

# TRIBUNALE DI CATANIA

Sez. VI – R.G. 39/2023

Liquidazione controllata

Giudice: Ill.mo Sig. Giudice Delegato Dott. Roberto Cordio

Proc. R.G. 39/2023

Liquidatore Dott. Alfio Pistorio

Liquidazione controllata del patrimonio -

## PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILIARE

### 1. INCARICO

Il sottoscritto ing. Giuseppe Castro, con studio in Via G. Ungaretti n° 49/B Giarre (CT) – c.a.p. 95014, e-mail [g.castro2@virgilio.it](mailto:g.castro2@virgilio.it), pec [giuseppe.castro@ingpec.eu](mailto:giuseppe.castro@ingpec.eu), tel. Studio 0957793727 tel. Cell. 3474516519, veniva designato come Esperto perito estimatore dal liquidatore Dott. Alfio Pistorio il 23/07/2024 con comunicazione dello stesso di parziale modifica dell'incarico avvenuta via pec il 16/10/2024.

L'espletamento dell'incarico si è articolato nelle seguenti operazioni:

- Analisi della documentazione tecnico-catastale;
- Analisi dei titoli di proprietà;
- Sopralluogo e riprese fotografiche;
- Verifica dei parametri di stima applicati dagli organi di settore;
- Indagine di mercato in riferimento alle compravendite dei beni di natura e consistenza simili a quello oggetto di stima.

### 2. DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO PERIZIA

1. Magazzino, sito in Giarre (CT), Via Vigo n° 60 p.t. censito al N.C.E.U. al f. 93, part. 1869 sub 4 (graffata part. 2051 sub 4), cat. C/2, classe 6, consistenza 82 mq, rendita 275,22 €, in proprietà per il 67% alla -.
2. Negozio/Bottega, sito in Giarre (CT), Via Callipoli n° 2-4 Piano terra e Piano Primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Giarre (CT), al f. 93, part. 1161 sub 10 (graffato f.93, part. 2342, sub 1) cat. C/1, classe 4, consistenza 225 mq, rendita 3.935,19 €, in proprietà per il 67% alla -.
3. Autorimessa senza fine di lucro sita in Giarre (CT), Via Carolina 22-24 n° 15 piano T, censita al N.C.E.U. del Comune di Giarre (CT) al f. 93, part. 1181 sub 6, cat. C/6, classe 2, consistenza 153 mq, rendita 418,79 €, in proprietà per l'83% alla -.

Pagina 1 di 34

STUDIO TECNICO

Ing. Giuseppe CASTRO

Via Ungaretti n. 49/B, 95014 Giarre (CT)

cell.: +39 347 4516519

Email: [g.castro2@virgilio.it](mailto:g.castro2@virgilio.it)

PEC: [giuseppe.castro@ingpec.eu](mailto:giuseppe.castro@ingpec.eu)

4. Terreno agricolo "agrumeto", sito in Acireale (CT), censito al N.C.T. di detto Comune al f. 27 part. 888, superficie 2455 mq, Cl. 2, reddito dominicale 67,58 €, reddito agrario 38,04 €, di proprietà per il 100% della -.
5. Terreno agricolo "agrumeto", sito in Acireale (CT), censito al N.C.T. di detto Comune al f. 27 part. 901, superficie 40 mq, Cl. 2, reddito dominicale 1,10 €, reddito agrario 0,62 €, di proprietà per il 100% della -.

### 3. DESCRIZIONE E STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI IMMOBILI

1. **Il Magazzino**, sito in Giarre (CT), Via Vigo n° 60 p.t., censito al N.C.E.U. al f. 93, part. 1869 sub 4cat. C/2 classe 6, consistenza 82 mq, è in proprietà per 2/3 alla -  
- e per 1/3 in proprietà al -; all'immobile si accede da una saracinesca al civico 60 di Via Vigo ad est nonché ad ovest tramite una porta interna presente nell'immobile contiguo in proprietà alla stessa Ditta e censito al catasto al f. 93, part. 1869 sub 3. Si precisa che l'immobile in questione a nord e a sud confina in aderenza con altri immobili di proprietà di terzi.

Il magazzino è rifinito con pavimentazione e piastrellatura perimetrale a parete, inoltre è dotato di un servizio igienico e di impianto elettrico sottotraccia e ha una finestra su via Vigo che ne garantisce areo-illuminazione anche a saracinesca chiusa.

Da quanto emerge dalle indagini catastali e urbanistiche, l'immobile non risulta conforme urbanisticamente in quanto alla data del 03/06/1999 fu presentata planimetria catastale nella quale il magazzino risultava privo del soppalco che oggi è esistente e del quale non risulta presentata istanza di realizzazione al competente Ufficio Tecnico Comunale di Giarre; tale soppalco, che in parte è realizzato in calcestruzzo e in parte in metallo, è stabilmente infisso nelle pareti perimetrali portanti tramite travi in acciaio tipo HEA ed ha un pilastro in acciaio. Tale struttura può essere facilmente regolarizzata tramite la presentazione di istanza di regolarizzazione ai sensi del D.P.R. 380/01 art. 36 bis corredata di verifica strutturale da trasmettere al Genio Civile di Catania ai sensi dell'art. 110 della L.R. 4/03, oppure può essere rimossa per la messa in pristino dei luoghi. Si precisa che nel caso si decidesse di regolarizzare il soppalco si dovrà pagare a titolo di oblazione il doppio degli oneri concessori relativi al soppalco in questione, (oltre le spese accessorie di diritti di segreteria e marche da bollo) tale importo sviluppato ai sensi della L. 10 del 28/11/1977 è di  $370,56 € \times 2 = 741,12 €$  (viene ricavato dalla differenza aritmetica del calcolo degli oneri concessori con e senza il soppalco adeguata al costo unitario vigente degli oneri concessori per il Comune di Giarre, si allega prospetto), in seguito si dovrà ricatastare l'immobile presentando la nuova planimetria comprensiva del soppalco, le competenze tecniche, compreso di spese accessorie, ammontano a circa €4000,00, quindi la regolarizzazione prevederà la spesa di circa €5.000,00.

Inoltre il bene, che ad oggi risulta occupato dal debitore, dovrà essere fisicamente separato dall'immobile attiguo (individuato catastalmente con il subalterno 3) previa chiusura della porta interna di collegamento e delle finestre esistenti.



**Immagine 1 - (autorimessa di Via Vigo)**



**Immagine 2 - (autorimessa di Via Vigo)**

MOD. BN (CEU)

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di GIARRE via VIGO civ. 37

PIANTA PIANO TERRA  
h=4.60

STESSA DITTA  
(PART. 1869 sub 3  
2251 sub 3)

MAGAZZINO

VIA VIGO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Identificativi catastali  
Data presentazione: 03/06/1999 - Data: 11/06/2024 - n. T171799 - Richiedente: CASTRO GIUSEPPE  
Totale schede: 1869 sub 3 di acquisizione: A4/2102/99 - Formato stampa fascicolo: A4/2102/99

Completata dal GEOM. RIZZO YATRO  
(Titolo, cognome e nome)

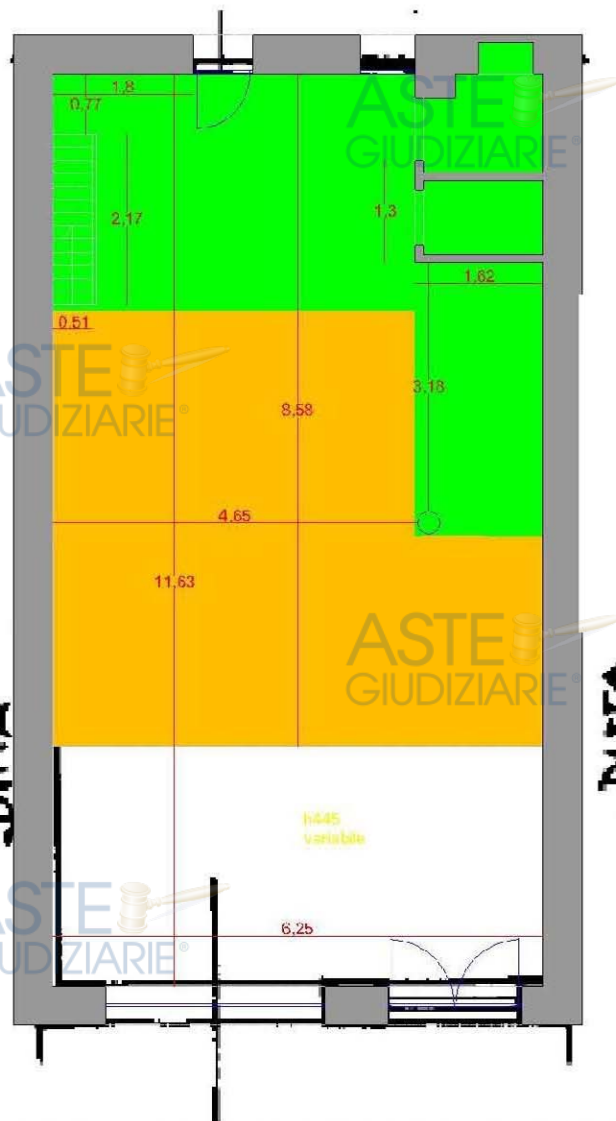
Iscritto all'albo dei GEOMETRI  
della provincia di CATANZARO n. 2501  
data 01.06.1999 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

