

11/09/2023

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA RELATIVA AD UN
TERRENO SITO NEL COMUNE DI CAMPOROTONDO ETNEO
APPARTENENTE AL**

PROPRIETÀ: FALLIMENTO

GIUDICE DELEGATO:

CURATORE:

Catania li 28 agosto '23

Il tecnico
Ing. Giovanni LA ROSA

Sommario

1. INDAGINI PRELIMINARI E VERIFICA DELL' [REDACTED] [REDACTED]	3
3. PROPRIETA' E DATI CATASTALI.....	4
4. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI.....	4
5. DESTINAZIONE URBANISTICA	4
6. IPOTESI DI SVILUPPO.....	5
7. GIUDIZIO DI STIMA	5

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA
RELATIVA AD UN TERRENO SITO NEL COMUNE DI CAMPOROTONDO ETNEO**

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI CAMPOROTONDO ETNEO

FOGLIO 2, PARTICELLE: 194, 357

Per incarico conferito dal curatore fallimentare della [REDACTED]
[REDACTED], il sottoscritto Ing. Giovanni La Rosa, [REDACTED]
[REDACTED] ha redatto
la presente relazione di stima sul valore del terreno censito al Catasto Terreni del Comune di
Camporotondo Etneo al Foglio 2, particelle 194, 357.

1. INDAGINI PRELIMINARI E VERIFICA DELLO STATO DEI LUOGHI

In ottemperanza all'incarico ricevuto, al fine di determinare il più probabile valore dei beni oggetto di stima, si è provveduto ad eseguire i necessari sopralluoghi al fine di verificare:

- l'esatta ubicazione dei terreni anche in relazione al contesto urbanistico;
- lo stato d'uso e le colture effettivamente praticate nei terreni;
- l'esistenza di vincoli sulla proprietà e sulla sua destinazione;
- l'orografia del terreno.

2. UBICAZIONE

Il terreno è ubicato fuori dal centro abitato di Camporotondo Etneo ed è raggiungibile dalla via Pirandello, strada di collegamento del comune di Camporotondo Etneo con la frazione di Piano Tavola. Il terreno, catastalmente esteso mq 2.945, è in stato di abbandono; attraversato da un elettrodotto, ha una forma ed una giacitura piuttosto irregolare, con vegetazione spontanea e scarsa propensione agricola.

3. PROPRIETA' E DATI CATASTALI

Il terreno è pervenuto alla società [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita rep. N. 68680 rogato dal Notaio [REDACTED] del 18.12.2008 con la società [REDACTED]

I dati catastali che identificano l'area oggetto della presente stima sono i seguenti:

COMUNE DI CAMPOROTONDO ETNEO							INTESTATI [REDACTED]
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza (mq)	Reddito		
					Dominicale [€]	Agrario [€]	
2	194	CHIUSA	02	2410	19,29	6,85	
2	357	CHIUSA	03	535	2,76	1,24	

4. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Come detto, il terreno è ubicato fuori dal centro abitato di Camporotondo Etneo ed è raggiungibile dalla via Pirandello, strada di collegamento del comune di Camporotondo Etneo con la frazione di Piano Tavola.

All'interno del lotto è presente un traliccio elettrico per cui il terreno risulta gravato da una servitù di elettrodotto.

L'agro è di origine vulcanica caratterizzato da vegetazione spontanea tipica dei luoghi come ficondinda, olivi, mandorli e roverelle.

5. DESTINAZIONE URBANISTICA

Le porzioni di terreno riportate al catasto del Comune di Camporotondo al Foglio 2 particelle 194 e 357 ricadono in "Zona E1 – agricola produttiva".

Inoltre la particella 194 è soggetta alla fascia di arretramento stradale.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, consultabile tra gli allegati alla presente perizia, si rileva che in tali aree è consentita la costruzione di fabbricati unicamente destinati alla residenza rurale, oltre che eventuali edifici non abitabili a servizio del fondo.

Per la realizzazione di tali fabbricati dovranno essere rispettati i seguenti indici:

- Densità di fabbricazione fondiaria per residenze: 0,03 mc/mq
- **Lotto minimo residenziale: 5000 mq**

6. IPOTESI DI SVILUPPO

Il lotto, esteso per 2.945 mq, ha dimensioni inferiori a quelle minime previste per l'edificazione in zona E1 ed è inoltre gravato da una servitù di elettrodotto per la presenza di un traliccio elettrico.

Pertanto, l'unico sviluppo possibile per il terreno in esame è quello agricolo. Il suo valore è principalmente legato all'interesse dei proprietari delle aree limitrofe che potrebbero acquistarlo per accorparlo al proprio fondo.

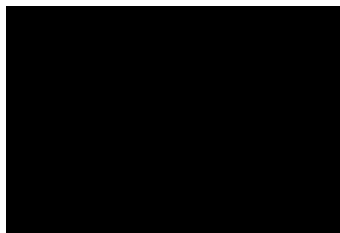
7. GIUDIZIO DI STIMA

Per la determinazione del valore del bene in oggetto, non essendo possibile alcuna valorizzazione oltre quella agricola, si è fatto riferimento ai valori agricoli medi del Comune di Camporotondo Etneo con qualità colturale chiusa ed ai valori di mercato di terreni simili con stessa destinazione urbanistica.

Tenendo altresì conto della presenza della servitù di elettrodotto e della modesta dimensione dell'agro, si è ritenuto congruo un valore medio di mercato pari a €/mq 2.

Considerata l'area complessiva di 2.945 mq, il valore più probabile per suddetto terreno risulta pertanto di €. 5.890,00, ed in cifra tonda **€. 5.900,00.**

Catania li 28 agosto '23



ALLEGATI:

- Atto di provenienza;
- Visure catastali ed estratti di mappa;
- Certificato di destinazione urbanistica;
- Foto.