

N° 57/2014 R.G.

G. D. DOTT. F. CIRAULO

**Premessa**

L'Ill.mo Giudice delegato alla presente procedura, Dott. F. Ciraulo del Tribunale di Catania, Sezione Fallimenti, ritenuto necessario procedere alla stima del compendio immobiliare appreso al fallimento della Società in epigrafe, su istanza presentata dal Sig. Curatore del fallimento, Avv. Giuseppa Scarpello, nominava quale C.T.U. lo scrivente Dott. Agr. Luciano Marino, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Catania con il n° 1084, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice al n° 282.

Il mandato conferito precisava di stimare gli immobili appresi al fallimento, ad esclusione di quelli acquisiti a titolo gratuito dal Comune di Mascalucia (CT), giusta sentenza emessa in data 01.08.2022 dal Tribunale Amministrativo Regionale di Catania.

Nello specifico venivano elencati i seguenti immobili ubicati rispettivamente su due distinti Comuni censuari:

COMUNE DI MASCALUCIA (CT):

- *“Terreni e fabbricati siti in Mascalucia, Via C. Colombo n. 10-12 e così specificatamente identificato al fg. 15, part. 1521, sub 1; fabbricato identificato al fg. 15, part. 1513, sub 1; terreni identificati al fg. 15, part. 1111 (erroneamente indicata come 111), 1172, 16, 1163, 1179, 1156; fabbricato identificato al fg. 15, part. 1509, sub 1; fabbricato identificato al*

fg. 15, part. 1510, sub 1; terreni identificati al fg. 15, part. 1159, 1161, 1162, 1184, 1195”

Ed ancora:

- *1/6 indiviso di tre appartamenti e un deposito siti in Mascalucia, via C. Colombo in catasto al fg. 15, part. 489, sub 1, 2, 3 e 4;*
- *1/12 indiviso del terreno, sito sempre in Mascalucia, identificato catastalmente al fg. 18, part. 228, di are 0,32; part. 422, di are 9,60; part. 423 di are 19; part. 426 di are 5,20; part. 425 di are 16,25; fg. 15, part. 490, di are 2,17 e part. 1176 di are 0,50”.*

COMUNE DI SAN PIETRO CLARENZA (CT):

- *Piena proprietà di due tratti di terreno siti in S. Pietro Clarenza, identificati in catasto del detto Comune al fg. 6, part. 39 di are 94; part. 612 di are 6”.*

LE OPERAZIONI PERITALI

In assolvimento all’incarico ricevuto, lo scrivente tecnico, dopo avere reperito la documentazione catastale presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania, si è recato in più occasioni sui luoghi oggetto di indagine siti rispettivamente nel Comune di Mascalucia e di San Pietro Clarenza, accompagnato dal Sig. Curatore del fallimento, Avv. G. Scarpello.

Con il Sig. Curatore è stata svolta una ispezione dei luoghi ed il rilievo fotografico che si allega alla presente.

Successivamente lo scrivente tecnico ha provveduto in maniera autonoma agli accertamenti di rito presso gli Uffici preposti dei Comuni interessati, acquisendo i rispettivi Certificati di Destinazione Urbanistica (CDU) dei terreni oggetto di indagine (cfr. allegati) e prendendo visione della documentazione urbanistica esistente inerente agli immobili urbani.

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

Il mandato avuto assegnato contempla la stima di parecchi immobili, sia rustici (terreni) che urbani (fabbricati) presenti sui Comuni censuari di Mascalucia e di San Pietro Clarenza.

In riferimento a quelli ubicati in Mascalucia, nella fattispecie a quelli un tempo costituenti tutti l'attività commerciale della fallita società [REDACTED] lo scrivente C.T.U. ritiene doveroso svolgere alcune preliminarmente alcune precisazioni.

Si tratta dei terreni ubicati in territorio del Comune di Mascalucia, catastalmente identificati al foglio 15, costituiti da superfici di diverse particelle catastali. Orbene, come in premessa riferito, alcune delle superfici di terreno (ed i rispettivi immobili sopra edificati) sono stati, giusta Sentenza del TAR di Catania del 01.08.2022, acquisiti a titolo gratuito *“con immissione di possesso delle fabbriche e dell'area”* al Comune di Mascalucia. Questo è accaduto poiché, le edificazioni e le strutture ivi a suo tempo realizzate dalla Società fallita, risultano essere state edificate in maniera arbitraria, quindi in assenza di legittimo titolo edilizio. Il successivo tentativo di sanare gli abusi commessi (con istanza di sanatoria) è stata oggetto di diniego da parte del Comune di Mascalucia (cfr. atti causa).

Praticamente, mediante la Sentenza del Tar, il Comune di Mascalucia ha acquisito a titolo gratuito unicamente i lotti di terreno su cui insistono i fabbricati e le attrezzature irregolarmente realizzate a suo tempo ed utilizzate per l'attività.

Detta acquisizione degli immobili da parte del Comune, ha pertanto comportato una *“frammentazione”* della originaria intera superficie aziendale con la formazione di alcuni lotti residui, identificati dalle specifiche particelle catastali che sono oggi appresi alla presente procedura fallimentare e che saranno gli unici oggetto di valutazione.

Occorre altresì rilevare, sempre in merito al sito in questione, che i corpi di fabbrica arbitrariamente realizzati (e non ancora dotati di idonea planimetria catastale), sono stati oggetto da parte della Agenzia del Territorio di una identificazione catastale d'ufficio con la individuazione in visura, ma senza la predisposizione di alcuna relativa "planimetria catastale" e senza altresì essere stati nemmeno individuati graficamente con il relativo ingombro sul foglio di mappa (cfr. allegati).

Pertanto, sulla scorta di quanto sopra si evidenzia che: i Fabbricati indicati come insistenti sul terreno di cui al foglio 15 ed appresi alla presente procedura fallimentare, in mandato individuati dalle partt. 1521 sub 1, 1513 sub 1, 1509 sub 1 e 1510 sub 1, sono appunto quelle porzioni di costruzioni identificate dalla Agenzia delle Entrate in maniera autonoma, e rappresentano alcuni dei fabbricati e/o delle opere arbitrariamente realizzate ed acquisite al patrimonio del Comune di Mascalucia (alcuni dei quali in piccola parte risultano "ricadere" all'interno dei terreni appresi al fallimento) e pertanto non saranno oggetto di stima.

