

PERIZIA TECNICA DI STIMA

RELATIVA AI TERRENI CON ANNESSI FABBRICATI

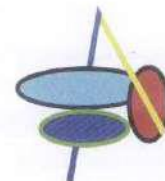
RICADENTI NEL COMUNE DI TRE MESTIERI ETNEO (CT)

FRAZIONE DI PIANO IN TESTA ALLA DITTA:



A CURA DEL PERITO GEOM. GIAN PIERO LANFRANCA





Viale Vespri Siciliani, 35
Tel. E Fax 092469099 - Cell. 328/8783474
91024 GIBELLINA
P.IVA 01845900818
E.mail: giampierolanfranca@libero.it

PERIZIA SOMMARIA DESCRITTIVA ED ESTIMATIVA**- Dati anagrafici del cliente richiedente:**

- Il Commissario Liquidatore sig. Graziano Vincenzo, nato a Palermo il 04/01/1962 C.F. GRZVCN62A04G273Q, via Alberto Mario 3 - 90123 Palermo, nella qualità di Commissario Liquidatore della Società Cooperativa Edilizia [redacted] con sede in Catania, giusto Decreto assessoriale Attività Produttive n.2801/10.S del 12/12/2023, ha dato incarico in data 06/11/2025 al geom Lanfranca Gian Piero, iscritto regolarmente al Collegio dei Geometri della Provincia di Trapani al n.1363, con studio in Gibellina nella via Vespri Siciliani n.35, per la redazione di effettuare una congrua valutazione del terreno, l'effettiva estensione previo rilievo celerimetrico dell'intera azienda, la destinazione urbanistica effettiva e/o potenziale dell'area, la cubatura assentita per l'area e i costi di accatastamento del fabbricato rurale non censito.

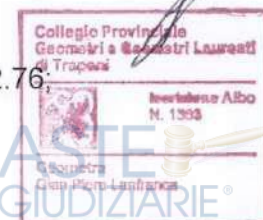
- Dati catastali degli Immobili:

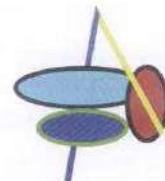
1) I terreni facente parte della Società Cooperativa Edilizia [redacted] cadono nel Comune di Tre Mestieri Etneo frazione di Piano, in catasto al foglio di mappa 1 particella 140-177-179-232-233-234-236-676-678 per una superficie complessiva di Ha.02.73.57. Essa confina a sud dalla via Ombra a nord-est e ovest da altri terreni di altre ditte. In catasto le particelle sono così identificate:

Comune di Tre Mestieri Etneo foglio di mappa 1 particelle:

140 estesa Ha.00.04.85, vigneto 1, reddito dominicale € 5.01, reddito agrario € 2.76.

177 estesa Ha.00.01.82, fabbricato rurale da censire al catasto urbano;





Gian Piero Geom. Lanfranca

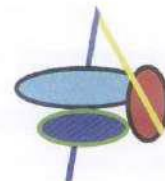
Viale Vespri Siciliani, 35
Tel. E Fax 092469099 - Cell. 328/8783474
91024 GIBELLINA
P.IVA 01845900818
E.mail: giampierolanfranca@libero.it

179 estesa Ha.00.09.00, agrumeto U, reddito dominicale € 26.96, reddito agrario € 10.92;
232 estesa Ha.00.36.24, agrumeto U, reddito dominicale € 108.56, reddito agrario € 43.98;
233 estesa Ha.00.78.55, agrumeto U, reddito dominicale € 235.29, reddito agrario € 95.33;
234 estesa Ha.00.50.58, agrumeto U, reddito dominicale € 151.51, reddito agrario € 61.39;
236 estesa Ha.00.43.13, agrumeto U, reddito dominicale € 129.19, reddito agrario € 52.35;
676 estesa Ha.00.17.34, agrumeto U, reddito dominicale € 51.94, reddito agrario € 21.05;
678 estesa Ha.00.32.06, agrumeto U, reddito dominicale € 96.03, reddito agrario € 38.91;
per una superficie complessiva aziendale pari ad Ha.02.73.57

- Descrizione degli immobili e proprietà:

Io sottoscritto in data 15/12/2025 mi sono recato personalmente, presso i fondi della Società Cooperativa Edilizia [REDACTED] cadenti nel Comune di Tre Mestieri Etneo, frazione di Piano.

