

PROCEDURA DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI DEI
CONIUGI [REDACTED]

RG 5351-2021

**IMMOBILI RICADENTI NEL COMUNE DI
PIEDIMONTE ETNEO (CT)**

PERIZIA DI STIMA

- a) *del locale deposito sito nel Comune di Piedimonte Etneo (CT), censito al Nuovo Catasto Fabbricati (N.C.F) al foglio 25, part.lla 715;*
- b) *del locale deposito sito nel Comune di Piedimonte Etneo (CT), censito al Nuovo Catasto Fabbricati (N.C.F) al foglio 25, part.lla 717;*
- c) *del fabbricato rurale sito nel Comune di Piedimonte Etneo (CT), censito al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T) al foglio 25, part.lla 287;*
- d) *del tratto di terreno sito nel Comune di Piedimonte Etneo (CT), censito al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T) al foglio 8, part.lle 39 e 45;*
- e) *del tratto di terreno sito nel Comune di Piedimonte Etneo (CT), censito al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T) al foglio 25, part.lle 191 e 348;*
- f) *del tratto di terreno sito nel Comune di Piedimonte Etneo (CT), censito al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T) al foglio 25, part.lle 336, 483 e 524.*

Proprietà [REDACTED]

[REDACTED] presidente

[REDACTED] agione di:

- a) *un quinto (1/5) indiviso (catastralmente per la quota di un terzo 1/3 indiviso) per l'immobile di cui al F. 25, part.lla 715;*

- b) *un sesto (1/6) indiviso per l'immobile di cui al F. 25, part.lla 717;*
c) *un dodicesimo (1/12) indiviso per l'immobile di cui al F. 25, part.lla 287;*
d) *un sesto (1/6) indiviso per l'immobile di cui al F. 8, part.lle 39 e 45;*
e) *un terzo (1/3) indiviso per l'immobile di cui al F. 25, part.lle 191 e 348;*
f) *un sesto (1/6) indiviso per l'immobile di cui al F. 25, part.lla 336,483 e 524.*

In adempimento all'incarico affidatomi in data 02/03/2023 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 05/10/2023, si è recato sui luoghi per ivi constatare e rilevare tutti i fattori necessari al presente rapporto di perizia.

OPERAZIONI PERITALI

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, alla presenza del Sig. [REDACTED] prendendo visione dei locali deposito e 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 al fine di reperire le visure necessarie, le planimetrie catastali, ove presenti, e gli estratti 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 sugli immobili oggetto di perizia, ed al Comune di Piedimonte Etneo, per conoscere la destinazione d'uso dei terreni.

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILI

a) **L'immobile censito al N.C.F al F. 25 part.lla 715 (ex particella 196 fabbricato rurale), consiste in un locale deposito, categoria catastale C/2, classe 5, al piano terra, sito nel Comune di Piedimonte Etneo (CT), avente ingresso da una stradella sterrata che si diparte dalla Strada Provinciale 68 (Presa – Vena) s.n.c., della consistenza di 73,00 mq., superficie catastale pari a mq. 94,00 e rendita di € 135,72.**

Confina con altro deposito in aderenza a nord, con corte ad est ed ovest e con terrapieno a quota più alta a sud, (catastralmente il detto terrapieno risulta ancora un vecchio fabbricato).

Il sopra descritto immobile è pervenuto al signor [REDACTED] in ragione di un quinto (1/5) indiviso in forza della successione legittima in morte del padre, [REDACTED]

[REDACTED] en. n. 275, volume 9990 del 07/04/2010 - Ufficio Registro di Giarre - trascritta il 06/07/2010 ai nn. 39518/23728); al de cuius, signor [REDACTED] immobile era pervenuto in ragione di quattro quinti (4/5) indivisi in forza dell'atto di compravendita ricevuto dal Notaio Gaetano Grasso di Giarre in data 18/10/1988, trascritto il 15/11/1988 ai nn. 43026/32706 da potere [REDACTED]

[REDACTED] il 18/09/1940, ed in ragione di un quinto (1/5) indiviso in forza dell'atto di donazione ricevuto dal Notaio Raffaello Grassi in data 10/01/1962, repertorio n. 4254/1738, registrato a Giarre il 27/01/1962 al n. 900.

L'immobile, oggetto della presente, è stato realizzato in data antecedente al 31/08/1967 (data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n. 218 della L. 765 del 06/08/1967).

