

ING. VALENTINA BRUNO



TRIBUNALE DI BRESCIA - QUARTA SEZIONE CIVILE

GIUDICE - Dott. Stefano Franchioni



Fallimento n. **191/2021**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

**IMMOBILE IN TERRITORIO DI PIEDIMONTE ETNEO**



PIAZZA DELLA REPUBBLICA 31 - 95131 CATANIA - 095.533423

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

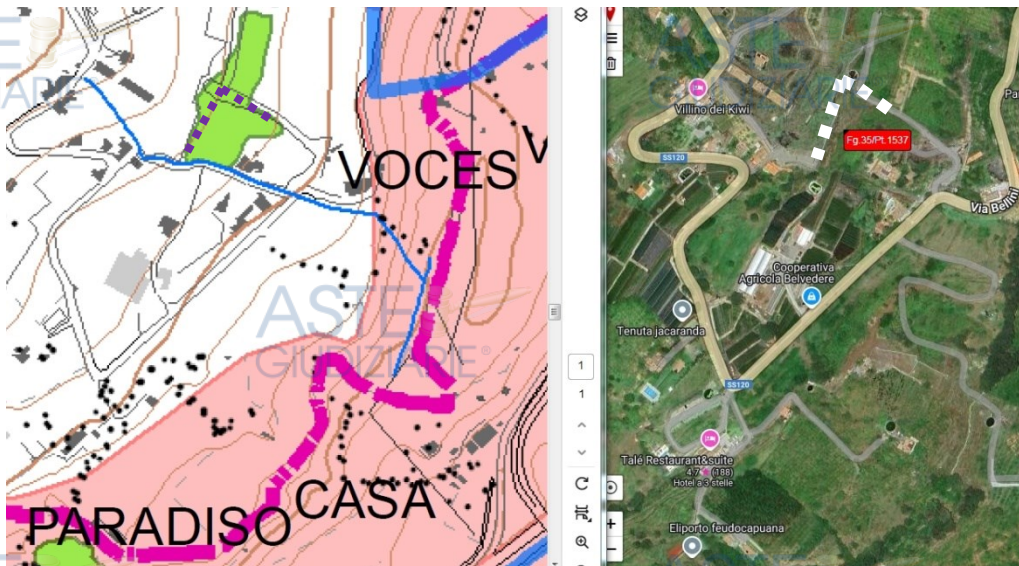


## Descrizione del bene

L'immobile oggetto del fallimento n.191/2021 è un terreno, senza fabbricati, in territorio di Piedimonte Etneo, ad est del centro abitato, lungo la via Bellini. In Catasto è individuato nel fg. 35 particella 1537, come agrumeto, della superficie di 3.180 mq<sup>1</sup>.