4/10966  
3/5/99

11/06/2024 - Comune di GIARRE (CT) - Foglio 93 - Particella 1869 - Subaltemo 4 - Un grafata  
Catasto Edilizio URBANO - Situazione  
VIA VIGO 60 Piano

Immagine 3 – Planimetria catastale della autorimessa di Via Vigo in atti dal 03/06/1999



**Immagine 4 – Ricostruzione della planimetria del piano terra dell'autorimessa: in verde la proiezione della porzione di soppalco in calcestruzzo e in arancione la porzione di soppalco metallico**

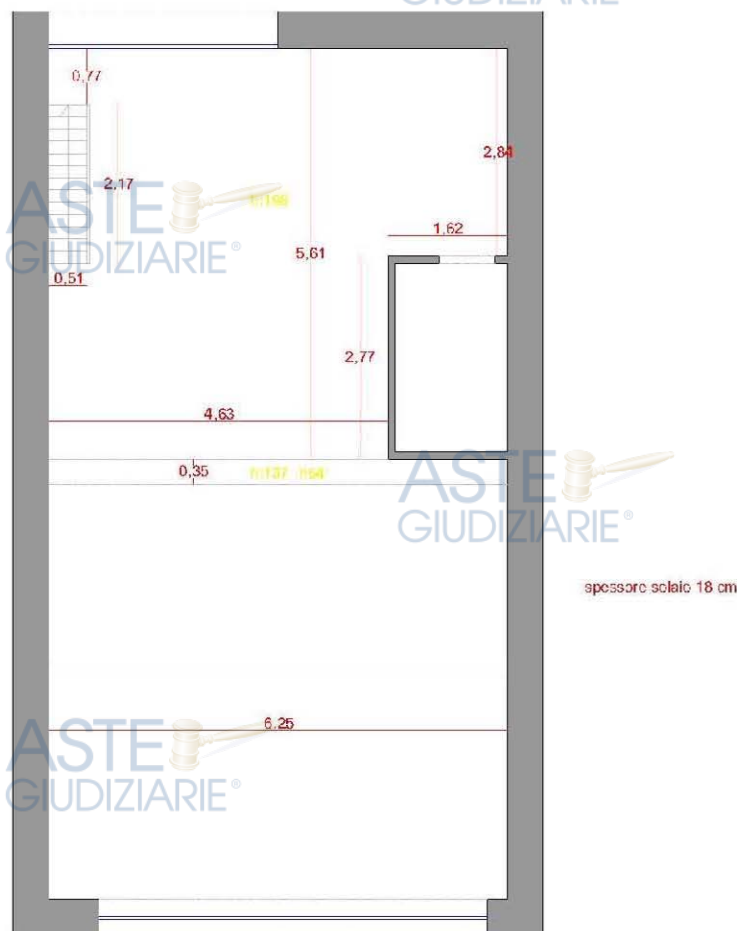


Immagine 5 – pianta del soppalco della autorimessa di Via Vigo

2. **Negoziato/Bottega**, sito in Giarre (CT), Via Callipoli n° 2-4 Piano Terra e Piano Primo soppalcato, censito al N.C.E.U. del Comune di Giarre (CT), al f. 93, part. 1161 sub 10 (graffato f.93, part. 2342, sub 1) cat. C/1, classe 4, consistenza 172 mq, rendita 3.935,19 €, in proprietà per 2/3 alla - e per 1/3 al -.

Il fabbricato si sviluppa su 2 elevazioni fuori terra; il piano terra ha una superficie complessiva di 197 m<sup>2</sup> e ha in pertinenza un piano ammezzato che sviluppa una superficie pari a 162 m<sup>2</sup>. L'edificio del quale fa parte detto immobile è ubicato nella zona nord del Comune di Giarre ossia in pieno centro storico dove il tessuto urbano è caratterizzato da edilizia venuta ad espandersi agli inizi del 1900. L'edificio, infatti, rientra in una serie di costruzioni realizzate da privati che presentano, quale prevalente

caratteristica, la semplicità dei blocchi edilizi con decorazioni esterne consone con il periodo di realizzazione dell'intero immobile. Per tale caratteristica l'intero fabbricato può definirsi di interesse storico.

Si rappresenta, inoltre, che l'intero edificio complessivamente è costituito da 3 immobili identificati con subalterni diversi, di cui 2 subalterni intestati ad altra ditta ed esattamente uno attiguo a quello oggetto di perizia e l'altro composto da un appartamento posto al primo piano dell'edificio con ingresso da Piazza R. Margherita n° 10 tramite androne privato che copre totalmente i due immobili posti al piano terra. L'intero fabbricato ha struttura portante in muratura di pietra lavica squadrata, con listature e riconciature in cotto e malta cementizia, tramezzi in muratura di forati, con copertura a tetto con orditura lignea e manto in coppi alla siciliana mentre i soffitti dei locali del piano ammezzato sono costituiti da volte a crociera.

Le finiture interne dell'unità immobiliare oggetto di relazione (f. 93, part. 1161 sub 10) risultano così costituite: per quanto riguarda i locali principali adibiti a negozio si evidenzia che i pavimenti sono in segato di marmo mentre gli altri ambienti presentano pavimenti in ceramica di uso corrente; le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati a ducotone, i servizi igienico-sanitari sono dotati di sanitari con gruppo miscelatore, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e/o ferro con vetri antisfondamento, infissi interni in tamburato e/o ferro, impianti sottotraccia di acqua, luce e telefono.

Quanto al piano ammezzato si evidenzia che lo stesso è stato realizzato mediante inserimento di un solaio di tipo prefabbricato all'interno dell'edificio, tale piano risulta essere pavimentato a parquet, pareti e soffitti a volta a crociera intonacati e tinteggiati rispettivamente con intonaco a fracassino, infissi esterni in ferro e vetri antisfondamento, infissi interni in tamburato, impianti sottotraccia di acqua, luce e telefono. La struttura risulta regolare e gli ambienti rilevati corrispondono a quanto riportato nell'allegata planimetria catastale che risale al 27/10/2004 per la cui redazione fu presentata a suo tempo relativa Docfa nella quale il committente dichiarava che la situazione in essa descritta risale ad epoca antecedente il 1967.