Il detto deposito, di pianta pressoché rettangolare, è stato realizzato in muratura portante costruita con pietra lavica locale e scaglie di laterizi, presenta una copertura con struttura in legno di conifera, soprastante manto di tegole del tipo coppi e canali Siciliani, a due falde inclinate ordite in direzione est – ovest. L'ingresso al deposito avviene da un portoncino posto sul lato est, che rappresenta l'unica apertura presente.

Le murature non sono rifinite da intonaco sia all'esterno, sia all'interno, il pavimento è formato da terra e pietre, non sono presenti servizi igienici. La struttura si presenta integra senza evidenti segni di alterazioni significative.

L'immobile è localizzato vicino ad altri immobili con accesso tramite stradella, direttamente da via Vena, in posizione periferica rispetto al centro abitato della frazione di Vena, con buona la possibilità di parcheggio in prossimità dell'ingresso per la presenza di una corte e ottima panoramicità dal lato est.

Dalla ricerca effettuata alla Soprintendenza si è potuto appurare che il deposito di cui alla part.lla 715, ricade all'interno della fascia di rispetto del Bosco, con vincolo ai sensi dell'art. 134 lett. c, del Dlgs 42/2004, paesaggio locale contesto 4 h, con livello di tutela 2. Secondo le indicazioni del detto vincolo, in questa zona non possono essere realizzate nuove costruzioni ma sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo sui manufatti esistenti regolarmente realizzati.

Stima del Deposito part.lla 715

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del deposito in oggetto, non si è potuto effettuare una stima col metodo MCA per carenza di immobili comparabili nella zona oggetto di valutazione, 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.

Dalle indagini effettuate su un'area molto vasta che comprende la totalità del territorio comunale, non esistendo molti riferimenti che forniscono elementi di riscontro per la compravendita di depositi e con vincoli restrittivi come quelli su esposti, sia a livello edificatorio che altro, nella zona limitrofa all'oggetto di stima, sono state svolte delle indagini conoscitive più ampie, sia chiedendo a persone del posto sia prendendo informazioni presso le Agenzie Immobiliari locali.

In seguito a queste ricerche, si è rilevato che il prezzo di mercato per depositi aventi caratteristiche simili a quelle del deposito in oggetto è di circa 225,00 euro al mq., quindi dopo un'attenta indagine, considerando le caratteristiche costruttive del fabbricato, la posizione all'interno del contesto descritto, i vincoli presenti, il mercato immobiliare sulla scorta delle informazioni recuperate, si ritiene che il valore di stima del **deposito di cui al foglio catastale 25, part.lla 715**, sia pari a:

mq. 94,00 x 225,00 €/mq. = € **21.150,00**, approssimata per difetto ai cento euro = € **21.000,00** (diconsi euro ventunomila/00).

b) L'immobile censito al N.C.F al F. 25 part.lla 717 (ex particella 200), consiste in un locale deposito, categoria catastale C/2, classe 5, al piano terra, sito nel Comune di Piedimonte Etneo (CT), avente ingresso da una stradella sterrata che si diparte dalla Strada Provinciale 68 (Presa – Vena) s.n.c., della consistenza di 48,00 mq., superficie catastale pari a mq. 66,00 e rendita di € 89,24.

Confina con altro fabbricato in aderenza a sud, est ed ovest e con corte a nord.

Pervenuto al signor [REDACTED] in ragione di un sesto (1/6) indiviso in forza della successione legittima in morte del padre, [REDACTED] il

[REDACTED] Den. n. 275, volume 9990 del 07/04/2010 - Ufficio Registro di Giarre - trascritta il 06/07/2010 ai nn. 39518/23728); al de cuius, signor [REDACTED]

terreno è pervenuto in ragione di un mezzo (1/2) indiviso in forza dell'atto di donazione ricevuto

dal Notaio Raffaello Grassi in data 10/01/1962, repertorio n. 4254/1738, registrato a Giarre il 27/01/1962 al n. 900.

Si precisa che al Catasto viene riportata la seguente annotazione : Porz. di UIU unita di fatto con la part.lla 772 sub. 2 del fg. 25 – Rendita attribuita alla porz. di UIU ai soli fini fiscali.

L'immobile, oggetto della presente, è stato realizzato in data antecedente al 31/08/1967 (data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n. 218 della L. 765 del 06/08/1967).