Per meglio comprendere pertanto la situazione sopra sinteticamente esplicitata, lo scrivente tecnico ha predisposto una sovrapposizione del rilievo aereo tratto dal portale gratuito Google Earth sul foglio di mappa catastale, provvedendo ad indicare i "LOTTI" di terreno ed i fabbricati acquisiti al patrimonio comunale ed i terreni "liberi" residui, che saranno invece oggetto di valutazione nella presente relazione tecnica per la successiva vendita (cfr. allegato).

È stato inoltre accertato nel corso delle ispezioni svolte in riferimento allo stato dei luoghi che, la superficie della **particella 1112** (cfr. visura allegata) appare del tutto inglobata alla superficie aziendale "ex Propangas". Da quanto si evince però da una semplice disamina della visura catastale (anche se la stessa non è probatoria), ed anche dall'assenza di questa particella nell'elenco dei beni appresi alla procedura

fallimentare (cfr. atti di causa), la detta superficie di terreno, sebbene sicuramente goduta ed utilizzata dall'attività aziendale un tempo svolta, in quanto recintata lungo la pubblica via ed accorpata alla restante superficie con un ampio ingresso carrabile posto lungo la pubblica via, **non risulta essere nella proprietà del fallito e dei beni appresi al fallimento e pertanto anche questa superficie non sarà oggetto di valutazione.**

Inoltre si evince anche dalle visure catastali allegate, che le superfici dei terreni residui oggetto di indagine, posti lungo il lato Est della superficie di maggiore estensione, risultano in ditta al fallito per la sola quota di 1/6 indiviso, mentre le rimanenti superfici sono in piena proprietà. Nella successiva fase descrittiva ed estimativa pertanto, lo scrivente C.T.U. in riferimento ai terreni dello stabilimento "Propangas" ha ritenuto idoneo formulare rispettivamente un Lotto 1-1 che identifica le superfici apprese per la totalità della quota di proprietà, ed un Lotto 1-2 per le superfici di terreno la cui proprietà del fallito è pari ad 1/6 indiviso.

Chiarito quanto sopra, al fine di procedere ad una sintetica descrizione ed individuazione di tutti i beni appresi alla presente procedura fallimentare, sulla scorta di quanto verificato sui luoghi nel corso delle ispezioni svolte, lo scrivente C.T.U. ritiene tecnicamente idoneo (anche per facilitare la futura vendita), procedere ad una identificazione degli immobili in separati Lotti come meglio di seguito si evidenzia.

IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI MASCALUCIA

LOTTO 1-1

"Quota di 1/1 in piena proprietà della superficie di Terreno foglio 15 part. 1163, 16, 1156, 1179, 1111, 1172".

“Quota di 1/6 indiviso di proprietà della superficie di Terreno, foglio 15, partt. 1159, 1162, 1195, 1161, 1184, 1175 e 1176.”

ASTE GIUDIZIARIE
LOTTO 2

“Quota di 1/6 indiviso di proprietà dei Fabbricati foglio 15, part 489, sub 1, 2, 3 e 4 con annesso piccolo terreno a corte indicato al catasto terreni foglio 15, part. 490”.

ASTE GIUDIZIARIE LOTTO 3

ASTE GIUDIZIARIE

“Quota di 1/12 indiviso di proprietà del terreno foglio 18 partt. 228, 422, 423, 426, 425”.

ASTE GIUDIZIARIE

IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI SAN PIETRO CLARENZA:

LOTTO 4

ASTE GIUDIZIARIE “Quota di 1/1 in piena proprietà del terreno foglio 6 partt. 39 e 612”.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEI LUOGHI

ASTE GIUDIZIARIE
IMMOBILI IN TERRITORIO DI MASCALUCIA

LOTTO 1-1

ASTE GIUDIZIARIE “Quota di 1/1 in piena proprietà del Terreno foglio 15 partt. 1163, 16, 1156, 1179, 1111, 1172”

Oggetto della presente relazione di stima sono le superfici di terreno, ubicate in territorio del Comune di Mascalucia, in Via Cristoforo Colombo, nella estrema

porzione Ovest del territorio comunale, quasi a ridosso del confine con il limitrofo territorio del Comune di San Pietro Clarenza (cfr. foto aerea allegata).

Il terreno della superficie complessiva di **mq 2.342**, è così censito al Catasto Terreni del Comune di Mascalucia (visura catastale e foglio di mappa allegati):

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie Ha	Red. Dom.	Red. Agr.
15	1111	Incolt. Prod.	2	00.00.80	€ 0,02	€ 0,01
15	1172	Incolt. Prod.	2	00.00.80	€ 0,02	€ 0,01
15	16	Area Fabbr.	DM	00.01.37		
15	1163	Incolt. Prod.	2	00.11.44	€ 0,24	€ 0,18
15	1179	Incolt. Prod.	2	00.00.55	€ 0,01	€ 0,01
15	1156	Incolt. Prod.	2	00.08.46	€ 0,17	€ 0,13

LOTTO 1-2

“Quota di 1/6 indiviso di proprietà della superficie di Terreno, foglio 15, partt. 1159, 1162, 1195, 1161, 1184, 1175 e 1176.”

Oggetto della presente relazione di stima sono le superfici di terreno, ubicate in territorio del Comune di Mascalucia, in Via Cristoforo Colombo, nella estrema porzione Ovest del territorio comunale, quasi a ridosso del confine con il limitrofo territorio del Comune di San Pietro Clarenza (cfr. foto aerea allegata).

Il terreno della superficie complessiva di **mq 1.559**, è così censito al Catasto Terreni del Comune di Mascalucia (visura catastale e foglio di mappa allegati):

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie Ha	Red. Dom.	Red. Agr.
15	1159	Fu Acc.		00.12.60		
15	1161	Incolt. Prod.	2	00.00.56	€ 0,01	€ 0,01
15	1162	Incolt. Prod.	2	00.00.50	€ 0,01	€ 0,01
15	1184	Incolt. Prod.	2	00.00.87	€ 0,02	€ 0,01

15	1195 Incolt. Prod. 1	00.00.56	€ 0,03	€ 0,02
15	1176 Incolt. Prod. 2	00.00.50	€ 0,01	€ 0,01

Nel complesso si tratta delle aree residue (quelle non acquisite dal Comune di Mascalucia) di **complessivi mq 3.901 catastali** della maggiore superficie aziendale dove a suo tempo era svolta l'attività dalla fallita Società ██████████ di cui come sopra evidenziato: mq 2.342 in piena proprietà del fallito e di mq 1.159 di proprietà della quota di 1/6 indiviso.