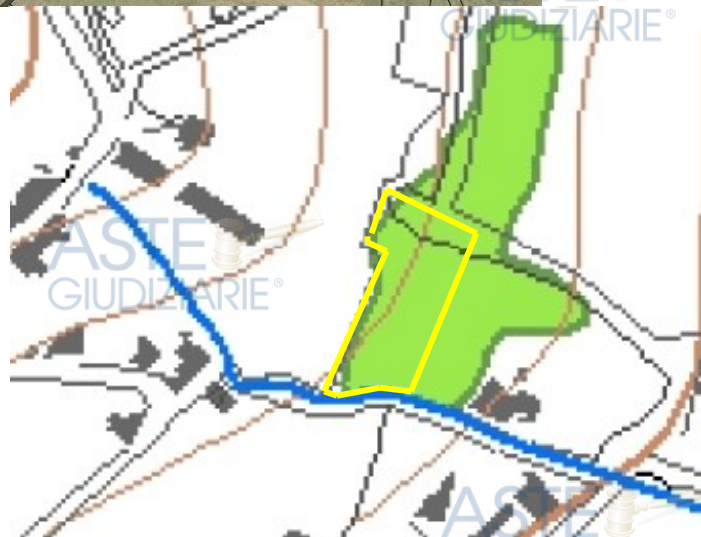
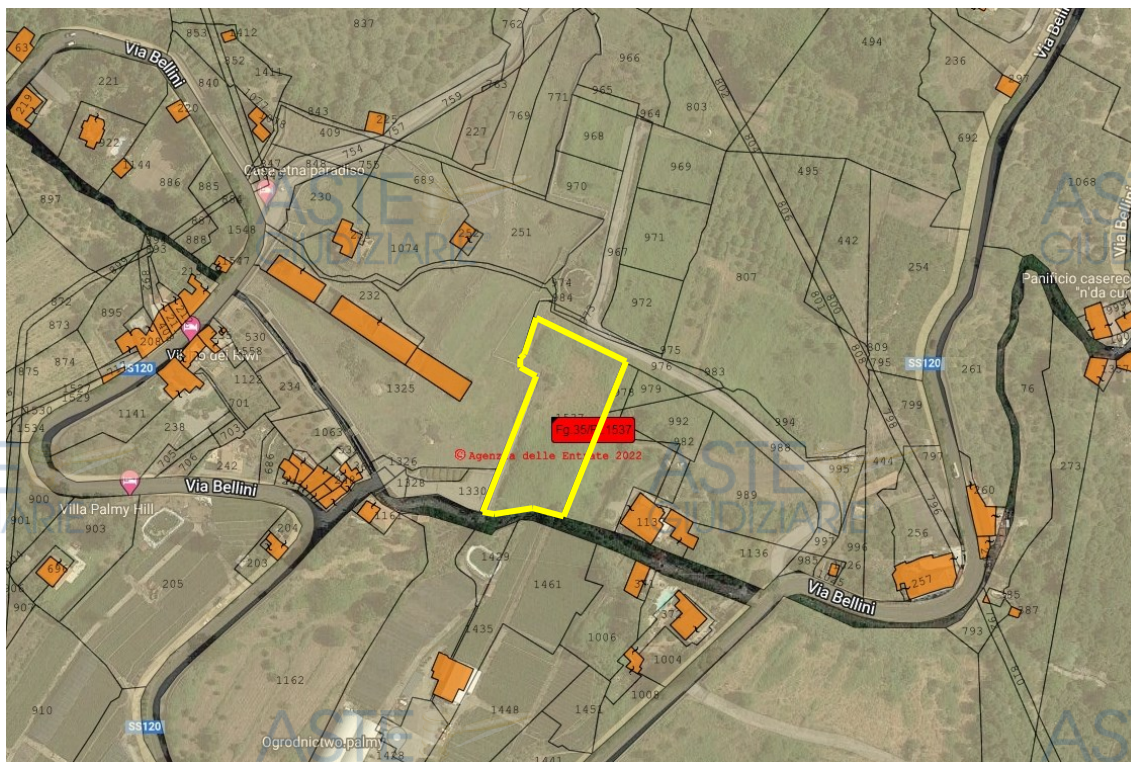
Da Piano Regolatore vigente, ricade in zona "C4" (edilizia residenziale stagionale) destinata alla costruzione di alloggi per la villeggiatura e a complessi ricettivi e ricreativi. Non si può operare per singolo lotto, per singola iniziativa, ma di concerto con i proprietari vicini fino a raggiungere un comparto di superficie non inferiore ad un ettaro. Il comparto individuato, con l'accordo di almeno i 3/4 dei proprietari, deve essere oggetto di piano particolareggiato o di lottizzazione.

La particella di interesse è, pressoché interamente, sottoposta a vincolo di inedificabilità dal Piano Paesaggistico, tuttavia può partecipare alla costituzione di un comparto, contribuendo con la sua superficie a fare accrescere la capacità edificatoria da progettarsi con il Piano, particolareggiato o di lottizzazione.



La figura sopra affianca il Piano Paesaggistico all'immagine satellitare. La particella è compresa tra i due segmenti tratteggiati disegnati per localizzarla. Ricade interamente in zona sottoposta a vincolo di rimboschimento

<sup>1</sup> classe 1, reddito dominicale euro 123,17, reddito agrario euro 49,27.