Il deposito sopra descritto, di pianta rettangolare, è stato realizzato in muratura portante costruita con pietra lavica locale, presenta una copertura con struttura in legno di conifera, soprastante manto di tegole del tipo coppi e canali Siciliani, a due falde inclinate ordite in direzione nord - sud. Il deposito presenta due ingressi tramite due portoncini posti sul lato nord in corrispondenza della corte, all'interno è diviso sul lato lungo in due ambienti, che comunicano rispettivamente come porzione di unità immobiliare urbana con la particella 772 sub 2 e tramite una porta sul lato sud, con la particella 544. Sul prospetto nord sono presenti due piccole finestre che si affacciano sulla detta corte. Internamente ed esternamente le murature sono grezze in pietra ed internamente il pavimento presenta numerosi dislivelli. Non sono presenti servizi igienici, e neppure impianti di alcun genere, sia elettrico, sia idrico che di riscaldamento. Il deposito ha necessità di un intervento di manutenzione pur essendo la struttura in mediocre stato di conservazione.

L'immobile descritto è localizzato vicino al deposito di cui alla particella 715 con accesso anch'esso dalla stradella proveniente da via Vena, buona la possibilità di parcheggio in prossimità dell'ingresso per la presenza della corte comune e ottima la panoramicità dal lato nord.

Dalla ricerca effettuata alla Soprintendenza si è potuto appurare che il deposito di cui alla part.lla 717, ricade all'interno della fascia di rispetto del Bosco, con vincolo ai sensi dell'art. 134 lett. c, del Dlgs 42/2004, paesaggio locale contesto 4 h, con livello di tutela 2. Secondo le indicazioni del detto vincolo, in questa zona non possono essere realizzate nuove costruzioni ma

sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo sui manufatti esistenti regolarmente realizzati.

Stima del Deposito part.IIa 717

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del deposito in oggetto, non si è potuto effettuare, anche in questo caso, una stima col metodo MCA per carenza di immobili comparabili nella zona oggetto di valutazione, 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.

Dalle indagini effettuate su un'area molto vasta che comprende la totalità del territorio comunale, non esistendo molti riferimenti che forniscono elementi di riscontro per la compravendita di depositi e con vincoli restrittivi come quelli su esposti, nella zona limitrofa all'oggetto di stima, sono state svolte delle indagini conoscitive più ampie, sia chiedendo a persone del posto sia prendendo informazioni presso le Agenzie Immobiliari locali.

In seguito a queste ricerche, si è rilevato che il prezzo di mercato per depositi aventi caratteristiche simili a quelle del deposito in oggetto è di circa 300,00 euro al mq., quindi dopo un'attenta indagine, considerando le caratteristiche costruttive del fabbricato, la posizione all'interno del contesto descritto, i vincoli presenti, il mercato immobiliare sulla scorta delle informazioni recuperate, si ritiene che il valore di stima del **deposito di cui al foglio catastale 25, part.IIa 717**, sia pari a:

mq. 66,00 x 175,00 €/mq. = € **11.550,00**, approssimata per difetto = € **11.500,00** (diconsi euro undicimilacinquecento/00).

c) Il **fabbricato rurale censito al F. 25 particella 287**, di superficie catastale pari a mq. 87,00 si colloca all'interno della particella 483 del F. 25 che contestualmente confina con la particella 524 dello stesso foglio. Entrambe **le particelle 483 e 524** sono elencate nella lettera *f*) della

prima pagina della presente perizia. Al fine di una futura e più agevole vendita degli immobili, si è preferito individuare le dette particelle con l'entro stante fabbricato rurale di cui alla part.lla 287, in un unico fondo.

I terreni di cui alle particelle suddette nel loro insieme fanno parte di un fondo boschivo, con entro stante fabbricato rurale, sito nel Comune di Piedimonte Etneo (CT), a cui si ha accesso esclusivamente a piedi attraversando altri terreni, da ciò che si è potuto appurare dalla consultazione delle mappe satellitari, confermato anche dal sig. [REDACTED] presente al sopralluogo. L'accesso avviene tramite una rasola interpoderale 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 e nella porzione più a sud confina col torrente detto via della Vena.

Le particelle che compongono il terreno boschivo suddetto, censite al N.C.T. del Comune di Piedimonte (CT), al foglio 25, risultano come di seguito:

- part. 287 di mq. 87,00, fabbricato rurale senza rendita;
- part. 483 di mq. 3.168,00 con qualità Vigneto di classe 4, R.D. euro 4,09, R.A. euro 1,64;
- part. 524 di mq. 200,00, senza qualità, di classe U, senza rendita.