Immagine 6 – prospetto Negozio di Via Callipoli angolo piazza Regina Margherita



Immagine 7 – prospetto negozio di Via Carolina angolo piazza Regina Margherita



Immagine 8 - Sala esposizione negozio

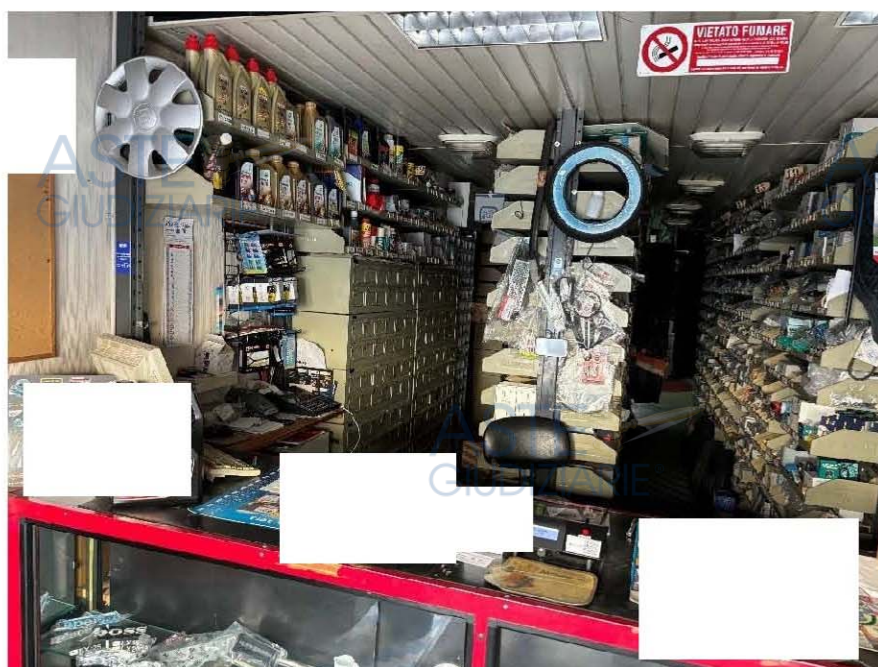


Immagine 9 - Sala vendita

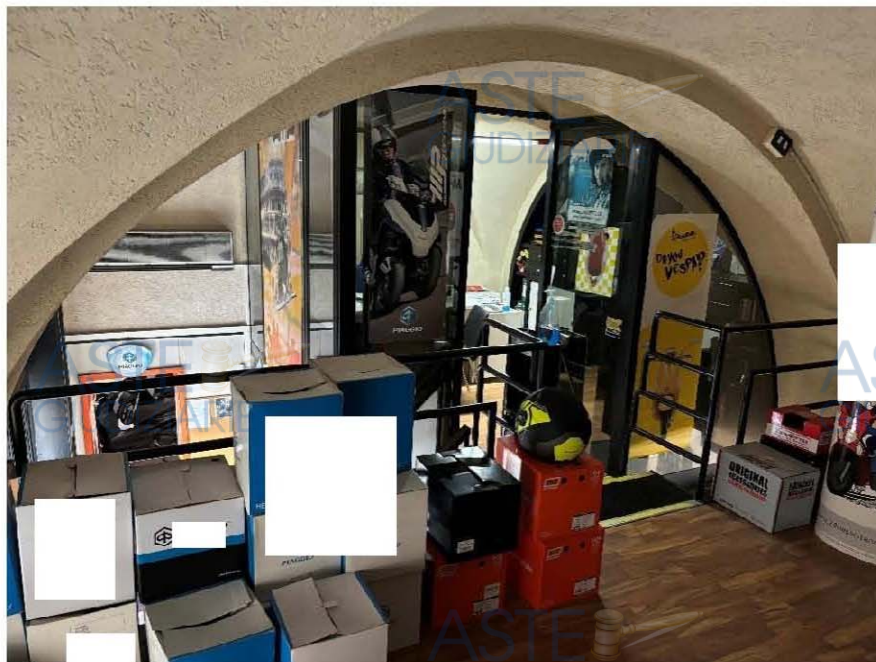


Immagine 10 - soppalco

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Catania**

Dichiarazione protocollo n. CT0319681 del 27/10/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Giarre

Via Callipoli

civ. 2-4

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 93

Particella: 1161

Subalterno: 10

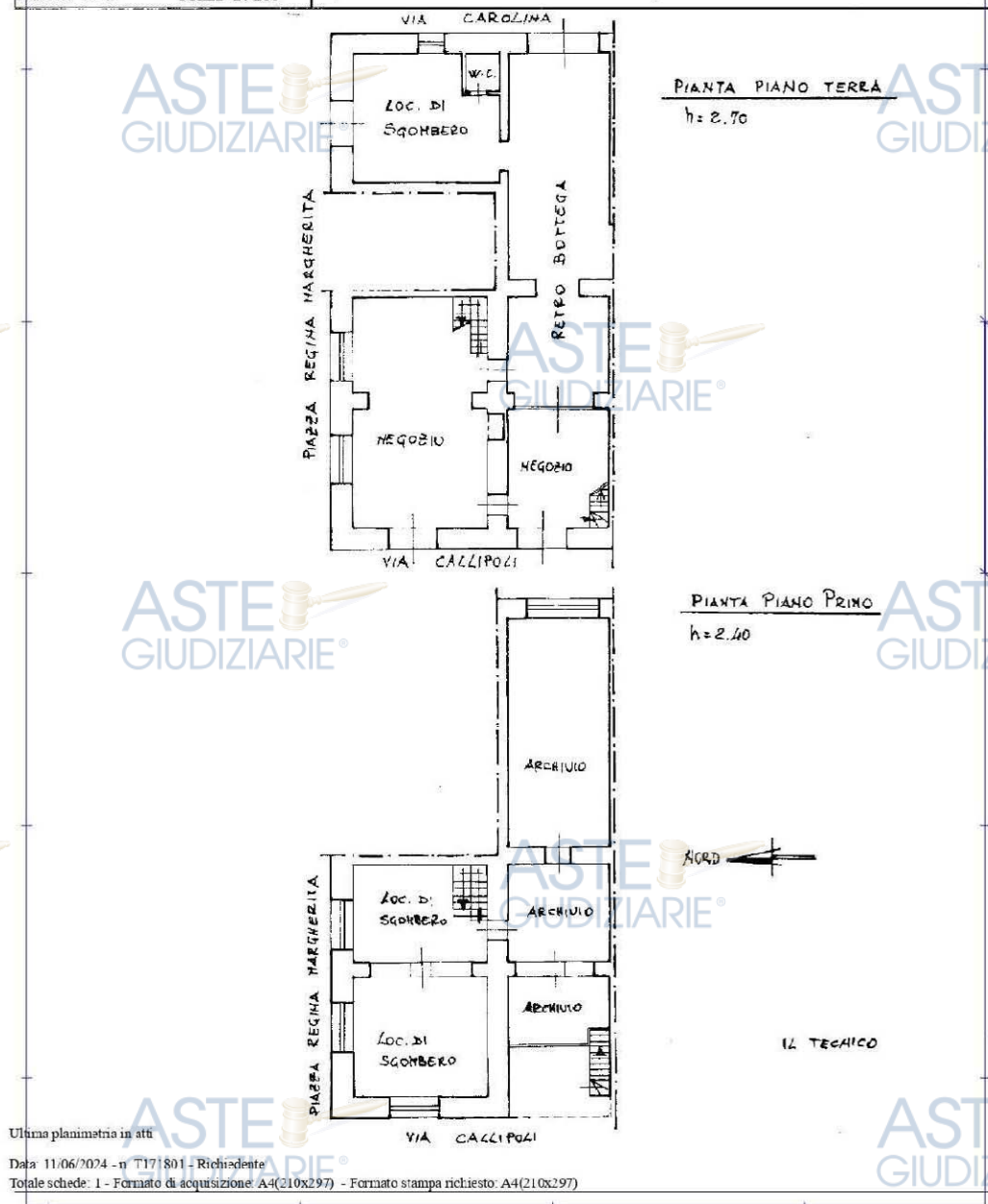
Compilata da:

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Catania

N. 2501

Scheda n. 1 Scala 1:200



**Immagine 11 – Planimetria catastale negozio e soppalco locale di sgombero in atti  
dal 20/10/2004**

**STUDIO TECNICO**

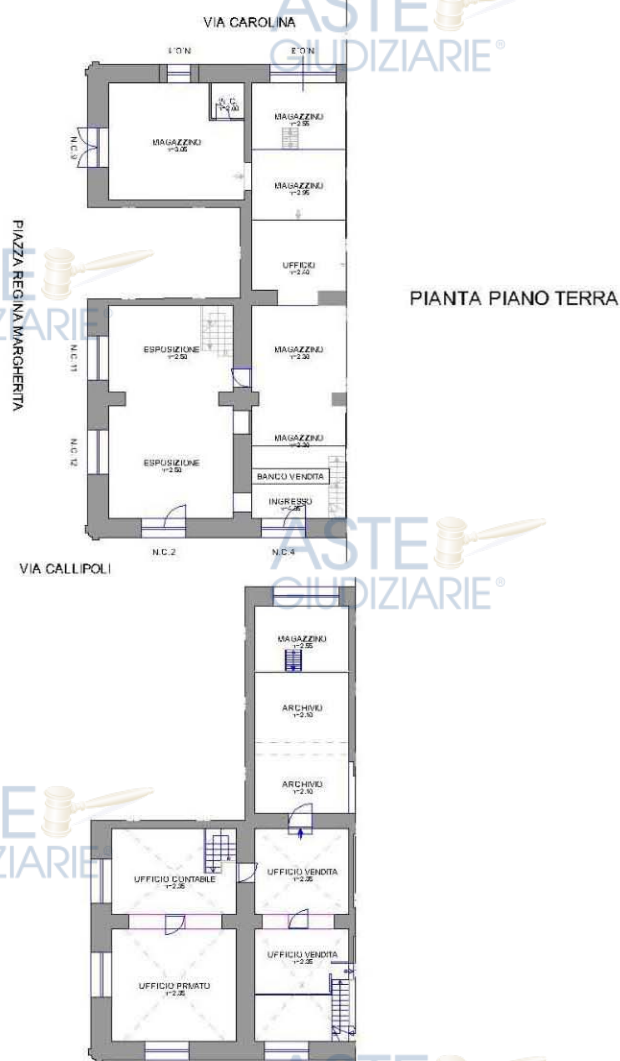
**Ing. Giuseppe CASTRO**

Via Ungaretti n. 49/B, 95014 Giarre (CT)

cell.: +39 347 4516519

Email: [g.castro2@virgilio.it](mailto:g.castro2@virgilio.it)

PEC: [giuseppe.castro@ingpec.eu](mailto:giuseppe.castro@ingpec.eu)



**Immagine 12 – Planimetria di rilievo del piano terra e del soppalco**

3. **Autorimessa** senza fine di lucro sita in Giarre (CT), Via Carolina 22-24 n° 15 piano T, censita al N.C.E.U. del Comune di Giarre (CT) al f. 93, part. 1181 sub 6, cat. C/6, classe 2, consistenza 153 mq, rendita 418,79 €, in proprietà per l'83% alla --  
-.

L'immobile si presenta in ottime condizioni ed è posto al piano terra di una palazzina a tre livelli fuori terra; esso, inserito all'interno dello storico tessuto urbano di Giarre, presenta impianti sottotraccia, funzionanti e rispondenti alla norma e tutti gli ambienti sono intonacati e pavimentati. Alla rimessa si accede da Via Carolina che presenta due accessi principali dotati di saracinesca metallica elettro motorizzata,

mentre su Via Dante presenta tre finestre che in precedenza erano tre porte per come si evince dalla planimetria catastale (Immagine 17), tant'è che in prossimità delle finestre vi è ancora il numero civico.