Al fine di meglio individuare le dette superfici, lo scrivente ha provveduto ad una sovrapposizione della foto aerea tratta dal portale gratuito Google Earth, con il foglio di mappa catastale.



La suddetta sovrapposizione, non solo identifica le varie superfici di terreno, ma identifica anche le porzioni di fabbricato (che risultano avere unicamente una identificazione in visura senza la redazione della relativa planimetria e nemmeno la identificazione della sagoma sul foglio di mappa - per lo più costituite da pensiline

metalliche con copertura), che insistono sulle particelle acquisite dal Comune poiché abusive e non sanabili e che, per piccole quote, specie all'interno della particella 1159, "invadono" le aree Nord/Ovest e Sud/Est della superficie, lungo i margini delle limitrofe particelle 1157 e 1194.

Si è provveduto inoltre ad identificare con il colore giallo le superfici delle particelle di terreno oggetto di stima, così anche per evidenziare la loro dislocazione all'interno dell'intero sito in cui sono presenti le superfici di terreno e le strutture "acquisite dal Comune di Mascalucia".

Si noti bene che catastalmente i vari corpi di fabbrica e le strutture a servizio dell'attività allora svolta, non risultano nemmeno inserite come sagoma sul foglio di mappa



La superiore sintetica nota serve a chiarimento per evidenziare che, l'eventuale acquirente del lotto dovrà poi richiedere al Comune di Mascalucia, la rimozione e/o demolizione delle opere che occupano le porzioni di fondo apprese al fallimento.

Come si evince dalla disamina del foglio di mappa allegato, con la colorazione gialla le superfici apprese al fallimento ed oggetto di stima sono alcuni spezzoni di terreno

che praticamente rappresentano:

LOTTO 1-1: IN PIENA PROPRIETÀ

- la stradella di accesso interna dalla via C. Colombo; identificata dalle superfici delle **partt. 1179, 1111 e 1172** di mq 215 catastali;
- una grande superficie libera da manufatti ubicata lungo l'estremo lato Nord/Ovest, costituita dalla **particella 1163** di mq 1.144 catastali su cui un tempo era presente la superficie del manufatto ex 16 oggi non presente.

LOTTO 1-2: PROPRIETÀ 1/6 INDIVISO

- la superficie di mq 1.260 catastali, identificata dalla **particella 1.159**;
- le piccole superfici di terreno identificate dalle **particelle: 1161, 1162, 1184, 1195, e 1176**, di cui il fallito risulta essere proprietario per 1/6. Dette superfici di terreno hanno una superficie complessiva di mq. 249 catastali e praticamente identificano una piccola striscia di terreno lato Est in continuità della particella 1159 e la porzione di superficie perimetrale al lotto di terreno di maggiore estensione oggi acquisito dal Comune di Mascalucia, come si può evincere dalla disamina del foglio di mappa allegato.

Occorre rilevare brevemente quanto appurato nel corso del sopralluogo in riferimento allo stato dei luoghi ed alla recente acquisizione delle superfici di terreno da parte del Comune di Mascalucia.

Si evidenzia innanzitutto che, originariamente, si trattava di un unico lotto utilizzato dalla Società fallita e pertanto sui luoghi non vi sono delimitazioni fisiche (recinzioni e/o delimitazioni) delle superfici delle singole particelle che appaiono pertanto in continuità essendo recintate unicamente lungo il perimetro esterno.

Nella mappa catastale (ed in visura) viene ancora identificato all'interno della superficie della particella 1163, un piccolo fabbricato a suo tempo individuato dalla

particella catastale 16. Orbene, come anche riportato in visura catastale, detto fabbricato è stato oggetto di totale demolizione.

La superficie della particella 1159 di proprietà di 1/6 indiviso, come prima riferito, risulta lungo il lato Nord/Ovest e Sud/Est, occupata da porzioni delle strutture arbitrariamente realizzate dalla Società fallita ed oggi di proprietà del Comune di Mascalucia (queste strutture insistono rispettivamente sulle superfici delle limitrofe particelle 1157 e 1194 - particelle entrambe oggi acquisite a titolo gratuito dal Comune di Mascalucia).

La superficie della particella 1157 ed anche quella identificata dalla particella 1167, oggi nella proprietà del Comune di Mascalucia (sempre per la nota acquisizione) delimitate in gran parte dalle superfici dei terreni appresi alla procedura fallimentare, risultano essere intercluse non avendo un ingresso/passaggio autonomo dalla pubblica via.

L'eventuale accesso potrebbe essere così garantito.

Per quanto attiene la particella 1157 mediante due distinti tragitti. Attraverso la superficie della **particella 1112 in ditta a terzi**, direttamente confinante con la pubblica via (questa rappresenterebbe la soluzione più idonea e con minore disagio giungendo direttamente lungo la pubblica via).

Oppure mediante l'attraversamento dapprima delle superfici apprese al fallimento ed oggetto di stima identificate dalle particelle 1179, 1111 e 1172 (stradella) e successivamente lungo il perimetro Est della confinante particella 1156 (cfr. foto e foglio di mappa allegati), particella quest'ultima che di fatto permette altresì il collegamento con superficie della particella 1159 posta all'estremo lato Nord/Est del

lotto.

Per quanto attiene invece la superficie della particella 1167, l'accesso può avvenire unicamente attraverso il secondo tragitto e quindi mediante l'attraversamento della

partt. 1179, 1111 e 1156.

Occorre rilevare che, praticamente tutte le aree limitrofe ai terreni appresi al fallimento, lungo il lato Est e Sud, oggi di proprietà del Comune di Mascalucia, si presentano in parte costituite da piazzali di manovra e stoccaggio ed in parte occupate ancora dalle strutture di tipo industriale, alcune in muratura ed altre con struttura metallica e dai macchinari del tutto vetusti ed in stato di pregresso abbandono, un tempo utilizzati per la specifica attività svolta. Detta superficie mostra forma irregolare, giacitura pianeggiante e si presenta perlopiù asfaltata (anche se con evidenti fratture/lesioni superficiali della parte bitumosa che appaiono oggi ricoperte da infestanti – cfr. foto allegate), quindi carrabile. (cfr. foto allegate).

L'accesso ai terreni oggetto di stima, sia carrabile che pedonale, è garantito da un cancello in ferro, posto alla fine della stradella interna denominata "B" che si diparte dalla Via C. Colombo (cfr. foto allegate), che continua sulle superfici delle anzidette partt. 1179, 1111 e 1156.