Per un totale di superficie catastale, riferita ai terreni di mq. **3.368,00**, e di mq. **87,00** per il fabbricato rurale.

Detti immobili sono pervenuti al Sign. [REDACTED] in ragione di un dodicesimo (1/12) indiviso per la particella 287 (1/6 catastalmente) ed in ragione di un sesto (1/6) indiviso per le particelle 483 e 524, in forza della successione legittima in morte del pad. [REDACTED]

[REDACTED] Den. n. 275, volume 9990 del 07/04/2010 - Ufficio Registro di Giarre - trascritta il 06/07/2010 ai nn. 39518/23728); al

de cuius signo [REDACTED] dette particelle 287, 483 e 524, sono pervenute giusti legittimi titoli anteriore al ventennio legale. Dall'impianto meccanografico dal 26/05/1984 al 05/01/2009, le particelle 483 e 524 risultano intestate per il diritto del concedente all'OSPEDALE CIVICO DI BENFRATELLI DI PALERMO. Si precisa che ad oggi non risultano essere state introdotte formalità relative ad atti di affrancazione di detta enfiteusi.

Dalla ricerca effettuata alla Soprintendenza si è potuto appurare che i detti terreni nella loro interezza compreso il fabbricato rurale che ne fa parte, ricadono 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, paesaggio locale 4m con livello di tutela 3 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.lla 483 e 524, con fabbricato rurale part.lla 287

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.

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 7,00 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** con entro stante fabbricato rurale **di cui al foglio catastale 25, part. Ie 287, 483 e 524**, sia pari a:

mq. 3.368,00 x 3,00 €/mq. = € **10.104,00**, approssimata per difetto ai cento euro = € **10.000,00** (diconsì euro diecimila/00) per i terreni;

mq. 87,00 x 150,00 €/mq. = € **13.050,00**, approssimata per difetto = € **13.000,00** (diconsì euro tredicimila/00) per il fabbricato rurale;

d) Il terreno censito al N.C.T al F. 8 part. Ie 39 e 45 consiste in un fondo boschivo, sito nel Comune di Piedimonte Etneo (CT), avente ingresso da una stradella che si diparte dalla via Chiovazzi e da una stradella sterrata che si innesta dalla SP59iv, a circa 1.225 mt. dallo svincolo della SP59iv con la SP68 (Presa-Vena), da ciò che si è potuto appurare dalla consultazione delle mappe satellitari e dal sopralluogo effettuato. Si specifica che si può arrivare in prossimità del terreno solo tramite un mezzo fuoristrada, ma l'accesso diretto è garantito solo a piedi attraversando altre proprietà.

Il detto fondo, di forma trapezoidale irregolare, allungato in direzione nord/est – sud/ovest, nel suo insieme ha una morfologia collinare con presenza di terrazzamenti e andamento altimetrico discendente da nord verso sud e nella porzione più a nord confina col torrente Chiovazzi.

Le particelle che compongono il terreno suddetto, censite al N.C.T. del Comune di Piedimonte (CT), al foglio 8, risultano come di seguito:

part. 39 di mq. 15.870,00, qualità Bosco Ceduo di classe 1, R.D. euro 16,39, R.A. euro 3,28;

part. 45 di mq. 752,00, qualità Seminativo di classe 3, R.D. euro 0,39, R.A. euro 0,31;

Per un totale di superficie catastale, di mq. 16.622,00.

Detti terreni sono pervenuti al Signor [REDACTED] in ragione di un sesto (1/6) indiviso (catastalmente 1/3), in forza della successione legittima in morte del padre [REDACTED]

[REDACTED] (Den. n. 275, volume 9990 del 07/04/2010 - Ufficio Registro di Giarre - trascritta il 06/07/2010 ai nn. 39518/23728); al de cuius signor [REDACTED] le dette particelle 39 e 45, sono pervenute in forza dell'atto di compravendita ricevuto dal Notaio Salvatore Lazzara di Randazzo in data 23/11/1984, trascritto il 03/12/1984 ai nn. 46251/37412 da potere di [REDACTED]

[REDACTED] specifica che, dall'impianto meccanografico, dal 26/05/1984 al 05/01/2009, le dette particelle risultano intestate per il diritto del concedente all'OSPEDALE CIVICO DI BENFRATELLI DI PALERMO. Si precisa inoltre che ad oggi non risultano essere state introdotte formalità relative ad atti di affrancazione di detta enfiteusi.

