

11/09/2023

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA RELATIVA AD UN
TERRENO SITO NEL COMUNE DI MOTTA SANT'ANASTASIA
APPARTENENTE AL FALLIMENTO [REDACTED]**

PROPRIETÀ: [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: [REDACTED]

CURATORE: [REDACTED]

Catania li 28 agosto '23

Il tecnico
Ing. Giovanni LA ROSA

Sommario

1. INDAGINI PRELIMINARI E VERIFICA DELLO STATO DEI LUOGHI	3
2. UBICAZIONE	3
3. PROPRIETA' E DATI CATASTALI.....	3
4. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI.....	5
5. DESTINAZIONE URBANISTICA	5
6. VINCOLI	5
7. IPOTESI DI SVILUPPO.....	6
8. GIUDIZIO DI STIMA	6

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA
RELATIVA AD UN TERRENO SITO NEL COMUNE DI MOTTA SANT'ANASTASIA

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI MOTTA SANT'ANASTASIA

FOGLIO 7, PARTICELLE: 24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,194,196,197, 198, 199, 238,
239, 240,241,242,243

Per incarico conferito dal curatore fallimentare della [REDACTED], Avv. [REDACTED] L [REDACTED], il sottoscritto Ing. [REDACTED] [REDACTED] scritto all' [REDACTED] 3 ha redatto la presente relazione di stima sul valore del terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Motta Sant'Anastasia al Foglio 7, particelle 24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,194,196,197,198, 199, 238, 239, 240, 241, 242, 243.

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, ubicato lungo la provinciale n° 13 che collega Misterbianco a Motta Santa Anastasia, è catastalmente esteso 13.02.99 ettari, comprendendo anche due fabbricati rurali. Di forma e giacitura irregolare, il terreno confina a nord con la predetta statale e con proprietà di terzi negli altri confini.

3. PROPRIETA' E DATI CATASTALI

Il terreno in oggetto è pervenuto alla società [REDACTED] in virtù dei seguenti atti:

- per metà indivisa, con atto di acquisto del 21.12.2006 rogato dal [REDACTED], rep. n. 67401, da potere della società [REDACTED] e di [REDACTED] [REDACTED]
- per l'altra metà indivisa, con atto del 26.9.2007 rogato dal Notaio [REDACTED], da potere della [REDACTED]

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

COMUNE DI MASCALUCIA							INTESTATI
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza (mq)	Reddito		
					Dominicale [€]	Agrario [€]	
7	24	agrumeto	02	9003	423,12	81,37	
7	25	seminativo	03	6737	24,36	5,22	
7	26	seminativo	03	32522	117,57	25,19	
7	27	AA uliveto	01	5010	33,64	23,29	
7	27	AB Semin. Arbor.	04	2000	9,81	0,93	
7	28	AA uliveto	02	3549	11,00	11,00	
7	28	AB agrumeto	02	1851	90,34	16,73	
7	29	uliveto	01	420	2,82	1,95	
7	30	Fabbr. diruto		384			
7	31	AA uliveto	01	396	2,66	1,84	
7	31	AB seminativo	04	1721	2,67	0,62	
7	32	seminativo	04	660	1,02	0,24	
7	33	uliveto	01	3370	22,63	15,66	
7	34	Semin. Arbor.	04	9285	45,56	4,32	
7	35	uliveto	02	5358	16,60	16,60	
7	36	seminativo	03	720	2,60	0,56	
7	37	area rurale		16			
7	194	agrumeto	02	967	45,45	8,74	
7	196	agrumeto	02	3140	147,57	28,38	
7	197	agrumeto	02	1165	54,75	10,53	
7	198	seminativo	03	3220	11,64	2,49	
7	199	AA seminativo	03	13150	47,54	10,19	
7	199	AB uliveto	01	1290	8,66	6,00	
7	238	agrumeto	02	2380	111,85	21,51	
7	239	uliveto	02	5270	16,33	16,33	
7	240	seminativo	02	5890	27,38	7,60	

7	241	agrumeto	02	1760	82,72	15,91		
7	242	seminativo	03	3520	12,73	2,73		
7	243	Semin. Arbor.	02	5545	44,39	10,02		

4. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Il terreno ricade nella zona periferica nord/est del Comune di Motta Sant'Anastasia, lungo la provinciale n° 13 che collega il predetto Comune con Misterbianco. Esso, catastalmente esteso 13.02.99 ettari, presenta giacitura irregolare tipica delle zone collinari, suolo tendente all'argilloso, costituito da ex coltivi, agrumi ed olivi inselvaticiti, entrambi in stato di totale abbandono culturale.

Si è altresì riscontrata la presenza di zone interne impraticabili per la presenza di rovi.