Il lotto di terreno di maggiore superficie oggetto di acquisizione al Comune di Mascalucia, dispone invece di altri ingressi autonomi lungo la medesima stradella.

Si specifica nuovamente sempre in merito agli ingressi, che quello posto direttamente lungo la pubblica Via C. Colombo, lato Nord/Ovest, sicuramente un tempo utilizzato dalla Società fallita, è ubicato all'interno della superficie della particella 1112, che essendo in ditta a terzi estranei alla presente procedura non è oggetto di stima della presente consulenza.

In riferimento alla specifica ubicazione, l'appetibilità di acquisto di detti terreni "agricoli" è limitata ai proprietari degli immobili posti nelle vicinanze (quale eventuale area di pertinenza, da destinarsi a parcheggio, a verde attrezzato, etc.) oppure allo stesso Comune di Mascalucia, proprietario già della restante parte, al fine di possedere così l'intera superficie con un accesso diretto e non avere

conseguentemente porzioni di terreno intercluse (part. 1157 e part. 1167).

Lungo il lato Sud/Ovest sono difatti presenti insediamenti abitativi in villa di terzi (di recente edificazione), che praticamente delimitano quasi del tutto l'area del territorio comunale destinata a zona residenziale da quella destinata uso agricolo, come meglio di seguito si specifica con anche l'ausilio del Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito presso l'Ufficio Tecnico comunale (cfr. CDU).

DESTINAZIONE URBANISTICA LOTTO 1 MASCALUCIA

In riferimento al **lotto di terreno** in esame, lo scrivente, al fine di accertare la destinazione urbanistica, ha provveduto a richiedere all'Ufficio Tecnico del Comune di Mascalucia apposita certificazione (cfr. richiesta).

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dall'Ufficio preposto in data 23.01.2024, in riferimento al P.R.G. vigente ed alle Norme Tecniche di Attuazione e le Prescrizioni Esecutive, evidenzia che il lotto di terreno in oggetto, per quanto attiene:

- **Le particelle n. 1163 per intero, e le particelle nn. 1159 -1156 in parte, ricadono in zona "E" Agricola in atto disciplinata dall'art. 21 delle N.T.A del vigente P.R.G. (cfr. N.T.A. indicate nel CDU allegato).**
- **Le particelle nn. 1159 e 1156 in parte, nn. 1162-1195-1161-1184-1176 per intero, ricadono in zona "C1" del Comprensorio "2" delle Prescrizioni Esecutive (cfr. N.T.A. indicate nel CDU allegato).**

- Le particelle nn. 1179-1111-1172 per intero, nn. 1163-1159 in minima parte, ricadono in sede e/o previsione stradale di P.R.G. (cfr. N.T.A. indicate nel CDU allegato).
- Si evidenzia che i detti terreni sono sottoposti al Vincolo Paesaggistico ai sensi della legge 1497/39 per il quale dovrà essere acquisito parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.
- I detti terreni risultano anche sottoposti al Vincolo Sismico ai sensi della legge 64/74 per il quale per le opere strutturali dovrà essere acquisita l'autorizzazione del Genio Civile di Catania (cfr. CDU allegato).

**LOTTO 2 – QUOTA DI 1/6 INDIVISO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI
URBANI IN MASCALUCIA**

“1/6 indiviso dei Fabbricati foglio 15, part 489, sub 1 (con annesso piccolo terreno a corte foglio 15, part. 490.) subb. 2, 3 e 4”

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Gli immobili che costituiscono il LOTTO 2 sono n. 3 distinti appartamenti per civile abitazione e n. 1 locale deposito cantinato facenti parte di un immobile realizzato su due elevazioni fuori terra oltre al piano cantinato ed un piano sottotetto, ubicato nel territorio del Comune di Mascalucia, Via Cristoforo Colombo con ingresso dai civici n. 12 (appartamenti) e n. 10 (locale cantinato).

Gli immobili, che saranno di seguito singolarmente identificati come: Lotto 2-1; Lotto 2-2; Lotto 2-3 e Lotto 2-4), sono ubicati in una zona periferica del Comune di Mascalucia, in prossimità del territorio del limitrofo Comune di San Pietro Clarenza, dove sono presenti principalmente insediamenti ad uso abitativo, alcuni dei quali

anche di recente costruzione e qualche piccolo opificio. L'areale, sebbene periferico, è comunque servito dalle infrastrutture primarie e secondarie.

Lo scrivente, oltre alla sintetica descrizione dello stato di fatto rilevato per ogni singolo immobile, ha provveduto ad una empirica rappresentazione della ubicazione del compendio sul fotogramma aereo fornito dal portale gratuito Google Earth, al fine di comprendere la ubicazione del corpo di fabbrica all'interno del territorio comunale (cfr. foto allegata).

Il corpo di fabbrica che ospita gli immobili che a breve saranno oggetto di individuazione, presenta un discreto stato di manutenzione, è dotato di un corpo scale principale comune interno e di uno comune esterno lato Ovest, ed è privo di ascensore e di riscaldamento autonomo.

Gli immobili oggetto di indagine sono quelli così catastalmente individuati (cfr. visure e planimetrie allegate):

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI MASCALUCIA:

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
15	489	1	A/2	5	8 vani	181 mq	€ 537,12
15	489	2	A/2	5	4,5 vani	108 mq	€ 302,13
15	489	3	A/2	5	4 vani	90 mq	€ 268,56
15	489	4	C/2	5	194 mq	204 mq	€ 370,71

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Si procede di seguito alla sintetica descrizione dei singoli immobili identificati rispettivamente come:

- **L2-1**: appartamento identificato dalla particella 489 sub 1 + terreno part. 490;
- **L2-2**: appartamento identificato dalla particella 489 sub 2;
- **L2-3**: l'appartamento identificato dalla particella 489 sub 3;

- **L2-4**:il locale deposito identificato dalla particella 489 sub 4.

Lotto 2 – 1

Si tratta dell'appartamento per civile abitazione (A/2 = Abitazioni di tipo civile. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale) posto al piano terra del corpo di fabbrica con ingresso al civico n. 12 della Via C. Colombo di Mascalucia, identificato come interno 1.

Si tratta di un appartamento della **superficie commerciale complessiva di mq 181** avente la originaria disposizione indicata nella allegata planimetria catastale ed avente altresì accesso esclusivo lungo il lato Est sul limitrofo terreno pertinenziale identificato dalla particella 490 di mq 217 catastali.

