

DESCRIZIONE

I terreni di cui al foglio 49, nel loro insieme fanno parte di un fondo boschivo, destinato a pascolo, con entro stante fabbricato rurale, sito nel Comune di Linguaglossa (CT), a cui si ha accesso, da ciò che si è potuto appurare dalla consultazione delle mappe satellitari, tramite una stradella interpodereale sterrata che si diparte dalla SP 59iv, direzione Milo (CT) - Linguaglossa (CT) in sinistra a circa 400,00 ml. dallo svincolo per Presa, Vena e Piedimonte Etneo (CT). L'accesso al fondo inizia dalla stradella su detta che è percorribile solo tramite un fuoristrada e termina pochi centinaia di metri più avanti dove non è più possibile proseguire con un mezzo ma solo a piedi.

Il detto fondo, di forma pressoché quadrata, nel suo insieme ha una morfologia all'incirca collinare, con andamento altimetrico discendente da Ovest verso Est ed è attraversato da un torrente detto Minissale Chiovazzi che lo percorre, da Ovest verso Est nella parte centrale.

Il terreno di cui alla particella 442 del foglio 36 è anch'esso un terreno boschivo destinato a pascolo, il cui accesso esclusivamente a piedi, secondo quanto riscontrato sulle mappe satellitari e durante il sopralluogo, risulterebbe più difficoltoso; ha una forma planimetrica allungata e non è

direttamente confinante con il fondo di cui al foglio 49 e si colloca sull'angolo nord ovest di

quest'ultimo.

Le particelle che compongono il terreno boschivo suddetto, censite al N.C.T. del Comune di Linguaglossa (CT), al foglio 49, risultano come di seguito:

part. 92 di mq. 11.190,00, con qualità Pascolo di classe U, R.D. euro 14,45, R.A. euro 4,62;

part. 93 di mq. 107, fabbricato rurale, senza redditi;

part. 119 di mq. 1.311,00, con qualità Pascolo di classe U, R.D. euro 1,69, R.A. euro 0,54;

part. 120 di mq. 3.478,00, con qualità Pascolo di classe U, R.D. euro 4,49, R.A. euro 1,44.

Per un totale di superficie totale catastale, riferita ai terreni ed al fabbricato rurale di **mq. 16.086,00**.

Detto fondo boschivo è pervenuto al Signor [REDACTED] in ragione di un ventunesimo (1/21) indiviso (catastalmente risulta intestato al signor [REDACTED] per la quota di un ventiquattresimo (1/24) con diritto del concedente a favore del Comune di Caltagirone), in forza della successione legittima in morte del padre, [REDACTED] preceduto il

[REDACTED] den. n. 275, volume 9990 del 07/04/2010 - Ufficio Registro di Giarre - trascritta il 06/07/2010 ai nn. 39518/23728); al de cuius signor [REDACTED] detto terreno è pervenuto in forza dell'atto di donazione ricevuto dal Notaio Raffaello Grassi in data 10/01/1962, repertorio n. 4254/1738, registrato a Giarre il 27/01/1962 al n. 900.

La particella 442, censita al N.C.T del Comune di Linguaglossa (CT), al foglio 36, risulta come di seguito

part. 442 (ex particella 336/C) di **mq. 1.578,00**, con qualità Pascolo di classe U, R.D. euro 2,04,

R.A. euro 0,65.

Detto terreno è pervenuto al Signor [REDACTED] in ragione di un terzo (1/3) indiviso, in forza della successione legittima in morte del padre, [REDACTED]

[REDACTED] Den. n. 275, volume 9990 del 07/04/2010 - Ufficio Registro di Giarre - trascritta il 06/07/2010 ai nn. 39518/23728); al de cuius, signor [REDACTED] sopra

detto terreno è pervenuto in forza dell'atto di donazione ricevuto dal Notaio Raffaello Grassi in data 10/01/1962, repertorio n. 4254/1738, registrato a Giarre il 27/01/1962 al n. 900, trascritto il 14/02/1962 ai nn. 5282/4460.

Sulla base della certificazione Notarile del Notaio FATUZZO Francesco del 22/06/2023, si evidenzia che alla data del 21/06/2023, i detti immobili risultano essere libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi ad eccezione di **decreto di fissazione dell'udienza per l'omologazione dell'accordo del debitore** trascritto il 19/11/2021 ai nn. 51896/39254 in forza del decreto emesso dal Tribunale di Catania in data 27/10/2021, repertorio n. 5351, decreto trascritto a favore di "MASSA DEI CREDITORI" [REDACTED]

Dalla ricerca effettuata alla Soprintendenza si è potuto appurare che i detti terreni boschivi nella loro interezza compreso il fabbricato rurale che ne fa parte, ricadono all'interno del Bosco così come definito dalla L.R. 16/96 (G.U.R.S. 11/4/96, n. 17), in area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del Dlgs. 42/2004, paesaggio locale 4m con livello di tutela 3, all'interno del Parco dell'Etna art. 142 lett. f del Dlgs. 42/2004 e nella fascia di rispetto del torrente Minissale Chiovazzi, art. 142 lett. c, del Dlgs 42/2004.

Secondo i vincoli suddetti all'interno dei fondi non è consentito, realizzare nuove costruzioni e aprire nuove strade e piste, realizzare serre, effettuare movimenti di terra che trasformino i caratteri morfologici e paesistici, realizzare cave.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Per la ricerca del più probabile valore di mercato degli immobili 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 Linguaglossa.

Dalle indagini effettuate in loco, non esistendo molti riferimenti che forniscono elementi di riscontro per la compravendita dei terreni boschivi e con vincoli restrittivi 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.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto dott.ing. Giuseppe Gennaro, con studio in Catania (CT), Via Nuovalucello 142, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al numero A5360, dopo un'attenta indagine, considerando le caratteristiche morfologiche dei terreni boschivi, la loro posizione all'interno del contesto descritto, i vincoli presenti, che sopprimono qualunque utilizzo edificatorio e di trasformazione, il mercato immobiliare sulla scorta delle informazioni recuperate, ritiene che il valore di stima dei **fondi** con entro stante fabbricato rurale **di cui al foglio catastale 49**, sia pari a:

mq. 16.086,00 x 2,00 €/mq. = € **32.172,00**, approssimata per difetto ai cento euro = € **32.000,00** (diconsi euro trentaduemila/00),

e che il valore di stima **del terreno di cui alla particella 442 del foglio catastale 36**, sia pari a:

mq. 1.578,00 x 2,00 €/mq. = € **3.156,00**, approssimata per difetto ai cento euro = € **3.000,00** (diconsi euro tremila/00),

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

Catania, lì 05/03/2024

IL TECNICO

dott.ing. Giuseppe Gennaro

Si allega:

1. vista satellitare della località;
2. stralcio vista satellitare con sovrapposizione mappa catastale;
3. visure catastali degli immobili;
4. estratti di mappa catastale;