Territori ricoperti da boschi o sottoposti a vincolo di rimboschimento - comma 1, lett. g)

Le Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale consentono al Piano di Attuazione un massimo di densità edilizia pari a 0,30 mc/mq. Ne deriva che la particella 1537 potrebbe contribuire per  $0,30 \text{ mc/mq} \times 3.180 \text{ mq} = \mathbf{954 \text{ mc.}}$

In definitiva, la particella 1537 può essere soggetta solo a rimboschimento. Può, tuttavia, ipotizzarsi la volontà dei proprietari vicini di riunirsi con il fine di costituire un comparto di superficie non inferiore a 10.000 metri quadrati per presentare un Piano di Lottizzazione convenzionata che dovrà prevedere:

- alloggi per la villeggiatura, per non più del 70% del volume edificabile,
- complessi ricettivi e ricreativi (alberghi, villaggi turistici, camping, ristoranti, attrezzature sociali), per non meno del 30%.

Il rilascio di qualunque concessione ad edificare è subordinato all'approvazione del Piano attuativo, che dovrà essere di iniziativa privata.

## Stima

Al valore di stima si giunge come segue:

- ✓ Ipotizzando un valore di mercato di 1.200 euro/mq, atteso che la particella potrebbe contribuire al volume edificabile con 954<sub>mc</sub>, ovvero con 318<sub>mq</sub>, può ipotizzarsi un valore di vendita di

$$1.200 \text{ euro/mq} \times 318 \text{ mq} = 381.600 \text{ euro}$$

Per determinare il valore della particella, vanno sottratti costo di costruzione, utili d'impresa, competenze tecniche e oneri comunali, per complessivi 338.000 euro:

- ✓ Costo di costruzione:  $221,52^2 \text{ euro/mq} \times 318 \text{ mq} \times 10\%^3 = 10.000 \text{ euro}$
- ✓ Oneri di urbanizzazione: 10.000<sub>euro</sub><sup>4</sup>
- ✓ Costi di costruzione:  $800 \text{ euro/mq} \times 318 \text{ mq} = 255.000 \text{ euro}$
- ✓ Utili di impresa:  $15\% \times 255.000 \text{ euro} = 38.000 \text{ euro}$
- ✓ Competenze tecniche:  $10\% \times 255.000 \text{ euro} = 25.000 \text{ euro}$

Si giunge ad un valore stimato di

<sup>2</sup> Da Delibera Comunale

<sup>3</sup> La percentuale può variare tra il 5% e il 20%

<sup>4</sup> Per approssimazione



$$381.600 \text{ euro} - 338.000 \text{ euro} = 43.600 \text{ euro}$$

Tenendo conto della maggiore difficoltà a costruire, essendo l'edificazione subordinata alla costituzione di un comparto tra privati e all'approvazione di un Piano di Lottizzazione convenzionata, si ribassa il valore del 15%, giungendo ad una **stima finale di**

$$85\% \times 43.600 \text{ euro} = \mathbf{37.000 \text{ euro}}, \text{ ovvero a } 11,63 \text{ euro/mq}$$

## Conclusioni

La particella 1537 può essere soggetta solo a rimboschimento, poiché soggetta a vincolo di tutela dal Piano Paesaggistico. In virtù delle previsioni di Piano Regolatore Generale, può, tuttavia, ipotizzarsi la costituzione di un comparto di superficie non inferiore a 10.000 metri quadrati per presentare un Piano di Lottizzazione convenzionata. Se ciò avvenisse, contribuirebbe nella determinazione del volume realizzabile. In virtù di questa suscettività, tendendo conto dell'indeterminabilità di giungere ad un progetto di edificazione, si è stimato un valore commerciale di 37.000 euro.

Si allegano

**Certificato di destinazione urbanistica**

**Documentazione catastale**

- estratto di mappa,
- visura catastale

Catania, 26 marzo 2025

Ing. Valentina Bruno



A circular blue stamp of the 'ORDINE DEGLI INGEGNERI PROV. DI CATANIA' with the name 'DOTT. ING. VALENTINA BRUNO' and number '3906'. To the right is a handwritten signature in blue ink.