Nel corso della ispezione effettuata si è avuto modo di constatare, come facilmente si evince dall'allegato fotografico alla presente relazione, che il detto immobile era in corso di parziale ristrutturazione mirata presumibilmente alla formale divisione dello stesso in due distinte unità immobiliari. Si tratta in buona sostanza della realizzazione di una parete divisoria avente andamento Est-Ovest che presumibilmente dovrebbe creare una futura divisione dell'appartamento in due distinte unità immobiliari, di cui una con esposizione a Nord ed una con esposizione a Sud. Il rispettivo accesso avverrebbe mediante due distinti ingressi autonomi, uno dalla originaria porta di ingresso posta direttamente nel pianerottolo condominiale. L'altro invece ricavato da un ingresso posto sempre lungo il lato Ovest sul balconcino interno.

Si allega alla presente una planimetria con indicate le rispettive superfici attualmente interessate dalle modifiche in corso di esecuzione.

Nonostante quanto sopra si premette però che, la stima dell'immobile, sarà riferita alla intera superficie di mq 181 con anche l'area a verde di esclusiva pertinenza di mq 217 (part. 490 foglio 15), poiché detta divisione immobiliare ancora non ultimata (in corso di realizzazione) è del tutto arbitraria ed anche facilmente rimovibile (occorre unicamente abbattere la parete divisoria in cartongesso realizzata).

L'appartamento nel complesso presentava discrete condizioni di manutenzione, buona aereazione dei locali ed anche luminosità degli stessi, caratteristiche queste che influenzano il valore di mercato

Si allegano alcuni fotogrammi di quanto rilevato in fase di ispezione, che unitamente alla planimetria catastale prelevata presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania, forniscono una attendibile ed oggettiva rappresentazione dei luoghi oggetto di stima (cfr. allegati).

Al momento del sopralluogo eseguito l'immobile era concesso in locazione a terzi estranei alla presente procedura fallimentare.

Si evidenzia ancora che la quota del superiore immobile appresa alla presente procedura fallimentare è pari solamente ad 1/6 dell'intero e che l'appartamento non può essere diviso per quota.

Lotto 2 – 2

Si tratta dell'appartamento per civile abitazione (A/2 = Abitazioni di tipo civile. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo

residenziale) posto al piano primo (senza ascensore) del corpo di fabbrica con ingresso al civico n. 12 della Via C. Colombo di Mascalucia, identificato come interno 2.

Si tratta di un appartamento della **superficie commerciale complessiva di mq 108** avente la disposizione indicata nella allegata planimetria catastale con ingresso dal pianerottolo al piano primo cui si giunge da un piccolo corpo di scale comune agli altri immobili.

L'immobile che è posto direttamente con affaccio principale lungo la Via C. Colombo ed in parte sul lato Est (part. 490), si compone di tre vani, cucina vano WC ed un corridoio di collegamento con andamento Ovest-Est. Nel corso della ispezione effettuata si è rilevato che il primo vano posto in prossimità dell'ingresso, è stato diviso in due distinti locali mediante la semplice posa di una parete in cartongesso. Gli altri vani presentavano invece la medesima conformazione indicata in planimetria e le condizioni di manutenzione che si rilevano dalle fotografie allegate alla presente.

L'appartamento nel complesso presentava discrete condizioni di manutenzione, buona aereazione ed anche luminosità poiché munito di balconi lungo tutto il perimetro esterno. Caratteristiche queste che influenzano il valore di mercato.

Al momento del sopralluogo eseguito l'immobile era concesso in locazione a terzi estranei alla presente procedura fallimentare.

Si evidenzia ancora che la quota del superiore immobile appresa alla presente procedura fallimentare è pari solamente ad 1/6 dell'intero e che l'appartamento non può essere diviso per quota.

Lotto 2 - 3

Si tratta dell'appartamento per civile abitazione (A/2 = Abitazioni di tipo civile. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di

ASTE GIUDIZIARIE

rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale) posto al piano primo (senza ascensore) del corpo di fabbrica con ingresso al civico n. 12 della Via C. Colombo di Mascalucia, identificato come interno 3. È l'immobile complanare a quello sopra individuato come Lotto 2-2.

ASTE GIUDIZIARIE

L'appartamento presenta una **superficie commerciale complessiva di mq 90** ed ha la disposizione indicata nella allegata planimetria catastale con ingresso sempre dal pianerottolo al piano primo cui si giunge da un piccolo corpo di scale comune agli altri immobili che si diparte dal civico n. 12 della Via Cristoforo Colombo.

ASTE GIUDIZIARIE

L'immobile presenta un affaccio laterale sull'area a verde identificata dalla particella 490 ed uno lungo il lato interno, non si affaccia pertanto direttamente lungo la pubblica Via C. Colombo. Si compone di 2 vani, cucina vano WC e di un corridoio di collegamento con andamento Nord-Sud. L'appartamento nel complesso mostrava discrete condizioni di manutenzione, buona aereazione dei locali ed anche luminosità per la presenza di balconi lungo tutto il perimetro esterno. Caratteristiche queste che influenzano il valore di mercato.

ASTE GIUDIZIARIE

Al momento del sopralluogo eseguito l'immobile era concesso in locazione a terzi estranei alla presente procedura fallimentare.

Si evidenzia ancora che la quota del superiore immobile appresa alla presente procedura fallimentare è pari solamente ad 1/6 dell'intero e che l'appartamento non può essere diviso per quota.

Lotto 2 – 4

ASTE GIUDIZIARIE

Si tratta del locale deposito (D/2 = magazzini e depositi). Gli immobili in categoria catastale C2 sono dedicati alle attività di stoccaggio ed eventualmente vendita all'ingrosso, quindi fienili, magazzini e anche cantine e soffitte disgiunte che non

siano pertinenza di un'abitazione, posto al piano seminterrato del corpo di fabbrica con ingresso principale carrabile e pedonale dal civico n. 10 della Via C. Colombo di Mascalucia attraverso una ampia scivola carrabile che si diparte direttamente dalla pubblica via, ed un altro ingresso, unicamente pedonale dal piccolo corpo di scale interno che serve l'intero immobile.

