PERIZIA TECNICA ASSEVERATA

Stima del valore di mercato di terreni agricoli ubicati in Belpasso (CT)

Fog. 67 particelle 52, 80, 98.

Premessa

Il sottoscritto Arch. Palazzotto Giuseppe, con studio tecnico in Adrano in via via Biviere n. 45, regolarmente iscritto al n. 1508 dell'ordine degli architetti di Catania,
in esecuzione dell'incarico ricevuto da parte del dott. Orazio Lorenzo Barbagallo, nato a Catania il 10/08/1966 cod. fisc. BRBRLR66M10C351G, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili, con studio in via Trinacria n. 11 in Tremestieri Etneo (CT), nella qualità di Liquidatore della Procedura n. 44/2024 L.C.,
redige la seguente relazione peritale di stima, relativa alla più probabile valutazione sul prezzo da attribuire a dei terreni agricoli ubicati in agro di Belpasso, e precisamente:

1. Terreni agricoli siti nel Comune di Belpasso (CT), con estensione complessiva di circa 5.955 mq. , censiti al foglio 67 particella n. 52 (di mq. 5800), particella n. 80 (di mq. 150), particella n. 98 (di mq. 5), C/da MIRIO.

[redacted]

Il sottoscritto, acquisiti nel contempo i documenti preliminari inerenti all'oggetto della stima, forniti dal sig. [redacted] di supporto all'identificazione del sito di che trattasi, in data 11/03/2025, ha eseguito un regolare sopralluogo al fine di prendere visione degli stessi e constatare lo stato dei luoghi.
Dopo la visita e la presa visione dei luoghi, inizia la fase di valutazione dei beni oggetto di stima, asservendomi di parametri acquisiti dalla banca dati dell'agenzia del territorio di Catania, di supporto per poter attribuire al bene oggetto di stima, il più probabile valore di mercato.

Descrizione dei terreni

Caratteristiche

i fondi agricoli oggetto di stima sono siti nel Comune di Belpasso (CT), censiti al foglio 67 particella n. 52, particella n. 80, particella n. 98, c/da Mirio, con consistenza complessiva pari a mq. 5.955.
In prossimità dei lotti agricoli,

- non sono presenti: chiese, scuole pubbliche e private, giardini pubblici, farmacie, banca, esercizi commerciali ed artigianali;
- sono presenti: opifici agricoli ed artigianali, residenze sparse

Consistenza

i lotti nel loro insieme hanno una superficie complessiva pari a mq. 5.955 e sono così articolati:

A= AGRUMETO:
Fog. 67 part. 52 - AGRUMETO (350 mq)
Fog. 67 part. 80 - AGRUMETO (150 mq)
Fog. 67 part. 98 - AGRUMETO (1 mq)
TOT. MQ. 501 AGRUMETO

B= SEMINATIVO:
Fog. 67 part. 52 - SEMINATIVO (4.000 mq)
Fog. 67 part. 98 - SEMINATIVO (4 mq)
TOT. MQ. 4.004 SEMINATIVO

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

C= ULIVETO:
Fog. 67 part. 52 – ULIVETO (1.450 mq)
TOT. MQ. 1.450 ULIVETO

Considerazioni di Stima

Considerazioni di Stima (TERRENI)
Il criterio di stima scelto per determinare il più probabile valore di mercato in oggetto è quello desunto attraverso i valori agricoli medi della banca dati dell'agenzia del territorio. Ai fini della valutazione possono essere presi in considerazione i prezzi di mercato di compravendite di terreni aventi le stesse omogenee caratteristiche.
Pertanto tenuto conto di qualsiasi elemento intrinseco ed estrinseco influente nella presente valutazione, assolti gli accertamenti del caso, consultata la banca dati immobiliare dell'Agenzia del Territorio, tenendo conto della superficie reale, e considerando tali valori nella media rispetto ai valori riscontrati in zone omogenee, si determina il più probabile valore di mercato per i terreni in oggetto in:

- €. 2,94 al mq per i terreni agricoli con destinazione "agrumeto"
- €. 0,48 al mq per i terreni agricoli con destinazione "seminativo"
- €. 0,89 al mq per i terreni agricoli con destinazione "uliveto"