Immagine 13 – foto d'angolo del prospetto fra via Carolina e Via Dante



Immagine 14 – foto dell'interno della rimessa, si può notare il soppalco abusivo



Immagine 15 – foto dell'interno



Immagine 16 – foto dell'interno

**ASTE GIUDIZIARIE®**

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 215

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(R. DECRETO-LEGE 11 APRILE 1939, N. 452)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Giarre Via Carolina N° 22-24

Ditt.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Catania

**Piano Terra**

stessa ditta

h=4,30

Aut. Garimessa

W.C.

Via Dante

Via Carolina

1201842

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 11-06-2024

PROT. N°

Compilata dall'Ing. Giovanni De Salvo  
(Tabella, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri  
della Provincia di Catania

DATA 11-06-2024

Firma: Giovanni De Salvo

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 20/02/1978 - Data: 11/06/2024 - n. T174902 - Richiedenti:  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/06/2024 - Comune di GIARRE(E017) - < Foglio 93 - Particella 1181 - Subalterno 6 >  
VIA CAROLINA n. 22-24 Piano T

Immagine 17 – Planimetria Catastale dell'Autorimessa in atti dal 20/02/1978

STUDIO TECNICO

Ing. Giuseppe CASTRO

Via Ungaretti n. 49/B, 95014 Giarre (CT)

cell.: +39 347 4516519

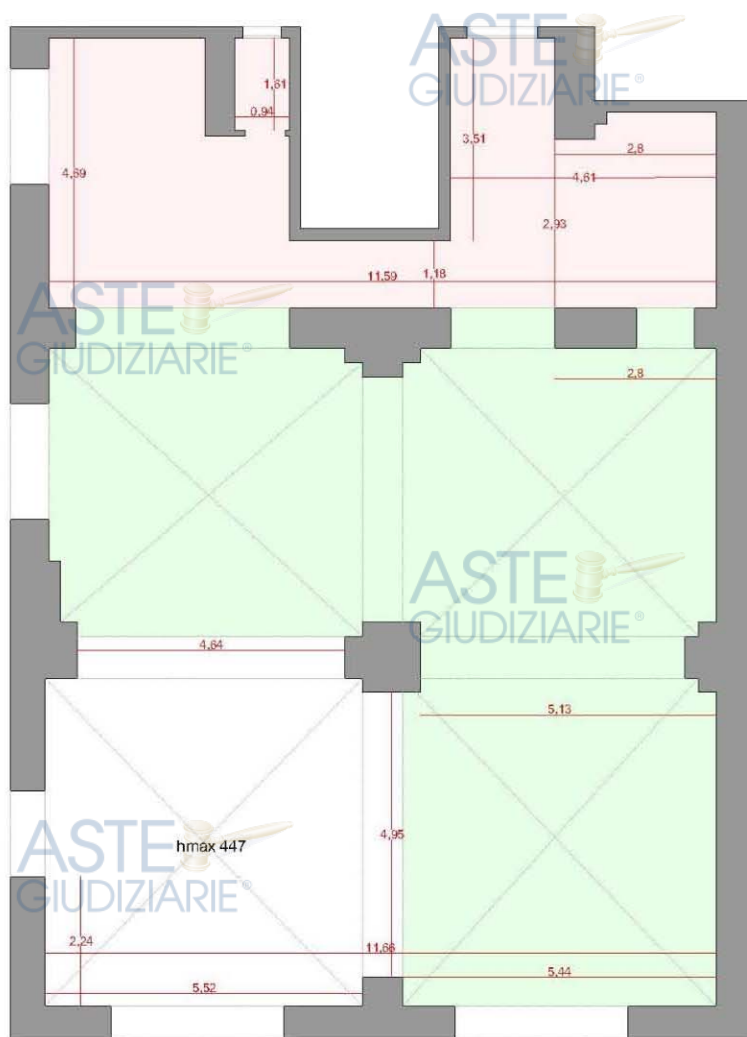
Email: [g.castro2@virgilio.it](mailto:g.castro2@virgilio.it)

PEC: [giuseppe.castro@ingpec.eu](mailto:giuseppe.castro@ingpec.eu)

L'immobile è difforme dalla planimetria catastale in atti del 20/02/1978 nella quale il magazzino risultava privo del soppalco che oggi è esistente e del quale non risulta presentata istanza di realizzazione al competente Ufficio Tecnico Comunale di Giarre, e quindi necessita di una regolarizzazione urbanistica ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. 380/01 in quanto le opere difformi furono realizzate dopo la "legge ponte" del 1967; oppure, in alternativa, potranno essere demolite con messa in pristino degli ambienti, visto che le opere abusive non riguardano aumenti di volume e che il soppalco realizzato è posto all'interno e serve come locale di sgombero.

Si evidenzia, inoltre, che si riscontrano difformità alla parte posteriore dell'immobile relativamente alla diversa distribuzione interna degli ambienti con modifiche importanti anche strutturali.

Nel caso si decidesse di regolarizzare il soppalco si dovrà pagare a titolo di oblazione il doppio degli oneri concessori relativi al soppalco in questione, (oltre le spese accessorie di diritti di segreteria e marche da bollo) tale importo sviluppato ai sensi della L. 10 del 28/11/1977 è di  $908,09 \text{ €} \times 2 = 1816,18 \text{ €}$  (viene ricavato dalla differenza aritmetica del calcolo degli oneri concessori con e senza il soppalco adeguata al costo unitario vigente degli oneri concessori per il Comune di Giarre, si allega prospetto), in seguito si dovrà ricatastrare l'immobile presentando la nuova planimetria comprensiva del soppalco, le competenze tecniche compreso di spese accessorie ammontano a circa 4000,00 €, quindi la regolarizzazione prevederà la spesa di circa 6.000,00 €.



## PIANTA SOPPALCO

**Immagine 18 – Planimetria di rilievo del piano terra con indicazione colorata della parte coperta da soppalco, in verde viene indicata la porzione di soppalco metallico, in rosa la porzione di soppalco in calcestruzzo**

4. Terreno sito In Acireale (CT), censito al N.C.T. di detto Comune al f. 27 part. 888, sup. 2455 m<sup>2</sup>, Cl. 2, reddito dominicale 67,58, reddito agrario 38,04, di proprietà per il 100% della -.

Terreno sito In Acireale (CT), censito al N.C.T. di detto Comune al f. 27 part. 901, sup. 40 m<sup>2</sup>, Cl. 2, reddito dominicale 1,10, reddito agrario 0,62, di proprietà per il 100% della -.



Le due particelle risultano contigue e fisicamente individuano un unico terreno, l'accesso a detto lotto avviene da un cancello posto sulla Strada Provinciale 2/I-II al civico 9 nella Frazione di Pozzillo di Acireale.



**Immagine 19 – Foto dell'ingresso al terreno, le frecce in rosso indicano le porzioni di terreno che prospettano sulla strada**

Detto lotto, attualmente piantumato ad agrumeto, garantisce accesso ad alcuni immobili posti in particelle contigue a quella oggetto di perizia tramite una strada interpoderale realizzata in bitume di asfalto posta a cavallo fra la particella 888 e la particella di altra Ditta lato nord individuata con il n° 1389, e, pertanto, è chiaro che su di esso grava una reale servitù di passaggio.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Acireale il 23/12/2024 (allegato) certifica che sul lotto in questione insistono due zone territoriali omogenee, il primo tratto di terreno, ossia quello prossimo alla strada, che è di complessivi 512,66 mq è edificabile in Z.T.O. B2, con indice di edificabilità pari a 3 mc/mq con altezza massima edificabile pari a 8 m fino a 2 piani fuori terra, mentre il secondo tratto, invece, è agricolo in Z.T.O. E. per complessivi 1.982,34 mq con indice di edificabilità pari a 0,03 mc/mq