L'immobile presenta una **superficie commerciale complessiva di mq 204** ed è dotato di idonea planimetria catastale (cfr. allegato). Al momento del sopralluogo eseguito, l'immobile, che dovrebbe essere interamente adibito a deposito/magazzino, presentava evidenti alcune modifiche arbitrariamente realizzate dalla proprietà che di seguito si illustrano. Una metà circa dell'immobile, quella lato Sud, non aveva subito alcuna modifica alla idonea destinazione d'uso. L'altra metà circa, quella lato Nord, risulta invece attualmente adibita ad uso abitazione, con la creazione di una ampia cucina, un locale salone (arredi) ed un vano WC (cfr. foto allegate).

Si tratta chiaramente di opere facilmente amovibili (pareti in cartongesso e grandi tende di separazione e pertanto nella successiva fase estimativa, nella determinazione del più probabile valore di mercato l'immobile in oggetto verrà chiaramente valutato per la sua originaria destinazione d'uso (C/2).

Al momento del sopralluogo eseguito l'immobile era abitato ed utilizzato dalla Sig. B. R. proprietaria per 1/6 indiviso.

Si evidenzia ancora che la quota del superiore immobile appresa alla presente procedura fallimentare è pari solamente ad 1/6 dell'intero e che il locale non può essere diviso per quota.

SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA DEGLI IMMOBILI LOTTO 2

La ricerca della situazione urbanistica degli immobili costituenti il LOTTO 2 è stata parecchio complessa, poiché all'Archivio Storico del Comune di Mascalucia, non risultavano essere intestate pratiche edilizie in ordine alla ditta oggi proprietaria identificata in catasto e nelle specifiche planimetrie d'origine redatte nell'anno 1981.

Per risalire alla regolarità urbanistica lo scrivente C.T.U. ha dovuto effettuare ricerche presso l'Archivio Notarile di Catania (cfr. allegato), provvedendo alla lettura degli atti provenienza degli immobili appresi al LOTTO 2, verificando dopo nuove ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mascalucia quanto segue.

Il grande corpo di fabbrica di più elevazioni fuori terra, costituito dagli immobili oggetto di indagine, è stato edificato arbitrariamente dal Sig. [REDACTED] al quale in prima istanza è stato fatto diniego al rilascio della Licenza Edilizia dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mascalucia.

Successivamente a seguito della presentazione della Istanza di Sanatoria Edilizia n. 21.077 del 30.099.1986, la stessa ditta, richiedeva di ottenere la Concessione Edilizia in Sanatoria per le opere realizzate. Questa veniva successivamente rilasciata agli attuali proprietari (nel frattempo l'immobile era stato alienato), in data 13.03.2013 dal funzionario preposto del Comune di Mascalucia con la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 014/2013, prat. N. 2.198/86 che si allega in copia alla presente (cfr. allegato)

Gli immobili risultano censiti al Catasto fabbricati ed anche dotati di idonea planimetria catastale e pertanto commercializzabili.

**LOTTO 3 – QUOTA DI 1/12 INDIVISO DEL VALORE DEI TERRENI IN
MASCALUCIA**

“1/12 indiviso di proprietà del terreno foglio 18 partt. 228, 422, 423, 426, 425”.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

I terreni che costituiscono il **LOTTO 3**, della complessiva **superficie catastale di mq. 5.022**, sono ubicati in agro del Comune di Mascalucia, in una zona periferica, dove sono recentemente stati edificati corpi di fabbrica privati ad uso residenziale ed anche costruzioni in cooperativa edilizia.

L'areale, sebbene periferico è comunque servito dalle infrastrutture primarie e secondarie.

Lo scrivente, oltre alla sintetica descrizione dello stato di fatto rilevato, ha provveduto ad una empirica rappresentazione della ubicazione del compendio sul fotogramma aereo fornito dal portale gratuito Google Earth, al fine di comprendere la ubicazione del terreno all'interno del territorio comunale, poiché unicamente la foto aerea, riesce ad illustrare il bene oggetto di stima rispetto alle foto scattate dal piano di campagna (cfr. foto allegata).

Il terreno è così censito al Catasto Terreni del Comune di Mascalucia (cfr. visura catastale e foglio di mappa allegati):

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie Ha	Red. Dom.	Red. Agr.
18	228	Fico india	1	00.00.32	€ 0,25	€ 0,10
18	422	Fico india	1	00.09.60	€ 7,44	€ 2,97
18	423	Fico india	1	00.19.00	€ 14,72	€ 5,89
18	425	Incolt. Prod.	1	00.16.10	€ 9,91	€ 0.50
18	426	Incolt. Prod.	1	00.05.20	€ 0,11	€ 0.08

DESCRIZIONE DEI LUOGHI LOTTO 3

Si tratta di una estensione di terreno della superficie di complessivi mq 5.022 catastali, avente forma irregolare, giacitura pressoché pianeggiante, con suolo di natura vulcanica, priva di colture da reddito ed in stato di pregresso abbandono.

L'area in oggetto, come meglio si evidenzia dal rilievo fotografico aereo, risulta essere ubicata lungo l'estremo lato Nord, in prossimità della Via Pietro Antonio Coppola, ed è posta tra due complessi edilizi ad uso abitativo con cui confina lungo i lati Ovest ed Est (cfr. foto allegata).

La quota del superiore immobile appresa alla presente procedura fallimentare è pari solamente ad 1/12 dell'intero e il terreno, stante la piccola estensione non può essere diviso per quota.

DESTINAZIONE URBANISTICA LOTTO 3 MASCALUCIA

In riferimento al **lotto di terreno** in esame, lo scrivente, al fine di accertare la destinazione urbanistica, ha provveduto a richiedere all'Ufficio Tecnico del Comune di Mascalucia apposita certificazione (cfr. richiesta).

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dall'Ufficio preposto in data 23.01.2024, in riferimento al P.R.G. vigente ed alle Norme Tecniche di Attuazione e le Prescrizioni Esecutive, evidenzia che il lotto di terreno in oggetto, per quanto attiene:

- Le particelle nn. 422-423-425-426 ricadono in zona "E" Agricola in atto disciplinata dall'art. 21 delle N.T.A del vigente P.R.G. (cfr. N.T.A. indicate nel CDU allegato).

- Si evidenzia ancora che “una minima parte dell’area ricade in sede e/o previsione stradale di P.R.G.” (cfr. N.T.A. indicate nel CDU allegato).

IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI S. PIETRO CLARENZA

LOTTO 4 – PIENA PROPRIETÀ DEL TERRENO IN S. PIETRO CLARENZA

“1/1 in piena proprietà del terreno foglio 6 part. 39 e 612”.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEI LUOGHI LOTTO 4

Oggetto della presente relazione di stima è un appezzamento di terreno, ubicato in territorio del Comune di San Pietro Clarenza posto ad angolo tra la trafficata Via Roma e la traversa 14 di Via Cristoforo Colombo, quasi a ridosso del confine con il limitrofo territorio del Comune di Mascalucia (cfr. foto aerea allegata).

Il terreno è così censito al Catasto Terreni del Comune di San Pietro Clarenza (cfr. visura catastale e foglio di mappa allegati):

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie Ha	Red. Dom.	Red. Agr.
6	39	Chiusa	1	00.94.00	€ 87,38	€ 29,13
6	612	Chiusa	1	00.06.00	€ 5,58	€ 1,86

Il lotto presenta una superficie catastale di **complessivi mq 10.000**, forma pressoché rettangolare, giacitura pianeggiante lungo il lato Nord, con diverso piano di campagna lungo il lato Sud. Al terreno si accede in via esclusiva attraverso un ampio ingresso carrabile posto lungo la Traversa della Via Cristoforo Colombo (cfr. foto allegata), ed anche attraverso un altro ingresso carrabile comune però ad altri proprietari dei fondi limitrofi, posto direttamente sulla Via Roma. Detto ultimo ingresso, che poi conduce

ad una stradella con andamento Nord/Sud, appare rappresentato sul foglio di mappa mediante tratteggio e risulta essere posto per la metà circa, sul fondo oggetto di indagine, mentre per la rimanente metà circa sui fondi limitrofi lato Est (cfr. foglio di mappa). Al momento del sopralluogo eseguito il fondo si presentava delimitato da recinzione lungo i confini Nord, Ovest ed Est (lungo il perimetro esterno della stradella interpodereale), ripieno di rovi, erbe infestanti ed arbusti, segno evidente di un pregresso abbandono. Inoltre, all'interno, in prossimità dell'accesso principale, erano presenti rifiuti vari, ed anche la "carcassa" di un camion presumibilmente depositati da terzi (cfr. foto allegate).

Dalla disamina della documentazione acquisita, dallo studio di quanto rappresentato sul foglio di mappa e non per ultimo dalla sovrapposizione con il rilievo aereo tratto dal portale gratuito Google Earth che si allega alla presente perizia, sembrerebbe che la superficie della particella 612 di mq 600, che dovrebbe rappresentare l'estremo confine Nord del lotto, sia in verità oggi occupata dalla sede stradale della trafficata Via Roma. Si presuppone pertanto che sia stato esercitato in passato un esproprio per pubblica utilità (realizzazione e/o ampliamento della esistente strada), ma che non sia stata successivamente eseguita la voltura catastale in favore dell'Ente espropriante.

DESTINAZIONE URBANISTICA LOTTO 4 IN S. PIETRO CLARENZA

In riferimento al **lotto di terreno** in esame, lo scrivente, al fine di accertare la destinazione urbanistica, ha provveduto a richiedere all'Ufficio tecnico del Comune di San Pietro Clarenza, apposita certificazione.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dall'Ufficio preposto in data 09.01.2024, evidenzia che il lotto di terreno in oggetto, in riferimento alle prescrizioni

del P.R.G. vigente ed al Regolamento per la Gestione del Verde Pubblico, per quanto attiene:

- **Le particelle 612 e 39 del foglio 6, ricadono in zona “E1” Verde Agricolo – Territorio Aperto. Si evidenzia ancora che entrambi i lotti ricadono all’interno delle “zone di rispetto pozzi” e che ricadono altresì all’interno del Piano Paesaggistico Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell’Identità Siciliana, adottato con D.A. n. 31/GAB del 03.10.2018” (cfr. copia C.D.U allegata).**

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI ALLA STIMA

Trattandosi di una valutazione di beni immobili occorre procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato dei beni stessi, con riferimento allo stato e valore attuale.

Lo scrivente, pertanto, ha individuato con meticolosità tutti gli elementi che possono influire sul valore venale del compendio, svolgendo accurate indagini presso operatori economici dei Comuni su cui ricadono i beni immobili al fine di avere a disposizione ampi ed attendibili elementi di confronto. Nella valutazione si è tenuto conto delle condizioni strutturali degli immobili urbani con i relativi impianti generali con particolare attenzione alle condizioni di manutenzione e conservazione degli stessi.

Per quanto attiene invece i terreni, si è avuto modo di verificare i valori di mercato similari per superfici aventi la medesima destinazione, ubicazione ed appetibilità.

Sulla scorta di tutto quanto sopra, si è ritenuto opportuno utilizzare come metodologia estimativa il metodo della stima sintetico comparativa,

La stima sintetico comparativa è una metodologia estimativa che va eseguita in base al

valore venale, cioè in rapporto al valore che i beni oggetto della stima potrebbero spuntare nel mercato immobiliare a seguito di normali trattative di compravendita.

Dal punto di vista teorico questo concetto di stima è applicabile quando nella zona ove si trovano i beni da valutare si siano verificate in tempi recenti compravendite di beni simili a quelli da stimare. Ove tale condizione sia soddisfatta, essendo noti gli effettivi valori di scambio realizzati nelle compravendite prese a termine di paragone, è possibile formare una “scala di valori” ove inserire, previa gli opportuni confronti per parametri omogenei, i beni da stimare e quindi pervenire, per comparazione, al più probabile valore venale degli stessi.

Tale condizione teorica nel caso in oggetto è stata soddisfatta grazie alle indagini di mercato svolte sia presso esperti operatori economici locali (dei rispettivi Comuni censuari), sia attraverso la consultazione di tecnici, dalla disamina dei principali “borsini immobiliari” nonché sulla scorta della propria personale esperienza di tecnico abilitato.

LA VALUTAZIONE

La stima sintetica comparativa viene effettuata sulla base del valore medio di mercato che spuntano immobili con caratteristiche similari site in zone comparabili a quelle ove sono ubicati i beni in oggetto. Pur seguendo un approccio estremamente rigoroso e considerando solo beni e dati omogenei è tuttavia possibile che permangano differenze significative nella qualità delle informazioni e nelle caratteristiche fisiche ed economiche di riferimento, che è necessario considerare nel processo di calcolo. Frequente dunque, è il ricorso ad un processo di aggiustamento che permetta di incrementare il grado di omogeneità del campione e dei dati di raffronto. Noto quindi il prezzo per unità di superficie, la dimensione dell'immobile da stimare (e determinati eventualmente i coefficienti di ragguglio), si può pervenire al valore di mercato dell'immobile.

