

TRIBUNALE DI CATANIA
IV° Sezione Civile - Fallimentare

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Procedimento Civile : n. 150/2024 R.G. – Liquidazione Giudiziale **BATTIATO GRAZIELLA**

Giudice Delegato : **ill.mo Dott. Laurino Alessandro**

Perito Estimatore : Geom. Anastasi Riccardo Giovanni

Curatore: **Avv. Daniele D' Arrigo**

Il Perito Estimatore
Geom. Anastasi Riccardo Giovanni



Catania, 25 Maggio 2026

INDICE

1. Oggetto.....	pag. 3
2. Descrizione dei cespiti.....	pag. 3
3. Stima dei cespiti.....	pag. 5
4. Conclusioni.....	pag. 6

Allegati :

001_Allegato Verbale di sopralluogo del 23.01.2025;

002_Allegato Documentazione catastale;

003_Allegato Documentazione fotografica;



1. OGGETTO

La presente perizia di stima immobiliare è redatta per il **Tribunale di Catania – Quarta Sezione Civile e Fallimentare** al Procedimento n. **150/2024** R.G. riferita alla Liquidazione Giudiziale di **Battiato Graziella**, in forza dell' incarico ricevuto dall' ill.mo Giudice Delegato Dott. Laurino A. con Provvedimento del 17.10.2024 e su richiesta della Curatela in persona dell' **Avv. Daniele D' Arrigo**. Finalizzata all' accertamento e stima immobiliare dei cespiti in Santa Maria di Licodia (CT) c.da Scannacavoli, distinti in Catasto al:

- Foglio 11 particella 189;
- Foglio 11 particella 190;
- Foglio 11 particella 501;
- Foglio 11 particella 502;
- Foglio 10 particella 482;

E per cui lo scrivente perito, Geom. Anastasi Riccardo Giovanni libero professionista del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Catania al n. 3291 e con studio in Catania Via Bruno Monterosso n. 16, essendo compatibile all' incarico ricevuto, adempie con la redazione della qui presente, comprensiva degli allegati redatti e riportando nei paragrafi successivi quanto disposto dall' ill.mo Giudice Delegato Dott. Laurino

A.

2. DESCRIZIONE DEI CESPITI

- Individuazione e descrizione dei beni

I cespiti oggetto di stima così come da mandato, risultano distinti nel catasto terreni del Comune di Santa Maria di Licodia (CT) così come da quadro sotto esposto e per le relative superfici:

COMUNE DI SANTA MARIA DI LICODIA (CT)		
<u>FOGLIO</u>	<u>PARTICELLA</u>	<u>SUPERFICIE (Mq)</u>
11	189	472,00
11	190	416,00
11	501	1401,00
11	502	22,00
10	482	725,00
Totale Superficie		3036,00

Ai fini della giusta valutazione immobiliare, in data 23 Gennaio 2025 **[001_Allegato]** come da verbale di sopralluogo, lo scrivente perito estimatore in presenza del Curatore **Avv. Daniele D' Arrigo**, ha eseguito la dovuta ricognizione dei luoghi sulla scorta della documentazione catastale preliminarmente acquisita **[002_Allegato]** ed oggi aggiornata, rilevando :

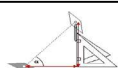
- i confini reali dei lotti oggetto di trattazione per inciso recintanti e delimitati nei confini;
- l' attuale coltura in essere;
- lo stato manutentivo;
- la presenza di eventuali corpi di fabbrica e/o accessori;

Eseguendo nel contempo le giuste riprese fotografiche **[003_Allegato]** e gli ulteriori dati utili ai fini della stima;

- Inquadramento cartografico ed urbanistico

I cespiti oggetto della presente che reiterando ricadono nel Comune di Santa Maria di Licodia (CT), si individuano in numero cinque (5) lotti di terreno, rispettivamente :

- Foglio 11 particella 189;
- Foglio 11 particella 190;
- Foglio 11 particella 501;



- Foglio 11 particella 502;

posti ad est lungo l'asse stradale della Via Poggio dell'Aquila ed opposto ovest per la particella 482 al foglio 10.