Il fondo costituito da un unico appezzamento di terreno ubicato in una zona semiperiferica del paese, ma in una posizione ottimale in quanto c'è la presenza di complessi residenziali, attività commerciali, farmacie, edifici pubblici e religiosi; si accede ai fondi sia dalla via Ombra che, dal condominio esistente lungo la via Etnea di Tremestieri al n.459; dalla via Ombra attraverso un cancello in ferro battuto, mentre dal condominio lungo la via Etnea di Tremestieri si accede ad un grande piazzale di proprietà della Società Cooperativa Edilizia [REDACTED]. Bisogna precisare che la proprietà dell'intero fondo è così suddiviso:



Gian Piero Geom. Lanfranca

Viale Vespri Siciliani, 35
Tel. E Fax 092469099 - Cell. 328/8783474
91024 GIBELLINA
P.IVA 01845900818
E.mail: giampierolanfranca@libero.it

1) Cooperat

proprietaria per 33.33/100;

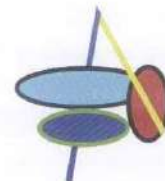
2) Cooperat

proprietaria per 44.44/100;

proprietari per 22.23/100;

Con la scorta delle mappe catastali è stato fatto, prima la ricognizione dei luoghi e successivamente con l'ausilio della strumentazione in mio possesso GPS è stato eseguito il rilievo celerimetrico al fine di stabilire l'esatta consistenza del terreno e le eventuali difformità; il fondo è formato dall'insieme di più particelle che danno origine ad un unico fondo di Ha.02.73.57; tutta la proprietà risulta ben distinta dalle altre proprietà attraverso rete metallica e muri in pietra a secco. E' orientato da sud verso nord, in parte pianeggiante per poi scendere rapidamente verso nord. Lo stesso è suddiviso in due porzioni, mediante una strada che divide il fondo in due parti, fatta in pietra lavica e ricoperta da un battuto di cemento. Sono presenti i tradizionali terrazzamenti in pietra a secco che organizzavano le varie coltivazioni presenti un tempo, in quanto allo stato attuale non è presente alcuna coltivazione e lo stesso risulta abbandonato da parecchio tempo, con la presenza di macchie e sterpaglie dislocate in tutto il terreno; vi è presente una fitta rete di canali in muratura che servivano per l'irrigazione.





Al centro dell'azienda è presente una grossa cisterna in c.a. fuori terra e la presenza di un vecchio fabbricato senza copertura e non censito al catasto. A monte è ubicato un vecchio fabbricato rurale di piccola dimensioni dove si vede l'intero appezzamento di terreno e la vallata circostante. Lo stesso ha dimensioni di mt.5.50*4.00 di antica costruzione in pietra lavica, ad un solo piano fuori terra, con tetto in legno a due falde e ricoperto da coppi siciliani; lo stesso risulta essere in cattivo stato di conservazione, le due falde sono prossime al cedimento e mancano gli infissi; le murature esterne presentano delle lesioni; fa parte dello stesso una corte rocciosa, non coltivabile e costituita da un basamento roccioso terrazzato sul quale poggia il fabbricato stesso.

Il terreno presenta ottime caratteristiche di esposizione e panoramiche; geomorfologicamente è formato da terreni lavici, con uno stato agrario altamente produttivo; ma secondo la posizione dello stesso si adatta a essere frazionato in tre porzioni e andare a realizzare dei fabbricati in riferimento alla cubatura che il terreno agricolo impone.

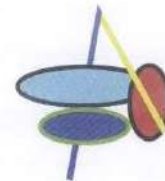
Effettiva estensione del terreno:

Le operazioni di rilievo: le operazioni topografiche prevedono il rilievo dell'intero fondo, andando a rilevare tutto il perimetro dello stesso, ben identificato da muri e rete metallica; sono stati rilevati dei punti di dettaglio per potere successivamente sovrapporre il rilievo con le mappe catastali; all'interno del fondo sono state rilevate, la strada interna, la vasca

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Trapani

Iscrizione Albo
N. 1953

Geometra
Gian Piero Lanfranca



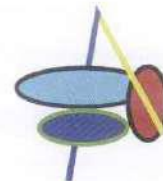
di accumulo, i fabbricati presenti e i terrazzamenti per potere dare un lavoro finito a regola d'arte.