Immagine 20 – Foto del terreno e della stradella interna

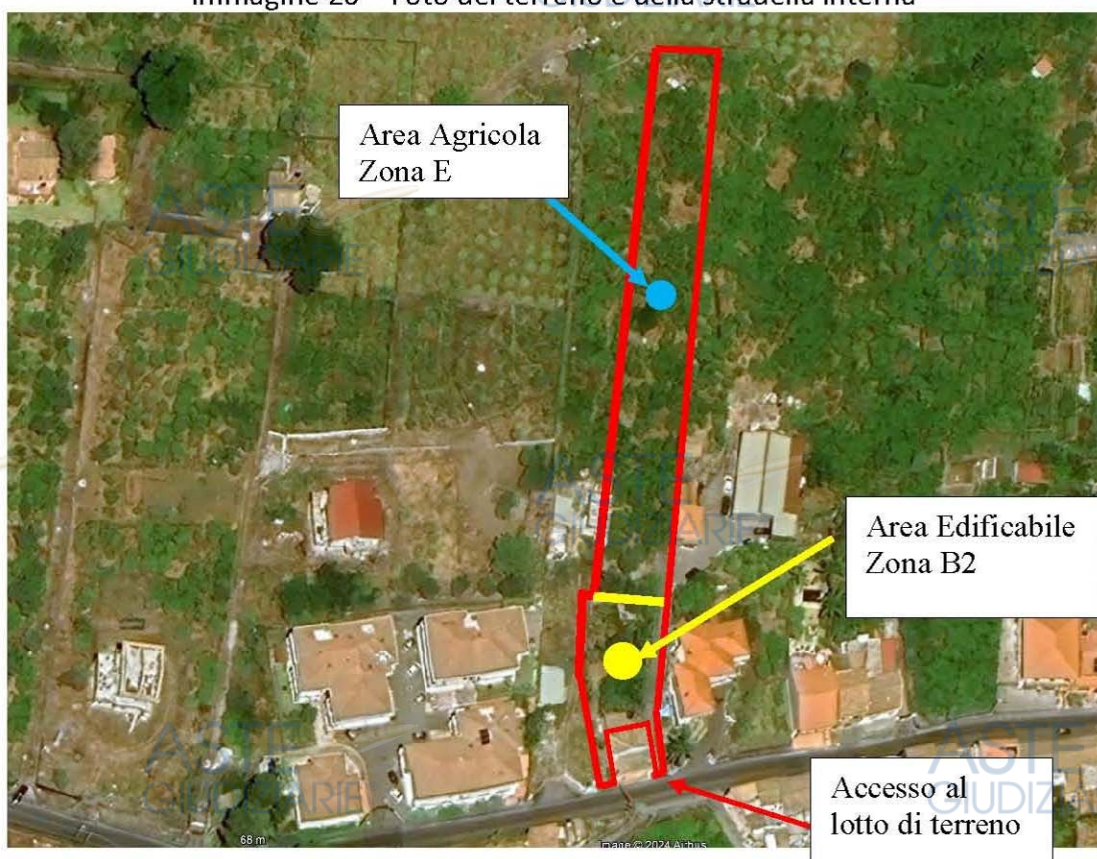


Immagine 21 – Foto satellitare con indicazione della porzione edificabile e di quella agricola

#### 4. PROVENIENZA DEL BENE E ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

**Il Magazzino**, sito in Giarre (CT), Via Vigo n° 60 p.t. censito al N.C.E.U. al f. 93, part. 1869 sub 4 è in proprietà per il 67% alla - (C.F. -), nata a -  
il - ricevuto per 1/3 per denuncia per passaggi per causa di morte del 27/04/2004 (UR sede di Giarre (CT) Reg. Vol 531 n° 89 del 05/04/2005. Voltura n°19347.3/2005 – Prat. N° CT0218846 in atti dal 30/08/2005), per 1/3 per donazione rogata dal Notaio Grasso Andrea in Catania Rep. N° 8382 – nota presentata con Modello Unico n° 45885.1/2012 Reparto PI di Catania in atti dal 19/11/2012) e per il 33% in proprietà al figlio - (C.F. -) nato a -  
il -, ricevuto per denuncia per passaggi per causa di morte del 27/04/2004 ((URsede di Giarre (CT) Reg. Vol 531 n° 89 del 05/04/2005 . Voltura n°19347.3/2005 – Prat. N° CT0218846 in atti dal 30/08/2005).

**Il Negozio/Bottega**, sito in Giarre (CT), Via Callipoli n° 2-4 Piano terra e Piano Primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Giarre (CT), al f. 93, part. 1161 sub 10 è in proprietà per il 67% alla Sig.ra - (C.F. -), nata a -il -, ricevuto per  
1/3 per denuncia per passaggi per causa di morte del 27/04/2004 ( UR sede di Giarre (CT) Reg. Vol 531 n° 89 del 05/04/2005 . Voltura n°19347.3/2005 – Prat. N° CT0218846 in atti dal 30/08/2005) e  
1/3 per donazione rogata dal Notaio Grasso Andrea in Catania Rep. N° 8382 – nota presentata con Modello Unico n° 45885.1/2012 Reparto PI di Catania in atti dal 19/11/2012) e per il 33% in proprietà al figlio - (C.F. -) nato a -il -, ricevuto per  
denuncia per passaggi per causa di morte del 27/04/2004 (UR sede di Giarre (CT) Reg. Vol 531 n° 89 del 05/04/2005 . Voltura n°19347.3/2005 – Prat. N° CT0218846 in atti dal 30/08/2005).

**L'autorimessa senza fine di lucro** sita in Giarre (CT), Via Carolina 22-24 n° 15 piano T, censita al N.C.E.U. del Comune di Giarre (CT) al f. 93, part. 1181 sub 6 è in proprietà per il 83% alla Sig.ra -(C.F. -), nata a -il -, ricevuto per  
4/6 per denuncia per passaggi per causa di morte del 27/04/2004 ( UR sede di Giarre (CT) Reg. Vol 531 n° 89 del 05/04/2005 . Voltura n°19347.3/2005 – Prat. N° CT0218846 in atti dal 30/08/2005) e  
1/3 per donazione rogata dal Notaio Grasso Andrea in Catania Rep. N° 8382 – nota presentata con Modello Unico n° 45885.1/2012 Reparto PI di Catania in atti dal 19/11/2012) e per il 17% in proprietà al figlio - (C.F. -), nato a -il -, ricevuto per  
denuncia per passaggi per causa di morte del 27/04/2004 (UR sede di Giarre (CT) Reg. Vol 531 n° 89 del 05/04/2005. Voltura n°19347.3/2005 – Prat. N° CT0218846 in atti dal 30/08/2005).

**Terreno "agrumeto"**, sito in Acireale (CT), censito al N.C.T. di detto Comune al f. 27 part. 888, superficie 2455 mq è in proprietà per il 100% alla Sig.ra - (C.F. -)  
-) nata a -il - ricevuto per atto pubblico rogato dal  
Notaio Barbagallo Leonardo in Riposto il 23/08/1974 Rep. N° 62825 sede Giarre (CT) Registrazione n° 2715 in data 09/09/1974 – n. 12920.6/1974 in atti dal 07/03/1997.

**Terreno "agrumeto"**, sito in Acireale (CT), censito al N.C.T. di detto Comune al f. 27 part. 901, superficie 40 mq è in proprietà per il 100% alla S.ra - (C.F. -)

nata a - il - ricevuto per atto pubblico rogato dal Notaio Barbagallo Leonardo  
in Riposto il 23/08/1974 Rep. N° 62825 sede Giarre (CT) Registrazione n° 2715 in data 09/09/1974 -  
n. 12920.6/1974 in atti dal 07/03/1997.

Lo scrivente, a seguito di una ispezione ipotecaria (in allegato) n° T86945 effettuata il 03/10/2024  
ha riscontrato quanto segue:

|                                                                                                                |                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <br>Direzione Provinciale di CATANIA<br>Ufficio provinciale - Territorio<br>Servizio di Pubblicità Immobiliare | <b>Ispezione Ipotecaria</b><br>Data 03/10/2024 Ora 10:14:37<br>Pag. 1 - Segue |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|

**Ispezione telematica**  
per dati anagrafici  
Richiedente

Ispezione n. T86945 del 03/10/2024

**Dati della richiesta**

Codice fiscale:  
Tipo di formalità: Tutte  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Ricerca estesa in AT

**Situazione aggiornamento**

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 01/10/1990 al 02/10/2024  
Periodo recuperato e validato dal -/-/1979 al 29/09/1990

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1979

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

**Elenco omonimi**

1.

|                  |  |       |                |
|------------------|--|-------|----------------|
| Luogo di nascita |  | Sesso | Codice fiscale |
| Data di nascita  |  |       |                |

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

**Elenco sintetico delle formalità**

**Sezione 1** Periodo informatizzato dal 01/10/1990 al 02/10/2024 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1979 al 29/09/1990

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/12/2007 - Registro Particolare 48050 Registro Generale 81768  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 89/531 del 05/04/2005  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Immobili siti in GIARRE(CT)  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 09/07/2009 - Registro Particolare 10651 Registro Generale 40793  
Pubblico ufficiale GRASSO ANDREA Repertorio 5462/3865 del 08/07/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in GIARRE(CT)

**Ispezione telematica**  
per dati anagrafici  
Richiedente CSTGPP

Ispezione n. T86945 del 03/10/2024

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA  
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/11/2012 - Registro Particolare 45885 Registro Generale 56651  
Pubblico ufficiale GRASSO ANDREA Repertorio 8382/6144 del 15/11/2012  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA  
Immobili siti in GIARRE(CT)

SOGGETTO DONATARIO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/04/2018 - Registro Particolare 11984 Registro Generale 15985  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 4089/2018 del 20/04/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in GIARRE(CT)  
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/07/2018 - Registro Particolare 19838 Registro Generale 26634  
Pubblico ufficiale GRASSO ANDREA Repertorio 5462 del 08/07/2009  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Immobili siti in GIARRE(CT)  
Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/02/2024 - Registro Particolare 6739 Registro Generale 9061  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 20291 del 21/11/2023  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER L'APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO  
Immobili siti in ACIREALE(CT), GIARRE(CT)  
Nota disponibile in formato elettronico

**Sezione 2** Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1979  
Potrebbero essere presenti annualita' non completate e/o formalita' non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli  
richiedere lo 'Stato dell'automazione'

**Nessuna formalita' presente.**

Immagine 22 - Stralcio dell'ispezione ipotecaria

Le trascrizioni indicate con le frecce in azzurro dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento.

