

PROCEDURA DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI DEI



ASTE
GIUDIZIARIE®
RG 5351-2021

ASTE
GIUDIZIARIE®

IMMOBILI RICADENTI NEL COMUNE DI
PIEDIMONTE ETNEO (CT)

PERIZIA DI STIMA

a) *del tratto di terreno sito nel Comune di Piedimonte Etneo (CT), censito al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T) al foglio 25, part.lla 325.*

Proprietà



c.f.



residente

in ragione di un mezzo (1/2)

residente in

in ragione di un mezzo (1/2).

In adempimento all'incarico affidatomi in data 30/09/2024 dal **dott. Silvestro Agozzino**, con studio in Catania, Piazza della Repubblica 32, in qualità di gestore della crisi, incaricato dall'Organismo di Composizione Crisi dei Commercialisti di Catania, di periziare gli immobili di cui sopra, accertandone il probabile valore di mercato per gli immobili in esame, nelle condizioni generali di fruizione nelle quali attualmente versano, il sottoscritto **dott.ing. Giuseppe Gennaro**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n.A5360, con Studio Tecnico in Catania (CT), Via Nuovalucello n.142, in data 26/02/2025, si è recato sui luoghi per ivi constatare e rilevare tutti i fattori necessari al presente rapporto di perizia.

Lo scrivente ha avviato le operazioni peritali presso i luoghi oggetto del mandato al fine di poter effettuare un sopralluogo ricognitivo. Nel corso del suddetto sopralluogo si è proceduto ad una ricognizione e verifica dello stato dei luoghi, prendendo visione, per quanto possibile, dei terreni oggetto di perizia ed effettuando i dovuti accertamenti.

Le operazioni peritali hanno permesso di riscontrare quanto di seguito descritto nei diversi passaggi che compongono la presente relazione. Sono state effettuate inoltre delle ricerche telematiche negli archivi delle banche dati Catastali dell' Agenzia delle Entrate di Catania al fine di reperire la visura necessaria, e l'estratto di mappa.

È stata inoltre eseguita una ricerca alla Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Catania al fine di verificare la presenza di vincoli sull' immobile oggetto di perizia, ed al Comune di Piedimonte Etneo (CT), per conoscere la destinazione d'uso dei terreni.

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILI

a) **Il terreno censito al N.C.T al F. 25 part.lla 325** consiste in un fondo agricolo, di superficie catastale pari a **mq. 2.635,00**, con qualità Vigneto di classe 4, R.D. euro 3,40, R.A. euro 1,36.

A detto terreno si ha accesso esclusivamente a piedi attraversando altri terreni, da ciò che si è potuto appurare dalla consultazione delle mappe satellitari, confermato anche dal sopralluogo.

L'accesso avviene tramite una rasola interpodereale che si diparte dalla via Vena SP68 a circa 700,00 mt. in linea d'aria dall'incrocio della Sp68 con la SP59iii, Milo (CT) – Linguaglossa (CT).

Il detto fondo, di forma rettangolare allungata in direzione nord - sud, nel suo insieme ha una morfologia all'incirca collinare, con andamento altimetrico discendente da nord verso sud con presenza di terrazzamenti.

Si precisa al riguardo che l'attuale intestazione catastale di detto terreno è così riportata:

1. OSPEDALE CIVICO BENFRATELLI (CF 00000000018) sede di Palermo (PA). Diritto del concedente per 1000/1000.

[redacted] nato [redacted]
Diritto di enfiteusi per 1/2.

[redacted] nato [redacted]
Diritto di Enfiteusi per 1/2.

Detto immobile è pervenuto al signor [redacted] in ragione di un mezzo (1/2) indiviso.
in forza della successione legittima in morte della madre sig. [redacted] nata a

[redacted] e deceduta [redacted] (Denuncia di successione n.
538878 volume 88888, presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Catania in data 18/12/2024,
trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Catania il 31/12/2024 ai nn. 62731/47716).