Ultimato il rilievo, si è proceduto al calcolo delle coordinate e alla restituzione grafica del rilievo. Mediante l'ausilio di un software topografico e di un C.A.D., si è potuto calcolare e convertire i punti battuti in coordinate geografiche. I punti rilevati, sono stati convertiti nello stesso sistema di coordinate delle mappe catastali, sono stati inseriti in programma CAD per poter essere sovrapposti alla mappa di impianto precedentemente vettorializzata e rototraslata.

Dalla misurazione effettuata, andando a rilevare il fondo risulta avere una superficie effettiva di Ha.02.73.57, conforme alle risultanza catastali e come in precedenza detto lo stesso risulta perimetrato per intero o da rete metallica o di muri di pietra lavica a secco.

Destinazione urbanistica effettiva e cubatura assentita per l'area:

Il fondo oggetto della presente, ubicato in una zona semiperiferica del paese, ma in una posizione ottimale in quanto c'è la presenza di complessi residenziali, attività commerciali, farmacie, edifici pubblici e religiosi, ha destinazione urbanistica E/3 verde agricolo, con un indice di edificabilità di 0.03 Mc/Mq, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Funzionario Responsabile della VII Direzione Comunale di Tremestieri Etneo e da allora non sono mutate le condizioni dello stesso; negli anni sono state fatte richieste di variante di destinazione urbanistica ma non sono state mai approvate in via definitiva e quindi la destinazione attuale è Verde Agricolo.



Gian Piero Geom. Lanfranca

Viale Vespri Siciliani, 35
Tel. E Fax 092469099 - Cell. 328/8783474
91024 GIBELLINA
P.IVA 01845900818
E.mail: giampierolanfranca@libero.it

Considerando che la superficie dell'intero lotto risulta essere Ha.02.73.57 con un indice di edificabilità di 0,03 Mc/Mq, la volumetria massima realizzabile sarà pari a Mc.820,71; la superficie massima da edificare considerando un'altezza media di mt.3,00 sarà pari a Mc.273,57; ipoteticamente n. 3 manufatti da Mc.91,18 ciascuno.

Nello specifico, [REDACTED] Soc Coop Edilizia, avendo una percentuale pari al 33,33% della superficie di Mc.27.357,00 ha una superficie pari a Mc. 9.118,08 per l'indice di edificabilità di 0,03 Mc/Mq sarà pari a Mc.273,54 in Mc. 91,18

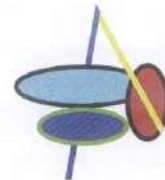
Costi di Accatastamento del F.R.:

Come in precedenza descritto, all'interno dell'azienda risultano due fabbricati distinti; il primo non è stato mai censito al catasto urbano, si presenta in precarie condizioni statiche, privo di copertura e mai regolarizzato a livello urbanistico; quindi considerando i costi per eventuale sanatoria, si consiglia di demolire l'immobile e ripristinare lo stato dei luoghi; il secondo fabbricato identificato al catasto terreni come F.R. con la particella 177, non è stato ancora censito al catasto fabbricati come la norma prevede e bisogna censirlo prima di eventuale rogito notarile.

Gli eventuali costi per il nuovo accatastamento comprese tecniche, spese e tasse risulta essere pari ad

€ 1.500,00





Viale Vespri Siciliani, 35
Tel. E Fax 092469099 - Cell. 328/8783474
91024 GIBELLINA
P.IVA 01845900818
E.mail: giampierolanfranca@libero.it

Esito perizia di stima del fondo agricolo:

Tutto ciò premesso, a seguito del sopralluogo personalmente effettuato nei luoghi, in data 15/12/2025, per eseguire la perizia di stima degli immobili sopra menzionati e descritti, e degli accertamenti compiuti, si andrà a valutare il probabile valore di mercato del fondo oggetto della stima. La valutazione, si basa su caratteristiche estrinseche del terreno (topografia, geologia, qualità) che vengono facilmente individuabili e caratteristiche intrinseche piu' suscettibili a variazioni soggettive (grandezza, posizione rispetto all'abitato, esposizione ect.).