**STUDIO TECNICO** Ing. Giuseppe CASTRO  
Via Ungaretti n. 49/B, 95014 Giarre (CT)  
cell.: +39 347 4516519  
Email: [g.castro2@virgilio.it](mailto:g.castro2@virgilio.it) PEC: [giuseppe.castro@ingpec.eu](mailto:giuseppe.castro@ingpec.eu)

## 5. STIMA DEGLI IMMOBILI

1) per quanto riguarda la stima del **Magazzino**, sito in Giarre (CT) Via Vigo n° 60 p.t. e censito al N.C.E.U. al f. 93, part. 1869 sub 4, si ricorre ai dati di mercato forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, per la destinazione residenziale, in particolare per i magazzini, in normale stato d'uso.

In particolare, vista la posizione del magazzino al quale si accede da una strada con caratteristiche non favorevoli allo scarico/carico di merci (in quanto stretta e solitamente occupata in parte da veicoli in sosta) e vista la non centralità della stessa, a detto immobile si può attribuire un valore intermedio rispetto al range proposto dall'Osservatorio, quindi è plausibile ipotizzare un valore di 400,00 €/mq; quanto al soppalco in pertinenza, invece, avrà un valore diverso dettato dall'altezza utile interna che sfiora i 2 metri nel punto più alto (1,98 m) e che arriva a 1,37 m nel punto più basso, quindi il suo valore sarà il 50% del valore di mercato già individuato per il piano terra.

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
**Agenzia Entrate**  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: GIARRE

Fascia/zona: Centrale/NUCLEO%20STORICO%20CORSO%20ITALIA%20-

Codice zona: B1%20VIA%20CALLIPOLI

%20-%20VIA%20F.%20TURATI

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |      | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
|           |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max  |                  |
| Magazzini | Normale            | 320                   | 500  | L                | 1,5                            | 2,4  | L                |
| Negozi    | Normale            | 600                   | 1100 | L                | 4                              | 7    | L                |
| Negozi    | Ottimo             | 1100                  | 1900 | L                | 7                              | 12,6 | L                |

Stampa

Legenda

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)

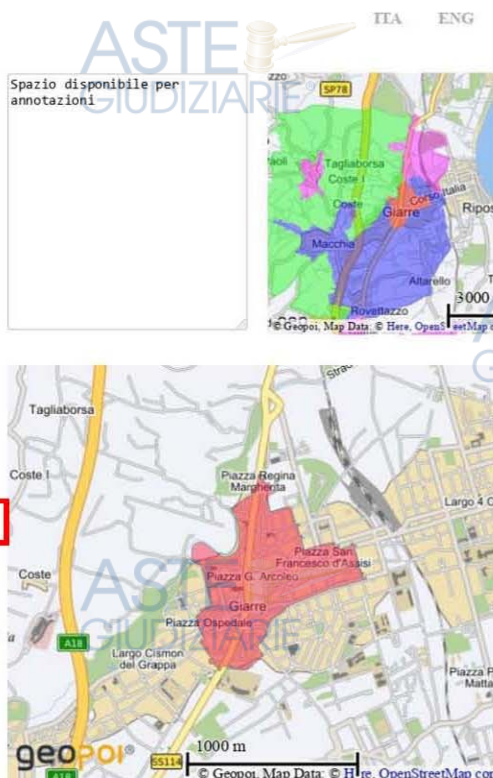


Immagine 23 – Valori Omi per la Zona di Via Callipoli, Via Carolina e Via Vigo “centro storico Giarre”

Il magazzino oggetto di perizia ha una superficie lorda al piano terra di 92 mq ed un soppalco con superficie pari a 54 mq, nell'ipotesi della regolarizzazione del bene si avrà:

$$V_{\text{magazzino}} = 92 \text{ mq} \times 400 \text{ €/mq} = 36.800,00 \text{ €}$$

$$V_{\text{soppalco}} = 54 \text{ mq} \times 200 \text{ €/mq} = 10.800,00 \text{ €}$$

$$V_{\text{totale}} = V_{\text{magazzino}} + V_{\text{soppalco}} = \mathbf{47.600,00 \text{ €}}$$

STUDIO TECNICO

Ing. Giuseppe CASTRO

Via Ungaretti n. 49/B, 95014 Giarre (CT)

cell.: +39 347 4516519

Email: [g.castro2@virgilio.it](mailto:g.castro2@virgilio.it)

PEC: [giuseppe.castro@ingpec.eu](mailto:giuseppe.castro@ingpec.eu)

Inoltre, per la stima si applica una riduzione del prezzo per assenza di garanzia del bene venduto nella misura del 10%, quindi il valore del bene sarà 47.600,00 € - 10% = **42.840,00 €**

2) Per quanto riguarda la stima del **Negozi/Bottega**, sito in Giarre (CT), Via Callipoli n° 2-4 Piano terra e Piano Primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Giarre (CT), al f. 93, part. 1161 sub 10, si ricorre ai dati di mercato forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia dell'Entrate – Ufficio del Territorio, per la destinazione residenziale. In particolare per i Negozi, in ottimo stato d'uso, vista la posizione centrale dell'immobile e l'esposizione dell'intero fabbricato di cui fa parte, ossia su tre Vie diverse, viste le aperture che prospettano verso l'esterno (vetrine di esposizione vendita) e le aree pertinenziali a servizio del negozio e visto lo stato di conservazione dell'immobile - ottimo in quanto negozio in attività - si può quindi attribuire il valore massimo rispetto al range proposto dall'Osservatorio ed è, quindi, plausibile ipotizzare un valore di 1.900,00 €/mq; diversa valutazione va fatta per il soppalco in pertinenza che avrà un valore diverso dettato dalle altezze interne e dalle superfici areo-illuminanti che non ne consentono un uso diverso dal locale di sgombero in pertinenza al negozio, e quindi risulta plausibile ipotizzare un valore di 500,00 €/mq alla stessa stregua di un magazzino.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: GIARRE

Fascia/zona: Centrale/NUCLEO%20STORICO%20CORSO%20ITALIA%20-

Codice zona: B1%20VIA%20CALLIPOLI

%20-%20VIA%20F.%20TURATI

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |      | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
|           |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max  |                  |
| Magazzini | Normale            | 320                   | 500  | L                | 1,5                            | 2,4  | L                |
| Negozi    | Normale            | 600                   | 1100 | L                | 4                              | 7    | L                |
| Negozi    | Ottimo             | 1100                  | 1900 | L                | 7                              | 12,6 | L                |

Stampa

Legenda

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)

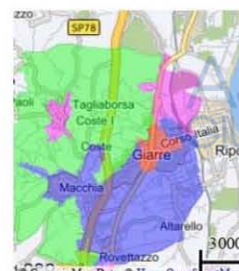


Immagine 24 – Valori Omi per la Zona di Via Callipoli, Via Carolina e Via Vigo “centro storico Giarre”

Il negozio oggetto di perizia ha una superficie lorda al piano terra di 197 mq ed un soppalco con superficie lorda pari a 162 mq, quindi si avrà:

Pagina 26 di 34

STUDIO TECNICO

Ing. Giuseppe CASTRO

Via Ungaretti n. 49/B, 95014 Giarre (CT)

cell.: +39 347 4516519

Email: [g.castro2@virgilio.it](mailto:g.castro2@virgilio.it)

PEC: [giuseppe.castro@ingpec.eu](mailto:giuseppe.castro@ingpec.eu)

$$V_{\text{negozi}} = 197 \text{ mq} \times 1.900 \text{ €/mq} = 374.300,00 \text{ €}$$

$$V_{\text{soppalco}} = 162 \text{ mq} \times 500 \text{ €/mq} = 81.000,00 \text{ €}$$

$$V_{\text{totale}} = V_{\text{negozi}} + V_{\text{soppalco}} = 455.300,00 \text{ €}$$

Inoltre, per la stima si applica una riduzione del prezzo per assenza di garanzia del bene venduto nella misura del 10%, quindi il valore del bene sarà  $455.300,00 \text{ €} - 10\% = \mathbf{409.770,00 \text{ €}}$

3) Per quanto riguarda la stima **dell'autorimessa senza fine di lucro** sita in Giarre (CT), Via Carolina 22-24 n° 15 piano T, e censita al N.C.E.U. del Comune di Giarre (CT) al f. 93, part. 1181 sub 6, si ricorre ai dati di mercato forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia dell'Entrate -Ufficio del Territorio, per la destinazione residenziale, in particolare per i box, in normale stato d'uso. Vista la posizione del box che si trova in una posizione privilegiata anche al fine della manovrabilità degli autoveicoli che in essa vengono rimesse, vista anche la non centralità della stessa, si può attribuire un valore massimo rispetto al range proposto dall'Osservatorio, ed è quindi plausibile ipotizzare un valore di 650,00 €/mq; per quanto riguarda il soppalco in pertinenza lo stesso avrà un valore diverso dettato dall'altezza utile interna che nel punto più alto è di 2,10 m, e del fatto che il soppalco non ha una scala d'accesso quindi il suo valore sarà il 40% del valore di mercato già individuato per il piano terra.