Così come da immagine satellitare sovrapposta alla cartografica catastale alle coordinate WGS84 :

- 37°37'37.99"N / 14°53'27.99"E



Se per quanto attiene le particelle :

- Foglio 11 particella 189;
- Foglio 11 particella 190;
- Foglio 11 particella 501;
- Foglio 11 particella 502;

Le stesse risultano attigue e continue in direzione est rispetto all'asse stradale di Via Poggio dell'Aquila e sostanzialmente conformi rispetto all'estratto di mappa catastale (eccezione per un piccolo corpo accessorio in blocchi di cls insistente alla particella 501), di diversa valutazione cartografica è la particella 482 al foglio 10; la quale risulta libera nella sagoma di mappa presente in banca dati AdE, di contro e nella realtà occupata da una struttura prefabbricata (tettoia) in acciaio e coibentato, utilizzata da certa ditta "Centro Bevande NDL" di Signorelli Serena P.IVA. 05963230874.

Accertata la posizione cartografica e consistenza delle particelle oggetto di stima, si è provveduto alla ricerca della destinazione urbanistica dei lotti in questione certamente dovuta in funzione del valore dei cespiti.

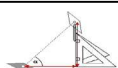
A tale fine e secondo le coordinate acquisite mediante il servizio pubblico informatico del Comune di Santa Maria di Licodia (CT) all'indirizzo web:

https://www.comune.santamariadicodia.ct.it/it/documenti_publici/piano-regolatore-generale;

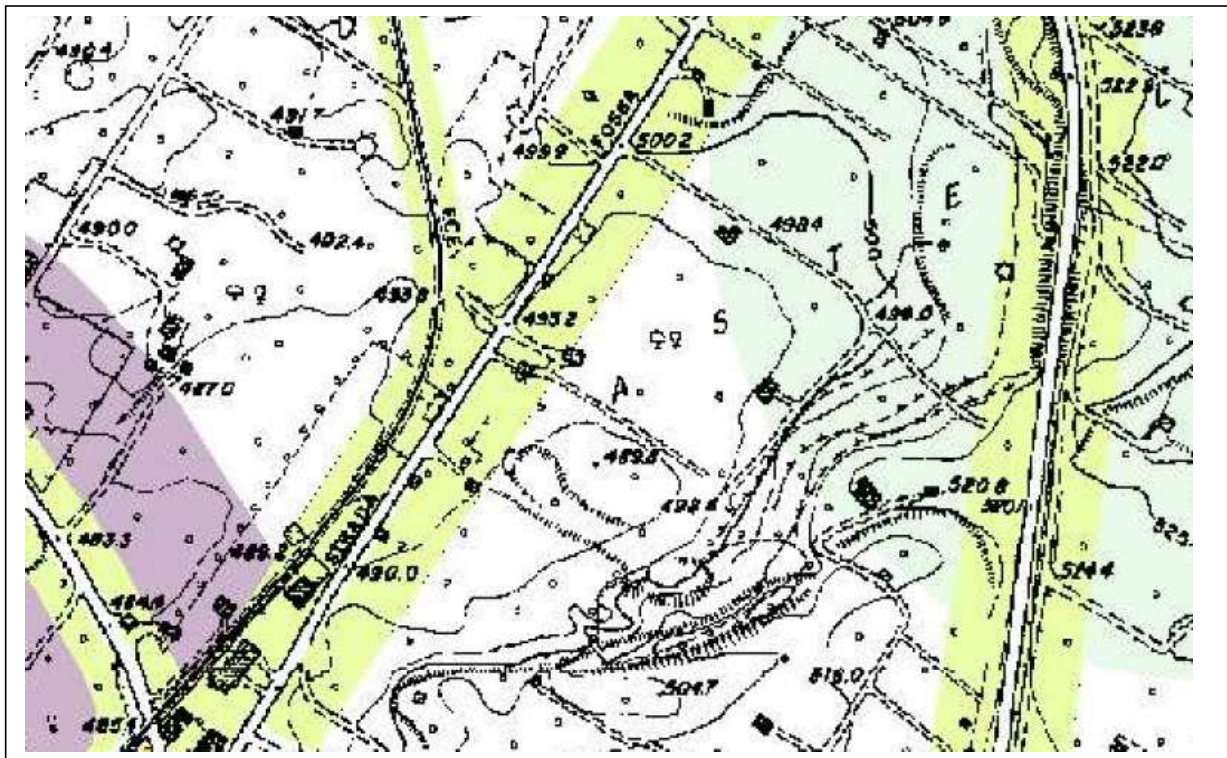
si è avuto accesso al P.R.G. del medesimo Comune, prelevando lo stralcio della tavola pertinente ai lotti in esame ed accertando la destinazione urbanistica, evidenziando come sotto riportato che le particelle :