Alla de cuius sig. [redacted] il terreno era pervenuto in forza dei seguenti titoli:

- in ragione di otto dodicesimi (8/12) indivisi in forza della successione legittima in morte di

[redacted] nata [redacted] deceduta [redacted]
(Denuncia n. 96, volume 525, presentata presso l'Ufficio Registro di Giarre (CT) in data
11/06/2004, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Catania il giorno 01/12/2008 ai nn.
70205/44301);

- in ragione di quattro dodicesimi (4/12) indivisi in forza della successione legittima in morte di
[redacted] deceduto [redacted] (Denuncia n. 51, volume 145 presentata
presso l'Ufficio Registro Successioni di Giarre (CT) in data 28/03/1972);

- con successivo atto di divisione ricevuto dal Notaio Francesco Giamporcaro di Fiumefreddo di
Sicilia (CT) in data 31/10/2006, repertorio n. 57445/16374, trascritto il 04/12/2006 ai nn.
78236/45484, la signora [redacted] è attribuita l'intero (1/1) del terreno in oggetto.

Dalla ricerca effettuata alla Soprintendenza si è potuto appurare che il detto terreno nella sua
interezza ricade all'interno della fascia di rispetto del Bosco così come definito dalla L.R. 16/96
(G.U.R.S. 11/4/96, n. 17), in area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del Dlgs. 42/2004, in
parte paesaggio locale 4m con livello di tutela 3 ed in parte paesaggio locale 4h con livello di
tutela 2 e nella fascia di rispetto del torrente Vena, art. 142 lett. c, del Dlgs 42/2004.

Secondo i vincoli suddetti all'interno dei fondi non è consentito, realizzare nuove costruzioni e aprire nuove strade e piste, realizzare serre, effettuare movimenti di terra che trasformino i caratteri morfologici e paesistici, realizzare cave, ecc ecc, ma solo effettuare interventi di restauro e risanamento conservativo dei fabbricati esistenti.

Stima del fondo, part.IIa 325.

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del fondo in oggetto è stato adottato come criterio il metodo di stima cosiddetto sintetico comparativo, adottando come parametro il metro quadrato e consistente nel raffrontare gli immobili da stimare con altri simili di valore noto, presenti sul mercato immobiliare di Piedimonte Etneo (CT).

Dalle indagini effettuate in loco, non esistendo molti riferimenti che forniscono elementi di riscontro per la compravendita dei terreni boschivi e con vincoli restrittivi come quelli su esposti, sia a livello edificatorio che altro, sono state svolte delle indagini conoscitive sia chiedendo a persone del posto sia prendendo informazioni presso l'Ufficio Tecnico Comunale che nelle Agenzie Immobiliari locali.

In seguito a queste ricerche, si è rilevato che il prezzo di mercato per terreni aventi caratteristiche simili a quelle del terreno in oggetto è di 3,00 euro al mq., quindi dopo un'attenta indagine, considerando le caratteristiche morfologiche del terreno, la posizione all'interno del contesto descritto, i vincoli presenti, che sopprimono qualunque utilizzo edificatorio e di trasformazione, il mercato immobiliare sulla scorta delle informazioni recuperate, si ritiene che il valore di stima del fondo di cui al foglio catastale 25, part.IIa 325, sia pari a:

$\text{mq. } 2.635,00 \times 3,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 7.905,00$, approssimata per difetto, euro = € 7.900,00 (diconsi euro settemilanovecento/00).

Sulla base della certificazione Notarile del Notaio FATUZZO Francesco del 08/07/2025, si evidenzia che alla data del 27/06/2025, i detti immobili risultano essere liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi.



Avendo pertanto espletato il mio incarico su mandato del Dott. Silvestro Agozzino, rassegno allo stesso il lavoro in questa fase richiestomi.



Catania, li 23/07/2025

IL TECNICO

dott.ing. Giuseppe Gennaro



Firmato digitalmente da

Giuseppe Gennaro



Si allega:

1. vista satellitare degli immobili sulla località;
2. stralcio vista satellitare con sovrapposizione mappa catastale;
3. visura del terreno;
4. estratto di mappa catastale;
5. fotografia.

CN = Gennaro Giuseppe
O = Ordine degli Ingegneri della
Provincia di Catania
T = Ingegnere
SerialNumber =
TINIT-GNNGPP73E02C351Q
e-mail =
giuseppe.gennaro2@ingpec.eu
C = IT