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), art. 142 lett. g del Dlgs 42/2004, in area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del Dlgs. 42/2004, paesaggio locale contesto 4m con livello di tutela 3 e nella fascia di rispetto del torrente Chiovazzi, 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.

Stima del fondo, part.lle 39 e 45

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.

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 2,00 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 8, part.lla 39 e 45**, sia pari a:

mq.16.622,00x2,00 €/mq.= € **33.244,00**, approssimato per difetto ai cento euro = € **33.000,00** (diconsi euro trentatremila/00).

e) **Il terreno censito al N.C.T al F. 25 part.lla 191** consiste in un fondo boschivo, sito nel Comune di Piedimonte Etneo (CT), completamente intercluso, da ciò che si è potuto appurare dalla consultazione delle mappe satellitari.

Il detto fondo, di forma triangolare, nel suo insieme ha una morfologia collinare e andamento altimetrico con terrazzamenti, discendente da nord verso sud e confina con altre particelle libere da fabbricati. A detto terreno si può arrivare solo a piedi.

La particella 191, censita al N.C.T. del Comune di Piedimonte (CT), al foglio 25, risulta come di seguito:

part. 191 di mq. 2.554,00, qualità Vigneto di classe 4, R.D. euro 3,30, R.A. euro 1,32.

Detto terreno è pervenuto al Sign. [REDACTED] in ragione di un terzo (1/3) indiviso, in forza della successione legittima in morte del padre, [REDACTED]

[REDACTED] (Den. n. 275, volume 9990 del 07/04/2010 - Ufficio Registro

di Giarre - trascritta il 06/07/2010 ai nn. 39518/23728); al de cuius signo [REDACTED] la particella 191 è pervenuta in forza dell'atto di donazione ricevuto dal Notaio Raffaello Grassi in data 10/01/1962, repertorio n. 4254/1738, registrato a Giarre il 27/01/1962 al n. 900. Si specifica che, dall'impianto meccanografico, dal 26/05/1984 al 05/01/2009, la detta particella risulta intestata per il diritto del concedente all'OSPEDALE CIVICO DI BENFRATELLI DI PALERMO. Si precisa inoltre, che ad oggi non risultano essere state introdotte formalità relative ad atti di affrancazione di detta enfiteusi.

Dalla ricerca effettuata alla Soprintendenza si è potuto appurare che il detto terreno, 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), art. 142 lett. g del Dlgs 42/2004, in area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del Dlgs. 42/2004, paesaggio locale, contesto 4h con livello di tutela 2, art. 134 lett. c, del Dlgs 42/2004.

Secondo i vincoli suddetti all'interno dei fondi non è consentito, realizzare nuove costruzioni, effettuare movimenti di terra che trasformino i caratteri morfologici e paesistici.

Stima del fondo part.lla 191

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.

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 2,50 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.lla 191**, sia pari a:

mq. 2.554,00 x 2,50 €/mq. = € **6.385,00**, approssimata per difetto = € **6.300,00** (diconsi euro seimilatrecento/00).

Il terreno censito al N.C.T al F. 25 part.lla 348 consiste in un fondo edificabile, sito nel Comune di Piedimonte Etneo (CT) frazione Vena, avente ingresso da via San Gregorio II traversa, strada senza sbocco che si diparte dalla via del Santuario la quale quest'ultima si innesta con via Vena, salendo in destra.

Il detto fondo, di forma irregolare, ha un andamento altimetrico con terrazzamenti, confina a nord, sud ed ovest con altre particelle intestate ad altre ditte, ad est con un fabbricato in testa per 3/18 ai figli del sig. [REDACTED]. A detto terreno si può arrivare in auto percorrendo le dette vie.

La particella 348, censita al N.C.T. del Comune di Piedimonte (CT), al foglio 25, risulta come di seguito:

part. 348 di mq. 290,00, di classe U, senza redditi.

Detto terreno è pervenuto al Signor [REDACTED] in ragione di un terzo (1/3) indiviso, in forza della successione legittima in morte del padre [REDACTED] (Den. n. 275, volume 9990 del 07/04/2010 - Ufficio Registro di Giarre - trascritta il 06/07/2010 ai nn. 39518/23728); al de cuius signo [REDACTED] la particella 348 è pervenuta giusta legittimi titoli anteriori al ventennio legale. Si specifica che, dall'impianto meccanografico, dal 26/05/1984 al 05/01/2009, la detta particella risulta intestata

per il diritto del concedente all'OSPEDALE CIVICO DI BENFRATELLI DI PALERMO. Si precisa inoltre, che ad oggi non risultano essere state introdotte formalità relative ad atti di affrancazione di detta enfiteusi.