Tali valori scaturiscono fuori dal rapporto €/Ha di cui alla tabella dell'Agenzia delle Entrate per i valori agricoli medi della provincia annualità 2019;
si ha pertanto:

- **A** = terreno a destinazione agrumeto: 501 mq (valore agricolo €/Ha = 29438,04)
  501 x 2,94 = **€. 1.472,94**

- **B** = terreno a destinazione seminativo: 4.004 mq. (valore agricolo €/Ha = 4772,06)
  4.004 x 0,48 = **€. 1.921,92**

- **C** = terreno a destinazione uliveto: 1.450 mq (valore agricolo €/Ha = 8893,38)
  1.450 x 0,89 = **€. 1.290,50**

In definitiva, il sottoscritto tecnico a seguito delle superiori analisi e considerazioni fatte sui beni oggetto di stima,

ATTESTA ED ASSEVERA

che l'importo totale da attribuire ai terreni agricoli siti nel Comune di Belpasso (CT) in contrada Mirio, con estensione complessiva di 5.955 mq. , censiti al foglio 67, particella n. 52 (di mq. 5800), particella n. 80 (di mq. 150), particella n. 98 (di mq. 5), C/da MIRIO,
è pari ad **€. 4.685,36** (scaturito dalla sommatoria tra "A" (terreno con destinazione a "agrumeto"), "B" (terreno con destinazione a "seminativo") e "C" (terreno con destinazione a "uliveto").
La quota parte da attribuire alle ditte intestatarie è la seguente:

- [redacted] ***quota parte 50% = €. 2.342,68***
- [redacted] *quota parte 50% = €. 2.342,68*

Adrano lì 20/03/2025

Il Tecnico
arch. Palazzotto Giuseppe
(documento firmato in digitale)

Palazzotto
Giuseppe
ARCHITETTO
23.03.2025
12:47:12
GMT+01:00

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

PERIZIA TECNICA ASSEVERATA

Stima del valore di mercato di terreni agricoli ubicati in Biancavilla (CT)
Fog. 8 particelle 88 e 231.

Premessa

Il sottoscritto Arch. Palazzotto Giuseppe, con studio tecnico in Adrano in via via Biviere n. 45, regolarmente iscritto al n. 1508 dell'ordine degli architetti di Catania,
in esecuzione dell'incarico ricevuto da parte del dott. Orazio Lorenzo Barbagallo, nato a Catania il 10/08/1966 cod. fisc. BRBRLR66M10C351G, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili, con studio in via Trinacria n. 11 in Tremestieri Etneo (CT), nella qualità di Liquidatore della Procedura n. 44/2024 L.C.,
redige la seguente relazione peritale di stima, relativa alla più probabile valutazione sul prezzo da attribuire a dei terreni agricoli ubicati in agro di Biancavilla, e precisamente:

1. Terreni agricoli siti nel Comune di Biancavilla (CT), con estensione complessiva di mq. 10.620, censiti al foglio 8 particella n. 88 (di mq. 5300), particella n. 231 (di mq. 5320), C/da Feliciusa.

I beni immobiliari di cui sopra, sono intestati e risultano nella proprietà dei signori:
[redacted] proprietario del 50%
[redacted] proprietario del 50%

Il sottoscritto, acquisiti nel contempo i documenti preliminari inerenti all'oggetto della stima, forniti dal sig[redacted]di supporto all'identificazione del sito di che trattasi, in data 11/03/2025, ha eseguito un regolare sopralluogo al fine di prendere visione degli stessi e constatare lo stato dei luoghi.
Dopo la visita e la presa visione dei luoghi, inizia la fase di valutazione dei beni oggetto di stima, asservendomi di parametri acquisiti dalla banca dati dell'agenzia del territorio di Catania, di supporto per poter attribuire al bene oggetto di stima, il più probabile valore di mercato.

