

**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**Quarta sezione civile – Ufficio Fallimenti**  
**Fallimento n. 156/2018 R.G.F.**

**Fallimento:** della società..... con sede in S. Venerina (CT), Via Giovanni Pascoli, n.39. ....e dei soci illimitatamente responsabili:

Sentenza n. 169/2018, del 30 ottobre 2018, pubblicata il 30 ottobre 2018, **R.g.f. n.156/2018.**

**Curatore:** Avv. [REDACTED]

oooooooooooooooooooooooooooo

**RELAZIONE DI STIMA**  
**PER LA VENDITA DI UN TERRENO**  
**SITO IN VIA COSENTINI**  
**NEL COMUNE DI SANTA VENERINA (CT)**

oooooooooooooooooooooooooooo

Ill.mo avv. [REDACTED] nella qualità di Curatore del fallimento n°156/2018 R.G.F. presso l'Ufficio fallimenti del Tribunale di Catania.

**Premessa**

Con ordinanza del Sig. Giudice Delegato *dott.ssa* [REDACTED] in data 18/12/2018, il sottoscritto *dott. ing.* [REDACTED], iscritto All'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina al n° 2078, con studio tecnico in Messina viale Regina Margherita n°59, è stato nominato quale esperto coadiutore tecnico/stimatore nel procedimento di cui sopra, al fine di determinare il valore di mercato di beni immobili di seguito riportati, di proprietà della società fallita e/o dei soci illimitatamente responsabili.

Ricevuto l'incarico per la redazione della perizia di stima, il sottoscritto acquisiva la documentazione presente in atti e necessaria per lo svolgimento dell'incarico.

La presente *Relazione di Stima* ha per oggetto un: “**terreno sito in via Cosentini, nel Comune di Santa Venerina (CT)**”.

**Proprietà:** .....

\*\*\*\*\*

## I. Identificazione dei beni, provenienza e peculiarità

### *Ubicazione e descrizione del terreno con annessi fabbricati*

Il terreno oggetto di stima si compone di n°1 particella **194** ed è ubicato in via Cosentini (Tomarchio) del Comune di Santa Venerina (CT). L'estensione complessiva del terreno è di circa **170 mq.**

(Cfr. **All. 1:** Foglio di mappa n°**33** con individuazione del perimetro del lotto).

Per l'inquadramento geofisico del lotto vedi foto satellitare in allegato alla presente (Cfr. **All. 2:** foto satellitare).

Al suddetto terreno, vi si accede esclusivamente tramite il limitrofo fabbricato individuato con la particella n°**558**. Sul terreno si rilevano, n°2 piccoli fabbricati **a** e **b**. (Cfr. **All. 5:** Aerofotogrammetria *scala 1:1000 e Planimetria Generale*).

*A seguito di misurazioni estrapolate dall'aerofotogrammetria, si evincono:*

**il fabbricato a)** ha una superficie di  $5 \times 7,70 = 38,5$  mq., ed'è collocato in ampliamento al limitrofo fabbricato (p.lla 558);

**il fabbricato b)** ha una superficie di  $6 \times 3,70 = 22,2$  mq., ed'è collocato ad angolo a confine con altre ditte.

Il sito in oggetto si presenta morfologicamente pianeggiante, ed'è delimitato perimetralmente da recinzione metallica poggiante su muretto in pietrame.

Vedi *Documentazione fotografica* in allegato alla presente relazione.

*Il terreno oggetto di stima, costituisce una pertinenza esclusiva del fabbricato individuato con la particella 558. Quest'ultimo fabbricato, secondo quanto riferito dal .....), è stato oggetto di divisione a seguito di successione per morte, tra gli eredi ....., in favore di quest'ultima. Solo per mero errore materiale, il notaio non avrebbe inserito anche il predetto terreno di esclusiva pertinenza, nell'atto di trasferimento a .....*

*Ai luoghi non è stato possibile accedervi se non esternamente dalla limitrofa area appartenente ad un edificio scolastico.*

\*\*\*\*\*

## **II. Identificazione catastale**

### **Dati censuari relativi agli immobili da stimare**

I dati catastali relativi al terreno, ricadenti nel Comune di Santa Venerina, sono elencati nella seguente tabella.