Dalla ricerca effettuata alla Soprintendenza si è potuto appurare che il detto terreno, non ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del Dlgs. 42/2004.

Dalla ricerca all'ufficio tecnico del Comune di Piedimonte Etneo (CT) la particella 348 ricade in Zona Omogenea B, con indice di edificabilità pari a 4 mc/mq, rapporto di copertura pari a 0,60 per superfici maggiori di 200,00 mq.. L'edificazione in questo lotto è consentita a confine con parete cieca, oppure alla distanza di 5,00 ml. dal confine ma rispettando il vincolo dei 10,00 ml. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Stima del fondo part.Ila 348

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.

Dalle indagini effettuate in loco, non esistendo molti riferimenti che forniscono elementi di riscontro per la compravendita dei terreni edificabili di piccole dimensioni, 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 70,00 euro al mq., quindi dopo un'attenta indagine, considerando le caratteristiche morfologiche del terreno, la posizione all'interno del contesto descritto, i vincoli presenti anche legati all'accesso di mezzi di lavoro per una possibile edificazione, il mercato immobiliare sulla scorta delle informazioni recuperate, si ritiene che il valore di stima del **fondo di cui al foglio catastale 25, part.Ila 348**, sia pari a:

mq. 290,00 x 70,00 €/mq. = € 20.300,00, approssimata per difetto = € 20.000,00 (diconsi euro ventimila/00).

f) Il terreno censito al N.C.T al F. 25 part.lla 336 consiste in un fondo boschivo, sito nel Comune di Piedimonte Etneo (CT), avente ingresso da una stradella che si diparte dalla SP 155 quasi di fronte al civico 80, da ciò che si è potuto appurare dalla consultazione delle mappe satellitari.

Il detto fondo, di forma trapezoidale, nel suo insieme ha una morfologia collinare e andamento altimetrico discendente da nord verso sud e confina con altre particelle libere da fabbricati.

La particella 336, censita al N.C.T. del Comune di Piedimonte (CT), al foglio 25, risulta come di seguito:

part. 336 di mq. 2.690,00, qualità Vigneto di classe 5, R.D. euro 1,39, R.A. euro 1,11.

Detto terreno è pervenuto al Signor [REDACTED] in ragione di un sesto (1/6) indiviso, in forza della successione legittima in morte del padre [REDACTED]

[REDACTED] n. 275, volume 9990 del 07/04/2010 - Ufficio Registro di Giarre - trascritta il 06/07/2010 ai nn. 39518/23728); al de cuius signor [REDACTED] la

particella 336 è pervenuta giusta legittimi titoli anteriori al ventennio legale. Si specifica che, dall'impianto meccanografico, dal 26/05/1984 al 05/01/2009, la detta particella risulta intestata per il diritto del concedente all'OSPEDALE CIVICO DI BENFRATELLI DI PALERMO. Si precisa inoltre, che ad oggi non risultano essere state introdotte formalità relative ad atti di affrancazione di detta enfiteusi.

Dalla ricerca effettuata alla Soprintendenza si è potuto appurare che il detto terreno 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, paesaggio locale, 4m con livello di tutela 3 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, effettuare movimenti di terra che trasformino i caratteri morfologici e paesistici.

Stima del fondo, part.IIa 336

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.

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 336**, sia pari a:

$\text{mq. } 2.690,00 \times 3,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 8.070,00$, approssimato per difetto = € 8.000,00 (diconsi euro ottomila/00).

Sulla base della certificazione Notarile del Notaio FATUZZO Francesco del 22/06/2023, si evidenzia che alla data del 21/06/2023, i detti immobili risultano essere liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi ad eccezione di **decreto di fissazione dell'udienza per l'omologazione dell'accordo del debitore** trascritto il 19/11/2021 ai nn. 51896/39254 in forza del decreto emesso dal Tribunale di Catania in data

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

Catania, li 05/03/2024

IL TECNICO

dott.ing. Giuseppe Gennaro

Si allega:

1. vista satellitare degli immobili sulla località;
2. stralcio vista satellitare con sovrapposizione mappa catastale;
3. visure e planimetrie catastali degli immobili;
4. estratti di mappa catastale;
5. fotografie.