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

[X] Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: CATANIA

Comune: GIARRE

Fascia/zone: Centrale/NUCLEO STORICO- CORSO ITALIA - VIA CALLIPOLI - VIA F. TURATI

Codice di zona: B1

Microzona catastale: n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 450                   | 660 | L                | 1,5                            | 2,2 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 290                   | 430 | L                | 1                              | 1,5 | L                |
| Autorimesse                  | NORMALE            | 280                   | 420 | L                | 1                              | 1,4 | L                |
| Box                          | NORMALE            | 450                   | 650 | L                | 1,7                            | 2,5 | L                |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE, si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca

Il box oggetto di perizia ha una superficie lorda al piano terra di 216 mq ed un soppalco con superficie lorda pari a 134 mq, quindi si avrà:

$$V_{\text{box}} = 216 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq} = 140.400,00 \text{ €}$$

$$V_{\text{soppalco}} = 134 \text{ mq} \times 260,00 \text{ €/mq} = 34.840,00 \text{ €}$$

$$V_{\text{totale}} = V_{\text{box}} + V_{\text{soppalco}} = 175.240,00 \text{ €}$$

Inoltre, per la stima si applica una riduzione del prezzo per assenza di garanzia del bene venduto nella misura del 10%, quindi il valore del bene sarà  $175.240,00 \text{ €} - 10\% = \underline{\underline{157.716,00 \text{ €}}}$

4) Per quanto riguarda la stima del terreno "agrumeto", sito in Acireale (CT), censito al N.C.T. di detto Comune al f. 27 part. 888, superficie 2455 mq e part. 901, superficie 40 mq è in proprietà per il 100% alla Sig.ra -, ubicato nel Comune di Acireale Fraz. Pozzillo.

In ordine alle previsioni urbanistiche del vigente P.R.G., il lotto in esame ricade in parte in Z.T.O. B2 per 512,66 mq, ossia con indice di edificabilità pari a 3 mc/mq con altezza massima edificabile pari a 8 m per un complessivo di 2 piani fuori terra, e parte in Z.T.O. E. ossia verde Agricolo per complessivi 1982,34 mq con indice di edificabilità pari a 0,03 mc/mq.

Si procederà inizialmente alla stima della porzione di terreno edificabile in Z.T.O. B2 che consta di 512,66 mq

Le costruzioni dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

- 1) indice di densità fondiaria pari a 3,00 mc/mq.;
- 2) distacchi minimi dai confini del lotto non inferiori a ml. 5,00;
- 3) distacchi minimi fra pareti finestrate ml. 10,00;
- 4) altezza massima non superiore a ml 8,00, 2 piani;
- 5) Costruzione sul confine: ammessa se in aderenza o se nella proprietà di terzi vi è una fascia libera di 10,00 ml
- 6) Nell'ambito dei P.di L. o dei piani particolareggiati vanno reperiti gli spazi pubblici nella misura di cui al D.M. 2/4/1968 n° 1444

Il valore del terreno sarà determinato ricorrendo al criterio dell'incidenza percentuale del valore dell'area sul valore dell'ipotetico prodotto edilizio su di esso realizzabile in condizioni di ordinarietà, opportunamente scontato nell'annualità, secondo la relazione:

$$V_{area} = (VM \times i.a.) / (1+r)^n$$

dove:

Varea = valore unitario del terreno suscettibile di edificazione;

VM = valore di mercato del prodotto edilizio ordinario in zona;

i.a. = incidenza percentuale del costo dell'area sul valore complessivo del prodotto edilizio (compresa l'area stessa);

r = saggio di sconto all'attualità;

n = orizzonte temporale entro cui si ritiene di effettuare la trasformazione, espresso in numeri di anni.

Il primo passo è la determinazione del valore di mercato dell'ipotetico prodotto edilizio "VM" realizzabile. Sulla base dei parametri urbanistici consentiti nella zona in esame si ricava il seguente volume massimo ivi realizzabile:

$$\text{Volume max} = 512,66 \text{ mq} \times 3,00 \text{ mc/mq} = 1537,98 \text{ mc}$$

Ipotizzando la realizzazione di un fabbricato su due elevazioni di altezza 4 ml al piano terra e 4 ml al piano primo, compatibile con la conformazione planimetrica del lotto e con i vincoli di distanza imposti per l'edificazione, si raggiunge una superficie commerciale edificabile:

Superficie residenziale realizzabile = 1537,98mc: 8,00 m = 192,24 mq/piano

per un totale di:

Superficie totale residenziale realizzabile = 192,24 x 2 = 384,49 mq.

Dalla superficie dedotta si determina adesso il più probabile valore di mercato del prodotto edilizio realizzabile sul lotto. Al riguardo si ricorre ai dati di mercato forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio. Per la zona in esame i valori dell'O.M.I., dove ricade l'immobile di cui trattasi, con riferimento al I semestre 2024, per la destinazione residenziale, in normale stato d'uso, si rileva il seguente intervallo dei valori unitari:

**agenzia entrate**

Torna in Home / Servizi / Risultato

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

☐ Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provato: CATANIA

Comune: ACIREALE

Fascio/zone: Suburbana/POZZILLO, STAZZO, Via Casale, Via Sordani, Via Trieste

Codice di zona: 18

Microzona catastale n. 8

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 900                   | 1350 | L                | 3,2                            | 4,8 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 650                   | 970  | L                | 2,2                            | 3,3 | L                |
| Autorimesse                  | NORMALE            | 700                   | 1000 | L                | 2,9                            | 4,2 | L                |
| Box                          | NORMALE            | 900                   | 1300 | L                | 3,7                            | 5,4 | L                |
| Ville e Villini              | NORMALE            | 1400                  | 2000 | L                | 5                              | 7,1 | L                |

• Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA  
• Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)  
• Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)  
• La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.  
• Per la tipologia Box, Pisci auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo  
• Per la tipologia Villini il giudizio di "L" o "N" si intende riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

**Legenda**

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che più assume i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea R, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come definita dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitivo

Torna alla pagina di ricerca

Immagine 24 – Valori Omi per la Zona di Pozzillo (Acireale)

$V_M (\min) = 900 \text{ €/mq}$

$V_M (\max) = 1350 \text{ €/mq}$

**STUDIO TECNICO** *Ing. Giuseppe CASTRO*

Via Ungaretti n. 49/B, 95014 Giarre (CT)

cell.: +39 347 4516519

Email: [g.castro2@virgilio.it](mailto:g.castro2@virgilio.it)

PEC: [giuseppe.castro@ingpec.eu](mailto:giuseppe.castro@ingpec.eu)

Per la zona in esame, in assenza dell'esistenza del bene, in prospettiva di scelte progettuali future non individuabili in modo univoco, si ritiene opportuno prendere a riferimento il valore minimo per la residenza € 900,00 €/mq anche in considerazione delle indagini di mercato svolte dallo scrivente e poiché i valori O.M.I. fanno riferimento ad immobili usati, il suddetto valore va riportato al nuovo amplificandolo del 25%.

$V_M (\text{nuovo}) = 900 \text{ €/mq} \times 1,25 \approx 1.125 \text{ €/mq}$   
(Residenza)

Il valore unitario ricavato è il valore che avrebbe un immobile di nuova costruzione nella zona di Pozzillo, tale valore moltiplicato per la superficie residenziale realizzabile fornisce il valore totale dell'ipotetico immobile realizzabile sul lotto, assimilabile alla tipologia residenziale:

$V_M (\text{nuovo}) = 1.125 \text{ €/mq} \times 384,49 \text{ mq} = 432.551,25 \text{ €}$

Al valore di mercato del prodotto edilizio così determinato si ritiene di poter applicare un'incidenza percentuale d'area nella misura del 25%.