(n.b.: i dati riportati in tabella sono stati estrapolati dalle visure catastali effettuati presso l'Agenzia Provinciale del Territorio di Catania – Servizi catastali) (Cfr. **All. 3**: Visura per immobile):

**Tabella n°1: Individuazione Catastale dei beni (N.C.T.)**

Fg. n°	P.lla n°	Qualità	Classe	Superficie (mq)			R.D.	INTESTAZIONE
				ha	are	ca		
33	194	Fico India	2		01	70	€ 0,92	.....

**Inquadramento del lotto**

Per l'esatta identificazione del terreno vedi (Cfr. **All. 1:** Foglio di mappa n°33 con individuazione del perimetro del lotto), e foto satellitare (Cfr. **All. 2:** Foto satellitare).

Il lotto si potrà individuare attraverso le seguenti coordinate geografiche:

**37° 39' 59"N – 15° 8' 8"E**

\*\*\*\*\*

**III. Destinazione urbanistica dei terreni e regolarità urbanistica**

Il lotto oggetto di stima è costituito da 1 particella, di terreno ricadente in zona **“edificabile B”**, come meglio specificato nella seguente tabella.

**Tabella n°3: Superfici di terreno e destinazione urbanistica**

Fg. n°	P.lla n°	Superficie ricadente in zona edificabile	Superficie (mq)		
			ha	are	ca
		B			
33	194	<b>B</b>		01	70
<b>Totale</b>			<b>170 mq</b>		

Secondo quanto certificato dal funzionario del Settore Tecnico del Comune di Santa Venerina, il terreno oggetto di stima sito in Santa Venerina in

catasto al foglio n°33 particella 194 del **Programma di Fabbricazione approvato dall'Assessorato Regionale TT.AA. con Decreti n°417/82 e 163/83**, ricade:

part. 194 maggior parte in zona "B" edificabile, in minor parte in zona "F/a" (area per l'istruzione) vincolo decaduto per termine ai sensi di legge; secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (Cfr. **All. 4: Certificato n°16/20bis di Destinazione Urbanistica** del Comune di Santa Venerina).

*Per le PRESCRIZIONI E PARAMETRI nelle zone edificabili "B": si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.*

*Nel PRG adottato dal Commissario ad Acta con delibera n°5 del 09/02/2017 esecutiva, ricade nelle seguenti zone:*

*part.194 in zona "B1" (Residenziale di mantenimento).*

**"B1"** – Nelle zone "B1" (Residenziale di mantenimento) sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, di cambio di destinazione d'uso, di demolizione e ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione e nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti indici: indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 3,00; Rapporto di copertura 0,80; Altezza massima m. 10,50 con 3 piani fuori terra; Per questa zona sono applicabili le norme di cui all'art.21 della L.R.71/78.

#### ***Si CERIFICA Altresì***

- *Che l'intero territorio del Comune di Santa Venerina è assoggettato al **vincolo paesaggistico** ai sensi del D.Lgs n°42/2004 giusti DD.AA. n°7024 del 14/10/1993 e n°7171 del 22/10/1993, e alle prescrizioni sulle **costruzioni in zona sismiche** di cui al DPR 380/2001 artt.93 e 94 (ex artt.17-18 della Legge 64/74) e **delle prescrizioni previste nel piano Paesaggistico di cui al D.A. n°031/GAB del 03/10/2018 e D.A. n°062 del 12/06/2019.***

### Regolarità urbanistica ed edilizia

In ordine alla regolarità urbanistica/edilizia lo scrivente ha riscontrato quanto segue:

La presenza del **fabbricato a)** in ampliamento a quello insistente sulla particella **558**, potrebbe essere ammissibile, attraverso la procedura della doppia conformità (ex **art.13 L. n°47/85**), in considerazione della previsione di piano dell'adottato P.R.G. per le zone "B1". Altrettanta valutazione può essere espressa per il **fabbricato b)** in quanto risulterebbe edificato in epoca remota.

Per il lotto in esame avremo una cubatura pari a mc/mq  $3,00 \times 170 = 510$  mc.