La valutazione è stata effettuata sui valori nominali, verificati dal sopralluogo visivo.

Pertanto, ritenuto lo stato dell'azienda, l'ubicazione rispetto all'abitato e ai terreni limitrofi, le dimensioni, viene applicato il metodo comparativo prendendo in esame i valori medi di mercato dei beni simili:

Terreni:

Euro/mq 10,00 per Mq. 27.175 particelle 140-179-232-233-234-236-676-678-

= € 271.750,00

Fabbricato Rurale con corte:

Euro/mq 150,00 per Mq. 25,00

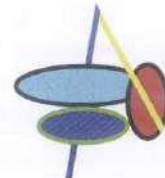
= € 3.750,00

Corte F.R.:

Euro/mq 5,00 per Mq. 157,00

= € 785,00





Per un totale complessivo pari ad € 276.285,00 diconsi Euro

Duecentosettantaseiduecentoottantacinque/00

La quota spettante alla Società Cooperativa Edilizia [REDACTED] pari al 33.33%

quindi si avrà: € 276.285/00 * 33.33% = € 92.085,79

Diconsi Euro Novantaduemilazeroottantocinque/79

Per quanto sopra il sottoscritto perito ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto sulla scorta degli elementi in possesso.

Si allega:

- Visure Catastali;
- Strlacio di mappa;
- Ortofoto;
- Rilievo fotografico;

Gibellina li, 23.04.2026



Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 22/04/2026



Direzione Provinciale di Catania
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta	Terreni siti nel comune di TREMESTIERI ETNEO (L369) provincia CATANIA - Limitata al foglio: 1	
Soggetto individuato	[REDACTED] SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA sede in CATANIA (CT) (CF: 00667540876)	