Si ricava così il seguente più probabile valore venale dell'area, ancora da attualizzare:

$V_{area \ B2} = 432.551,25 \text{ €} \times 0,25 = 108.137,81 \text{ €}$

Il valore così determinato viene scontato all'attualità; a tal fine si ritiene congruo un saggio di anticipazione del 6% ed un orizzonte temporale di 3 anni, ottenendo così il seguente valore dell'area attualizzato:

$V_{area \ B2} = 108.137,81 \text{ €} / (1+0,06)^3 \approx \underline{90.795,81 \text{ €}}$

che determinerà un valore unitario del terreno pari a:

$VM \text{ area} = 90.795,81 \text{ €} / 512,66 \text{ mq} = 177,10 \text{ €/mq}$

Si procederà alla valutazione della porzione di terreno ricadente in Z.T.O. E della superficie di 1.982,34 mq, ossia in verde agricolo, per far ciò si ricorrerà ai valori agricoli medi determinati dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Catania, si precisa che a tutt'oggi su sito dell'Agenzia delle Entrate vengono riportati dati risalenti al 2019, quindi non aggiornati e che per tale motivo il valore che verrà stimato non è quello di mercato riferito al 2025

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

n.386 del 24/01/2019

Pubblicazione sul BUR

n.- del-

| REGIONE AGRARIA N°: 7<br>COLLINE LITORANEE DI ACIREALE<br>Comuni di: ACI BONACCORSI, ACI CATENA, ACIREALE, ACI SANT'ANTONIO, CALATABIANO, FIUMEFREDDO DI SICILIA, GIARRE, MASCALI, PEDARA, RIPOSTO, SAN GIOVANNI LA PUNTA, SANTA VENERINA, TRECASTAGNI, TREMESTIERI ETNEO, VALVERDE, VIAGRANDE |                           |           |                        |                         | REGIONE AGRARIA N°: 8<br>PIANA DI CATANIA<br>Comuni di: ACI CASTELLO, CATANIA, GRAVINA DI CATANIA, MISTERBIANCO, MOTTA SANT'ANASTASIA, SAN GREGORIO DI CATANIA, SANT'AGATA LI BATTIATI |           |                        |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------|------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------|-------------------------|
| COLTURA                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Valore Agricolo (Euro/Ha) | Sup. > 5% | Coltura più redditizia | Informazioni aggiuntive | Valore Agricolo (Euro/Ha)                                                                                                                                                              | Sup. > 5% | Coltura più redditizia | Informazioni aggiuntive |
| AGRUMETO                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 36151,98                  | SI        | SI                     |                         | 34602,61                                                                                                                                                                               | SI        | SI                     |                         |
| BOSCO CEDUO                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 3047,10                   |           |                        |                         | 2427,35                                                                                                                                                                                |           |                        |                         |
| BOSCO D'ALTO FUSTO                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2427,35                   |           |                        |                         |                                                                                                                                                                                        |           |                        |                         |
| BOSCO MISTO                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 2169,12                   |           |                        |                         |                                                                                                                                                                                        |           |                        |                         |
| CANNETO                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 4854,69                   |           |                        |                         |                                                                                                                                                                                        |           |                        |                         |
| CHIUSA                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 12343,32                  |           |                        |                         | 12653,19                                                                                                                                                                               |           |                        |                         |
| FICODINDIETO                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 4056,25                   |           |                        |                         | 4056,25                                                                                                                                                                                |           |                        |                         |
| FICODINDIETO IRRIGUO                                                                                                                                                                                                                                                                           | 13032,79                  |           |                        |                         | 13032,79                                                                                                                                                                               |           |                        |                         |
| FRUTTETO                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 26318,65                  |           |                        |                         | 26318,65                                                                                                                                                                               |           |                        |                         |
| FRUTTETO IRRIGUO                                                                                                                                                                                                                                                                               | 30078,45                  |           |                        |                         | 30078,45                                                                                                                                                                               |           |                        |                         |
| INCOLTO-PRODUTTIVO                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1497,73                   |           |                        |                         | 1497,73                                                                                                                                                                                |           |                        |                         |
| MANDORLETO                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 5215,18                   |           |                        |                         | 5900,01                                                                                                                                                                                |           |                        |                         |
| NOCCIOLETO                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 6284,25                   |           |                        |                         |                                                                                                                                                                                        |           |                        |                         |

**Immagine 25 – Valori Agricoli medi anno 2019 per Le colline litoranee di Acireale**

Il valore dei terreni agricoli nella zona di Pozzillo per i terreni a coltura agrumicola stante alle indicazioni dell'Agenzia delle Entrate è di 36.151,98 € per ettaro (10.000 mq), con un valore di 3,61 €/mq quindi il valore della nostra area sarebbe pari a:

$$V_{E1} = 1.982,34 \text{ mq} \times 3,61 \text{ €/mq} = 7.156,24 \text{ €}$$

Appare ovvio che il valore di 7.156,24 € non è congruo in quanto esso è un valore generico per una vasta area, così per come appare nell'immagine 26, infatti lo stesso non tiene conto delle potenzialità del bene oggetto di perizia e delle caratteristiche geomorfologiche e geografiche del bene; il terreno in questione oltre ad avere una modesta potenzialità edificatoria, è in continuità con la porzione di terreno edificabile, che potrebbe consentire alla porzione in ZTO B2 un migliore godimento dell'area edificabile in quanto garantirebbe un polmone a verde e viceversa consentirebbe all'area a verde di essere utilizzata in maniere più produttiva in quanto a margine di un edificio residenziale che ne garantirebbe la vigilanza delle colture e degli impianti in essa contenuti; inoltre, il terreno in questione è servito da acqua uso irriguo e da acquedotto comunale e di facile accesso per il carico e lo scarico dei prodotti derivati dalla coltivazione. Per confermare quanto detto si è effettuata una ricerca di terreni simili in vendita nell'area oggetto di stima, in allegato si mostra una delle ricerche effettuate relativa ad un terreno con caratteristiche simili posto in vendita di circa 2.260 mq posto in vendita per 25.000 €, altri terreni nella zona dell'Acese vengono posti in vendita anche a cifre superiori. Il valore determinato a seguito delle indagini svolte per l'area oggetto di stima è di 10,00 €/mq, quindi il valore del terreno è:

$$V_E = 1.982,34 \text{ mq} \times 10,00 \text{ €/mq} = 19.823,40 \text{ € arrotondato a } 20.000,00 \text{ €}$$

Il terreno complessivamente vale

STUDIO TECNICO Ing. Giuseppe CASTRO

Via Ungaretti n. 49/B, 95014 Giarre (CT)

cell.: +39 347 4516519

Email: [g.castro2@virgilio.it](mailto:g.castro2@virgilio.it)PEC: [giuseppe.castro@ingpec.eu](mailto:giuseppe.castro@ingpec.eu)

$V_{B2} + V_E = 90.795,81 \text{ €} + 20.000,00 \text{ €} = 110.795,81 \text{ €}$  arrotondato a 111.000,00 €

**ASTE GIUDIZIARIE®**

Ricerche simili vendita terreni rustici vendita terreno campeggi rustici trentino terreni in vendita catania e provincia vendita terreni Catania

[Torna alla ricerca](#) Subito > Terreni e rustici > Sicilia > Catania (Prov) > Acireale

**1/15**

**TERRENI E RUSTICI**

9 gen all'01:43 19 ID: 530551570

**Terreno, Acireale.**

Acireale (CT)

**25.000 €**

[Calcola Mutuo](#)

**Dati principali**

2260 mq

**Descrizione**

Locale deposito con terreno agricolo sito a Pozzillo. L'immobile è collocata in zona di campagna con la strada di accesso in buono stato. L'ingresso in comune con altri proprietari e il deposito è contiguo con altri depositi. Il terreno è staccato dal deposito e si accede a piedi. Il lotto di terreno è di 2.260mq con ampie terrazze ed è coltivato con alberi da frutto oliveto e ad ortaggi. Il locale deposito è di 9mq circa.

Il prezzo è di €75.000,00 trattabili.

APE esente.

"Leotta Immobiliare unica sede Giarre vi aspetta nei nostri uffici Corso Lombardia n. 40, per informazioni e appuntamenti si prega di chiamare al o contattaci tramite email\*\*, segui le nostre pagine Facebook, Instagram clicca "mi piace" e visita il nostro sito".

Non voglio essere contattato da agenzie o telemarketing

**Caratteristiche**

Superficie 2260 mq

**Terreno, Acireale.**

**25.000 €**

[Mostra numero](#)

16/01/2021

Immagine 26 – indagine immobiliare estratta da una pagina web di annunci

Si suggerisce la vendita per singoli lotti, in quanto i beni hanno caratteristiche diverse e appetibilità di mercato diverse, essi appartengono alla - in quote percentuali diverse e quindi

Pagina 33 di 34

**STUDIO TECNICO** Ing. Giuseppe CASTRO  
Via Ungaretti n. 49/B, 95014 Giarre (CT)  
cell.: +39 347 4516519  
Email: [g.castro2@virgilio.it](mailto:g.castro2@virgilio.it) PEC: [giuseppe.castro@ingpec.eu](mailto:giuseppe.castro@ingpec.eu)

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

determinando una maggiore difficoltà di vendita, tranne per il terreno di Acireale che appartiene interamente alla debitrice.

## 6. ALLEGATI

Allegato 1 – Documentazione Fotografica;

Allegato 2– Planimetrie catastali e Visure catastali;

Allegato 3 – Ispezione Ipotecaria;

Allegato 4 – Valori Omi dell'Agenzia delle Entrate;

Allegato 5 – Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Giarre

Allegato 6 - Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Acireale

Allegato 7 – Prospetti di determinazione Oneri Concessori

Giarre, li 20.01.2025

**Il Perito estimatore**

Castro  
Giuseppe

Ing. Giuseppe Castro  
Ordine degli  
Ingegneri della  
Provincia di  
Catania  
Ingegnere  
junior  
29.01.2025  
19:28:11  
GMT+02:00

*STUDIO TECNICO*      *Ing. Giuseppe CASTRO*

Via Ungaretti n. 49/B, 95014 Giarre (CT)

cell.: +39 347 4516519

Email: [g.castro2@virgilio.it](mailto:g.castro2@virgilio.it)

PEC: [giuseppe.castro@ingpec.eu](mailto:giuseppe.castro@ingpec.eu)