Descrizione dei terreni

Caratteristiche

i fondi agricoli oggetto di stima sono siti nel Comune di Biancavilla (CT), censiti al foglio 8 particella n. 88, particella n. 231, c/da Feliciusa, con consistenza complessiva pari a mq. 10.620.
In prossimità dei lotti agricoli,

- non sono presenti: chiese, scuole pubbliche e private, giardini pubblici, farmacie, banca, esercizi commerciali ed artigianali;
- sono presenti: residenze sparse e qualche opificio agricolo

Consistenza

i lotti nel loro insieme hanno una superficie complessiva pari a mq. 10.620 e sono così articolati:

A= PASCOLO:
Fog. 8 part. 88 - PASCOLO (5.300 mq)
Fog. 8 part. 231 - PASCOLO (5.320 mq)
TOT. MQ. 10.620 PASCOLO

Considerazioni di Stima

Considerazioni di Stima (TERRENI)

Il criterio di stima scelto per determinare il più probabile valore di mercato in oggetto è quello desunto attraverso i valori agricoli medi della banca dati dell'agenzia del territorio. Ai fini della

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

valutazione possono essere presi in considerazione i prezzi di mercato di compravendite di terreni aventi le stesse omogenee caratteristiche.
Pertanto tenuto conto di qualsiasi elemento intrinseco ed estrinseco influente nella presente valutazione, assolti gli accertamenti del caso, consultata la banca dati immobiliare dell'Agenzia del Territorio, tenendo conto della superficie reale, e considerando tali valori nella media rispetto ai valori riscontrati in zone omogenee, si determina il più probabile valore di mercato per i terreni in oggetto in:

- €. 0,20 al mq per i terreni agricoli con destinazione "pascolo"

Tale valore scaturisce dal rapporto €/Ha di cui alla tabella dell'Agenzia delle Entrate per i valori agricoli medi della provincia annualità 2019;
si ha pertanto:

- **A** = terreno a destinazione pascolo: 10.620 mq (valore agricolo €/Ha = 1988,36)
  10.620 x 0,20 = **€. 2.124,00 .**

In definitiva, il sottoscritto tecnico a seguito delle superiori analisi e considerazioni fatte sui beni oggetto di stima,

ATTESTA ED ASSEVERA

che l'importo totale da attribuire ai terreni agricoli siti nel Comune di Biancavilla (CT) in contrada Feliciusa, con estensione complessiva di 10.620 mq. , censiti al foglio 8, particella n. 88 (di mq. 5300), particella n. 231 (di mq. 5320),
è pari ad **€. 2.124,00**.
La quota parte da attribuire alle ditte intestatarie è la seguente:

- [redacted] ***quota parte 50% = €. 1.062,00***
- [redacted] *ta parte 50% = €. 1.062,00*

Adrano lì 20/03/2025

Il Tecnico
arch. Palazzotto Giuseppe
(documento firmato in digitale)

Palazzotto
Giuseppe
ARCHITETTO
23.03.2025
12:14:12
GMT+01:00

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

PERIZIA TECNICA ASSEVERATA

Stima del valore di mercato fabbricati ubicati nel Comune di Catania (CT)
Fog. 25, part.lla 233 sub. 5, part.lla 236 sub. 3, part.lla 236 sub. 4

Premessa

Il sottoscritto Arch. Palazzotto Giuseppe, con studio tecnico in Adrano in via Biviere n. 45, regolarmente iscritto al n. 1508 dell'ordine degli architetti di Catania,
in esecuzione dell'incarico ricevuto da parte del dott. Orazio Lorenzo Barbagallo, nato a Catania il 10/08/1966 cod. fisc. BRBRLR66M10C351G, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili, con studio in via Trinacria n. 11 in Tremestieri Etneo (CT), nella qualità di Liquidatore della Procedura n. 44/2024 L.C.,
redige la seguente relazione peritale di stima, relativa alla più probabile valutazione sul prezzo da attribuire a degli immobili ubicati in Catania, e precisamente:

1. Fabbricati siti nel Comune di Catania, censiti al N.C.E.U. al
   - Fog. 25 – Part. 233 – sub. 5 – via Acquedotto Greco n. 208 - P.T. – Cat. A/5 – mq. 58, classe 6, consistenza 2 vani, rendita €. 64,04
   - Fog. 25 – Part. 236 – sub. 3 – via Montepetroso n. 54 - P.T. – Cat. A/5 – mq. 29, classe 9, consistenza 1 vani, rendita €. 51,65
   - Fog. 25 – Part. 236 – sub. 4 – via Montepetroso n. 52Bis - P.T. – Cat. C/2, classe 4, consistenza 29 mq., rendita €. 67,40.