- Foglio 11 particella 189;
- Foglio 11 particella 190;
- Foglio 11 particella 501;

ricadano in buona parte in "Zona F" verde agricolo, a differenza delle particelle:



- Tribunale di Catania – Quarta Sezione Civile e Fallimentare**
Giudice Delegato ill.mo Dott. Laurino Alessandro
Procedimento n. 150/2024 R.G. – LIQUIDAZIONE
PAFATO GRAZI



Identificata la: consistenza, morfologia del terreno, coltura in essere e destinazione urbanistica; come da mandato, si procede con la stima dei cespiti reiterando del Comune di Santa Maria di Licodia (CT) :

- Foglio 11 particella 189;
- Foglio 11 particella 190;
- Foglio 11 particella 501;
- Foglio 11 particella 502;
- Foglio 10 particella 482;

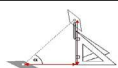
Premettendo che per il valore di stima, si è solo parzialmente tenuto conto dei Valori Agricoli Medi (VAM) pubblicati dall' AdE e valevoli come solo riferimento di massima, stante che alla data odierna l' ultima pubblicazione per la REGIONE AGRARIA di riferimento risale al 24/01/2019, palesemente anacronistica rispetto alla stesura della presente.

Ciò posto è doveroso distinguere i terreni posti ad est della strada Via Poggio dell' Aquila, censiti ai :

- Foglio 11 particella 189;
- Foglio 11 particella 190;
- Foglio 11 particella 501;
- Foglio 11 particella 502;

a differenza della particella 482 del foglio 10 posta ad ovest del medesimo tratto stradale.

Invero se per le particelle : 189/190/501/502 attigue e continue in una morfologia dei luoghi caratterizzata da forte pendenza ovest/est **[003_Allegato/ Foto n. 03]** è possibile individuare un valore pari ad €/mq 4,00, è di diversa valutazione la particella del foglio 10 al n. 482.



La quale sebbene ricompresa nel medesimo comprensorio urbanistico e tralasciando la mutazione dei luoghi per l'attività rilevata durante il corso del sopralluogo, risulta essere complanare rispetto l'asse stradale di Via Poggio dell'Aquila e con un largo confine fronte strada pari a circa mt. 44,00, rendendola qualitativamente di valore superiore rispetto alle particelle poste ad est.

Chiarito in forza a quale motivazione estimativa i terreni oggetto della presente si differenzino nel valore espresso in €/mq, si riporta a seguire il quadro riepilogativo dei valori unitari stimati per le particelle :

- Foglio 11 particella 189;
- Foglio 11 particella 190;
- Foglio 11 particella 501;
- Foglio 11 particella 502;
- Foglio 10 particella 482;

COMUNE DI SANTA MARIA DI LICODIA (CT)				
FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE (Mq)	€/Mq	Valore
11	189	472,00	€ 4,00	€ 1.888,00
11	190	416,00	€ 4,00	€ 1.664,00
11	501	1401,00	€ 4,00	€ 5.604,00
11	502	22,00	€ 4,00	€ 88,00
10	482	725,00	€ 7,00	€ 5.075,00
Totale Valore				€ 14.319,00

4. CONCLUSIONI

Nel concludere la presente relazione di stima così come da incarico conferito ill.mo Giudice Delegato Dott. Laurino A. e su richiesta della curatela in persona dell' **Avv. Daniele D' Arrigo**. In riferimento ai cespiti siti in Santa Maria di Licodia (CT) c.da Scannacavoli censiti in catasto :

- Foglio 11 particella 189;
- Foglio 11 particella 190;
- Foglio 11 particella 501;
- Foglio 11 particella 502;
- Foglio 10 particella 482;

si stima un valore complessivo pari ad € 14.300,00 dicasi euro quattordicimilatrecento,00 (arrotondato), differenziato in funzione della morfologia dei terreni oggetto di trattazione nonché per il reale e possibile utilizzo colturale; ricollegandosi per la giusta distinzione in termini unitari al quadro riepilogativo inserito al parag. 3.

Catania, 25 Maggio 2026


 Il Perito Estimatore
 Geom. Anastasi Riccardo Giovanni