Per quanto riguarda l'unità di misura, per la superficie del compendio oggetto di stima, verrà utilizzato il metro quadrato sia per gli immobili urbani che per i terreni.

Al fine del calcolo della superficie commerciale degli immobili si è adottata la superficie indicata in visura come superficie catastale, comprensiva delle aree scoperte.

Unicamente per quanto riguarda il Lotto 2-1 (part. 480 sub. 1), per la superficie di terreno a corte di esclusiva pertinenza, identificata dalla particella 490 foglio 15, si è provveduto alla formulazione di una superficie ragguagliata adottando un coefficiente pari allo 0,20.

Dalle indagini eseguite dallo scrivente tecnico si è appurato che il valore di mercato a metro quadro in quella ubicazione del territorio del Comune di Mascalcucia per gli appartamenti (A/2) similari per, epoca, tipologia e qualità costruttiva è compreso tra €/mq 700,00 ed €/mq 1.000,00, valore questo rilevato in coerenza anche con i principali borsini immobiliari (OMI e Borsino Immobiliare).

Per quanto attiene invece il locale deposito (C/2) il range di valore rilevato varia da €/mq 300,00 ad €/mq 600,00 (OMI e Borsino Immobiliare).

Lo scrivente tecnico, sulla scorta delle condizioni rilevate, la tipologia e l'ubicazione, ritiene congruo utilizzare i valori medi appresi rispettivamente pari a: €/mq 850,00 per gli immobili "A/2" ed €/mq 450,00 per l'immobile "C/2".

Per quanto attiene invece entrambi i **Terreni ubicati nel territorio di Mascalcucia**, le indagini svolte hanno rilevato, che questi spuntano valori che esulano dal (basso) mero valore agricolo determinabile per la eventuale redditività che andrebbero a produrre in caso di coltivazione, ma che si attestano mediamente con **valori di €/mq 10,00 circa**, sia per le porzioni ricadenti in zona "E" che in quelle piccole superfici ricadenti in zona "C1" per la possibile appetibilità e fruizione quale verde attrezzato e/o parcheggio, etc., da parte dei proprietari dei lotti limitrofi già edificati.

Infine, per quanto attiene il lotto di Terreno ubicato in territorio del Comune di San Pietro Clarenza, per la sua appetibilità determinata dalla specifica e peculiare ubicazione angolare lungo una via importante di collegamento e per la giacitura pianeggiante, che si presta anche a terreno per esposizione, il valore medio rilevato è pari ad €/mq 15,00.

Si determina di seguito pertanto il più probabile valore di mercato degli immobili appresi alla presente procedura fallimentare.

IMMOBILI IN TERRITORIO DI MASCALUCIA:**LOTTO 1 – 1**

“Quota di 1/1 in piena proprietà del Terreno foglio 15 partt. 1163, 16, 1156, 1179, 1111, 1172”

Superficie commerciale mq 2.342 x €/mq 10,00 = € 23.420,00

valore intera quota di = € 23.400,00 in c.t.

LOTTO 1-2

“Quota di 1/6 indiviso di proprietà della superficie di Terreno, foglio 15, partt. 1159, 1162, 1195, 1161, 1184, 1175 e 1176”

Superficie commerciale mq 1.559 x €/mq 10,00 = € 11.590,00

valore complessivo € 11.600,00 in cifra tonda, quota di 1/6 = € 1.900,00 in c.t.

LOTTO 2

“1/6 indiviso dei Fabbricati foglio 15, part 489, sub 1 (con annesso piccolo terreno a corte foglio 15, part. 490,) subb. 2, 3 e 4”

LOTTO 2-1 (A/2) [(mq 181 + (mq 217 x coef. 0,20) x €/mq 850,00] = € 190.740,00

valore complessivo € 190.000,00 in cifra tonda, quota di 1/6 = € 31.600,00 in c.t.

LOTTO 2-2 (A/2) (mq 108 x €/mq 850,00) = € 91.800,00

valore complessivo € 92.000,00 in cifra tonda, **quota di 1/6 = € 15.300,00 in c.t.**

LOTTO 2-3 (A/2) (mq 90 x €/mq 850,00) = € 76.500,00

valore complessivo € 76.500,00 in cifra tonda, **quota di 1/6 = € 12.750,00 in c.t.**

LOTTO 2-4 (C/2) (mq 194 x €/mq 450,00) = € 87.300,00

valore complessivo € 87.300,00, **quota di 1/6 = € 14.500,00 in c.t.**

LOTTO 3

“1/12 indiviso di proprietà del Terreno foglio 18 partt. 228, 422, 423, 426, 425”

Superficie commerciale mq 5.022 x €/mq 10,00 = € 50.220,00

valore complessivo € 50.220,00, **quota di 1/12 = € 4.100,00 in c.t.**

IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI SAN PIETRO CLARENZA:

LOTTO 4

“1/1 in piena proprietà del terreno foglio 6 partt. 39 e 612”.

Superficie commerciale mq 10.000 x €/mq 15,00 = € 150.000,00

valore complessivo quota di proprietà € **150.000,00 in c.t.**

Nel presentare la presente relazione alla attenzione della S.V.I., si evidenzia che il valore di mercato dovrebbe rappresentare “il prezzo al quale, in una libera contrattazione e quindi in condizioni di ordinarietà, dopo una adeguata promozione

commerciale, si incrocia la curva della domanda con quella dell'offerta". Si rileva inoltre che, l'attribuzione del valore ad un immobile, si incentra in un fatto di previsione, invero il "valore di stima" non è come avviene per il "prezzo", un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione. La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica quindi l'entità che lo stimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità in funzione dell'aspetto economico del "valore di mercato". Stabilito quindi che il risultato della elaborazione deve essere il più probabile prezzo di mercato, e cioè quello che, tra tutti i valori possibili, ha maggiore probabilità di verificarsi e che coincide normalmente (ma non sempre) con il dato medio attribuibile da diversi periti allo stesso bene, si può affermare che saranno comunque da considerare accettabili anche valori diversi, purché compresi nell'ambito della tolleranza estimale (15%).

Ritenendo concluso l'incarico in adempimento del mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, ringrazio per la fiducia avuta accordata e rimango a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Catania li 015.01.2024

Con osservanza

Il C.T.U.

C.A.T.A.N.I.A.