I beni immobiliari in oggetto, localizzati tra la via Acquedotto Greco n. 208 e la via Montepetroso n 54 e 52bis, risulta nella proprietà dei germani

[redacted]

Il sottoscritto tecnico per adempiere all'incarico ricevuto, acquisiti nel contempo i documenti preliminari inerenti all'oggetto della stima, forniti dal sig. [redacted] di supporto all'identificazione del sito di che trattasi, in data 12/03/2025, ha eseguito un sopralluogo al fine di prendere visione dei beni oggetto di stima e constatarne lo stato manutentivo e la consistenza.
Ai fini della redazione della presente, che volge come già detto a calcolare il più probabile valore di mercato di beni immobiliari, si è avvalso per l'attribuzione dei valori, dei parametri riportati sulla banca dati dell'agenzia del territorio (Catania), e dai prezzi di mercato di compravendite di beni aventi le stesse omogenee caratteristiche.

Descrizione dei Fabbricati

Caratteristiche

i beni oggetto di stima sono siti nel Comune di Catania tra la via Acquedotto Greco e la via Montepetroso, e sono censiti al NCEU al foglio 25, part.lla 233 sub. 5, part.lla 236 sub. 3, e part.lla 236 sub. 4.
I tre subalterni sono tutti localizzati al piano terra.
In prossimità dei fabbricati, sono presenti esercizi commerciali, parcheggi, parchi, attività artigianali, banche, agenzie di servizi, stazioni di servizio, abitazioni.

CONSISTENZA:

- Fog. 25 – Part. 233 – sub. 5 – via Acquedotto Greco n. 208 - P.T. – Cat. A/5 – mq. 58, vani 2;

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

- Fog. 25 – Part. 236 – sub. 3 – via Montepetroso n. 54 - P.T. – Cat. A/5 – mq. 29, vano 1;
- Fog. 25 – Part. 236 – sub. 4 – via Montepetroso n. 52Bis - P.T. – Cat. C/2, mq. 29 .

TOTALE categoria A/5 (abitazione di tipo ultrapopolare) = 87 mq.
TOTALE categoria C/2 (deposito) = 29 mq.

I fabbricati sono in cattivo stato di conservazione, sono privi di utenze ed impianti, ed abbisognano di urgenti interventi di ristrutturazione, specie strutturali ed energetici.

CONSIDERAZIONI DI STIMA

(Immobili)

Il criterio di stima scelto per determinare il più probabile valore di mercato che i beni immobili (fabbricati A/5 e C/2) hanno, è quello sintetico comparativo in base al parametro del mq. di superficie.

Pertanto tenuto conto di qualsiasi elemento intrinseco ed estrinseco influente nella presente valutazione, di quanto esposto nei punti precedenti, assolti gli accertamenti del caso, consultata la banca dati immobiliare dell'Agenzia del Territorio (aggiornata al secondo semestre dell'anno 2024) e tenendo conto dei prezzi di vendita di fabbricati similari nella stessa zona, si determina il più probabile, presunto ed indicativo valore di mercato in :

- 475,00 €/mq per la superficie dei fabbricati con categoria A/5 (mq. 87)
- 600,00 €/mq per la superficie del fabbricato con categoria C/2 (mq. 29)

considerando tali valori nella media per tipologia e collocazione.

Sommariamente si ha:

a) 475,00 €./mq x 87 mq. = **€. 41.325,00 (cat. A/5)**
b) 600,00 €./mq x 29 mq. = **€. 17.400,00 (cat. C/2)**

Sommatoria Complessiva degli immobili :

a) + b) = 41.325,00 + 17.400,00 =
TOTALE COMPLESSIVO 1 + 2 = **€. 58.725,00**

In definitiva, il sottoscritto tecnico a seguito delle superiori analisi e considerazioni per i beni oggetto di stima,

ATTESTA ED ASSEVERA

che la quota parte da attribuire alle ditte intestatarie è la seguente:

- [redacted] ***uota parte 50% = €. 29.362,50***
- *arte 50% = €. 29.362,50*

Adrano lì 20/03/2025

Il Tecnico
arch. Palazzotto Giuseppe
(documento firmato in digitale)

Palazzotto
Giuseppe
ARCHITETTO
23.03.2025
12:14:12
GMT+01:00

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