- Per la regolarizzazione urbanistica si ipotizza una spesa pari a **€ 3.500,00;**
- Per aggiornamenti catastali e inserimento in mappa si ipotizza una spesa **€ 1.500,00;**

I costi di adeguamento ammontano a:

**(b) Costi di regolarizzazione amministrativa = € 5.000,00**

\*\*\*\*\*

### **IV. Criterio di stima e valutazioni**

Lo scopo della stima è rivolto alla determinazione del valore attuale che i terreni e/o fabbricati potrebbero raggiungere in una libera contrattazione di compravendita, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Si tratta pertanto di individuare il valore venale, come il più probabile prezzo di mercato, cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità, tra i possibili valori, di segnare un punto d'incontro fra la domanda ed offerta in

una libera contrattazione di pluralità di operatori economici (acquirenti e venditori) di un dato mercato.

Il metodo di stima che sarà seguito è quello *sintetico comparativo* con riferimento al valore di beni simili oggetto di recente compravendita e di consistenza e prezzo noti.

Nel caso di specie, si rileva come meglio precedentemente descritto, che sul terreno, allo stato di fatto, insistono 2 manufatti di vario genere (fabbricati).

Per la individuazione del valore puntuale del terreno edificabile non si è potuto non tener in debita considerazione che l'accesso al terreno avviene esclusivamente tramite la contigua particella **558**.

#### **Valutazione del Terreno edificabile**

Le indagini di mercato svolte da parte del CTU, hanno avuto lo scopo di ottenere i dati effettivamente adottati nelle trattative di compravendite.

In particolare, considerati i valori ottenuti a seguito di informazioni raccolte dagli agenti immobiliari operanti nel luogo oggetto di stima, si riporta di seguito il riferimento:

**Primo riferimento:** Quotazioni estratte dall'Agenzie immobiliari operanti in Santa Venerina ed aggiornate al 2° semestre del 2020.

Provincia: CATANIA

Comune: SANTA VENERINA

Zona: CENTRO URBANO

Tipologia di terreno: Terreno edificabile zona **B1**

Stato conservativo: NORMALE

#### **Terreno edificabile €/mq 100**

Il più probabile valore venale del bene (V), considerando la superficie commerciale complessiva pari a **mq 170,00**, è:

$$(V) = \text{mq } 170,00 \times 100,00 \text{ €/mq} = \text{€ } \mathbf{17.000,00}$$

**(a) Stima valore di mercato del terreno = € 17.000,00**

\*\*\*\*\*

**V. CONCLUSIONI RELATIVE ALLA STIMA**

Sulla scorta delle risultanze a cui si è pervenuti, si conclude che il più probabile valore di mercato del terreno edificabile, decurtato dei costi per la regolarizzazione amministrativa, oggetto della presente stima, all'attualità ed in regime di libero mercato è pari a:

**(a) Stima valore di mercato del terreno = € 17.000,00**

**(b) Costi di regolarizzazione amm.va = - € 5.000,00**

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO € 12.000,00**

**PREZZO A BASE D'ASTA € 12.000,00**

\*\*\*\*\*



Il tecnico stimatore ritiene, con la presente relazione che si compone di n° 9 pagine dattiloscritte e n°5 allegati, di aver svolto l'incarico ricevuto secondo coscienza, fornendo a parer suo, esauriente risposta al quesito peritale nell'interesse della verità e della giustizia e rimane a disposizione del Curatore fallimentare per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene consegnata al Curatore.

Alla *Relazione di Stima*, ne fanno parte integrante e imprescindibile, la *Documentazione fotografica* e gli *Allegati*, che di seguito si riportano.

- **All. 1:** Foglio di mappa n°33 con individuazione del perimetro del lotto;
- **All. 2:** Foto satellitare;
- **All. 3:** Visure per immobile;
- **All. 4:** *Certificato n°16/20bis di Destinazione Urbanistica* del Comune di Santa Venerina;
- **All. 5:** *Aerofotogrammetria (scala 1:1000) e Planimetria Generale.*

Messina, 31/marzo/2021

Il Tecnico Stimatore

[Redacted signature]

.....

## **INDICE**

- **Premessa ..... 1**
- **I. Identificazione dei beni, provenienza e peculiarità ..... 2**
- **II. Identificazione catastale ..... 3**
- **III. Destinazione urbanistica dei terreni e regolarità urbanistica .... 4**
- **IV. Criterio di stima e valutazioni ..... 6**
- **V. Conclusioni relative alla stima ..... 8**