Nella parte centrale del terreno sorgono due corpi di fabbrica diruti in stato di assoluto degrado.

L'agro fa parte del territorio sito ad est della strada provinciale che collega i territori comunali di Motta Sant'Anastasia e Misterbianco, ha modeste caratteristiche dal punto di vista agricolo a causa della giacitura irregolare ed anche per la carenza di risorse idriche.

5. DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Motta Sant'Anastasia si riscontra che la porzione di terreno riportata al Catasto Terreni dello Stesso Comune al foglio 7 particelle 24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34 al 50%, 35,36,37,194,196,197,198,199 al 65%, 238, 239, 240, 241, 242, 243 ricadono in zona "E1 – Agricola consolidata" del PRG, con indice di edificabilità fondiaria pari a 0,03 mc/mq.

Le restanti porzioni delle particelle 34 al 50% e 199 al 35% ricadono nell'area di rispetto del vincolo cimiteriale in cui vige il divieto di inedificabilità assoluta.

6. VINCOLI

Il terreno in esame ricade nei 150 mt del Torrente Sieli e pertanto Vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 n.42 art. 21 ed art. 146 comma 2 e ss.mm.ii. ed inoltre su tale aree vige quanto riportato dal Piano Paesaggistico della Provincia di Catania per le aree di cui all'art. 142 lett. c) del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio. Pertanto qualsiasi intervento edificatore o di nuova previsione urbanistica deve essere preventivamente autorizzata dal Genio Civile o dall'Autorità di Bacino del Distretto Idrografico della Sicilia. In ogni caso, dopo il parere del Genio Civile, occorre sottoporre, comunque qualsiasi intervento a specifica valutazione da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali e solo dopo tutti i pareri favorevoli si potrà procedere al rilascio di eventuali Permessi di Costruire.

7. IPOTESI DI SVILUPPO

L'agro in esame, pur ricadendo in zona agricola, è ubicato a ridosso dell'abitato del Comune di Motta Sant'Anastasia e lungo la via principale di accesso al comune. Tale condizione sembrerebbe favorevole per un eventuale variazione, anche parziale, della destinazione d'uso dell'area.

Tuttavia, l'attuale P.R.G. individua come zone "C" di espansione le aree ubicate ad ovest del centro abitato e quindi poste dalla parte opposta al terreno in esame. Inoltre, la stessa [REDACTED] aveva richiesto al Comune nel 2010 la possibilità di realizzare edilizia abitativa sul terreno in oggetto; richiesta che non fu accettata dal Comune.

Premesso ciò, tenuto conto dello scarso interesse agricolo del fondo, non sussistendo i presupposti normativi per un'edificazione agevolata-convenzionata, ma trattandosi di un'area prossima al centro abitato, per la determinazione del valore più probabile di mercato si è ritenuto di procedere calcolando l'effettiva potenzialità edificatoria prevista da PRG per le zone agricole E1.

8. GIUDIZIO DI STIMA

Il terreno in esame ha una superficie di circa 130.229,00 mq; considerando l'indice di fabbricabilità di 0,03 mc/mq riferito alla zona E1, il volume assentibile è pari a 3.906,87 mc che corrisponde ad un'area di 1302,29 mq ipotizzando un'altezza media di 3 m. Facendo riferimento ai valori medi dell'OMI per edifici di nuova costruzione nella zona in esame e detraendo da tali valori medi le spese necessarie alla realizzazione dell'edificato, si perviene ad un valore dell'area edificata di circa €. 130.000,00, cioè circa € 100 al mq.

Per l'area rimanente è stato ipotizzato di destinare una parte, circa il 5 %, a pertinenza del nuovo edificio e la restante 95%, a uso agricolo.

Pertanto, facendo riferimento a quanto indicato dall'OMI per la superficie ipotizzata a servizio della residenza, si perviene prudenzialmente ad un valore di circa €. 65.000,00 per la pertinenza. Per la restante superficie agricola, visto quanto riportato sull'OMI e considerati i correnti valori di mercato per terreni analoghi, tenuto dello stato di abbandono delle colture, si ritiene congruo applicare un valore unitario medio di € 2,00 al mq, pervenendo ad un importo di circa 245.000,00 per la parte agricola.

In definitiva, alla luce di quanto sopra riportato, si stima il valore più probabile di mercato per il terreno in oggetto in cifra tonda in **€. 440.000,00.**

Catania li 28 agosto '23

Il Tecnico
(Ing. Giovanni LA ROSA)

ALLEGATI:

- Atto di provenienza;
- Documentazione catastale;
- Certificato di destinazione urbanistica;
- Estratto norme tecniche di attuazione
- Documentazione fotografica.