Immobili siti nel Comune di TREMESTIERI ETNEO (Codice L369) Catasto dei Terreni

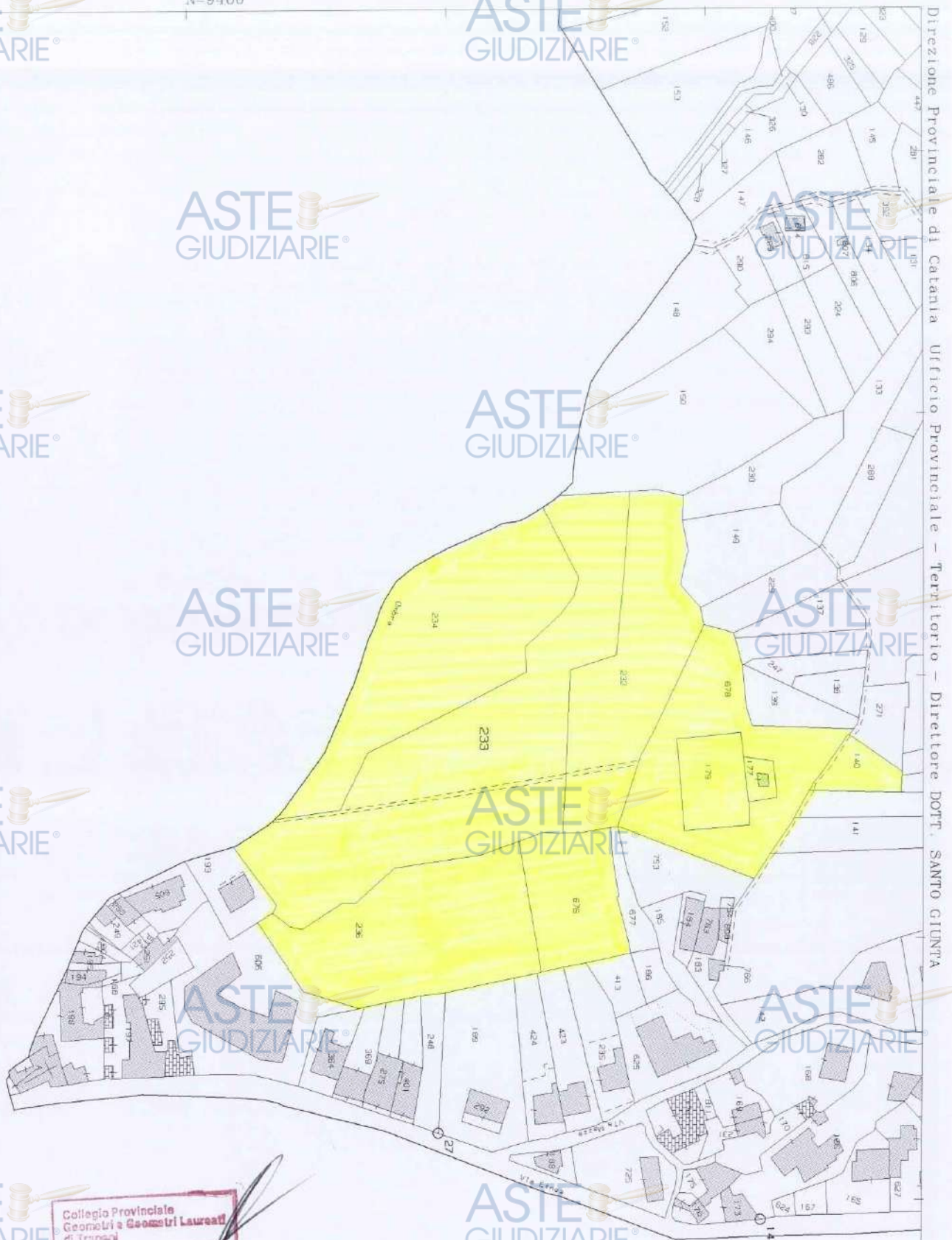
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Reddito		ALTRE INFORMAZIONI	
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	ha	are	ca	Deduz.	Dominicale	Agrario
1	140		-	VIGNETO	01	04	85			Euro 5,01 Lire 9.700	Euro 2,76 Lire 5.335
1	177		-	PABB RURALE		01	82				
1	179		-	AGRUMETO	U	09	00	A		Euro 26,96 Lire 52.200	Euro 10,92 Lire 21.150
1	232		-	AGRUMETO	U	36	24	A		Euro 108,56 Lire 210.192	Euro 43,98 Lire 85.164
1	233		-	AGRUMETO	U	78	55	A		Euro 235,29 Lire 455.590	Euro 95,33 Lire 184.593
1	234		-	AGRUMETO	U	50	58	A		Euro 151,51 Lire 293.364	Euro 61,39 Lire 118.863
1	236		-	AGRUMETO	U	43	13	A		Euro 129,19 Lire 250.154	Euro 52,35 Lire 101.356
1	676		-	AGRUMETO	U	17	34	A		Euro 51,94 Lire 100.572	Euro 21,05 Lire 40.749
1	678		-	AGRUMETO	U	32	06	A		Euro 96,03 Lire 185.948	Euro 38,91 Lire 75.341
										Dati derivanti da	
										Dati Ulteriori	
										Impianto meccanografico del 26/05/1984	
										VARIANZA D'UFFICIO del 18/03/2019 Pratica n. CT0046124 in atti dal 18/03/2019 (n. 7687.1/2019)	
										Impianto meccanografico del 26/05/1984	
										DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/06/1978 in atti dal 07/03/1991 (n. 21981)	
										DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/06/1978 in atti dal 07/03/1991 (n. 21981)	
										DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/06/1978 in atti dal 07/03/1991 (n. 21981)	
										FRAZIONAMENTO in atti dal 07/03/1991 (n. 985)	
										FRAZIONAMENTO del 12/12/2001 Pratica n. 442520 in atti dal 12/12/2001 (n. 4732.1/2001)	
										FRAZIONAMENTO del 12/12/2001 Pratica n. 442520 in atti dal 12/12/2001 (n. 4732.1/2001)	

Immobile 1: di immobile: con diritto alla corte foglio 0001 numero 00183 sub 000

Immobile 2: di stadio: per l'immobile sono state avviate le procedure previste dall'art. 1, comma 277, della legge del 24 dicembre 2007, n. 244

Immobile 3: di immobile: con diritto alla corte foglio 0001 numero 00183 sub 000 ep 1979

Totale: Superficie 2.73.57 Redditi: Dominicale Euro 804,49 Agrario Euro 326,69



PF22/0010/L369 (annullato)

140

177

678

179

232

676

G&G di De
Gaetano Giuseppe
Car dealer

233

234

236

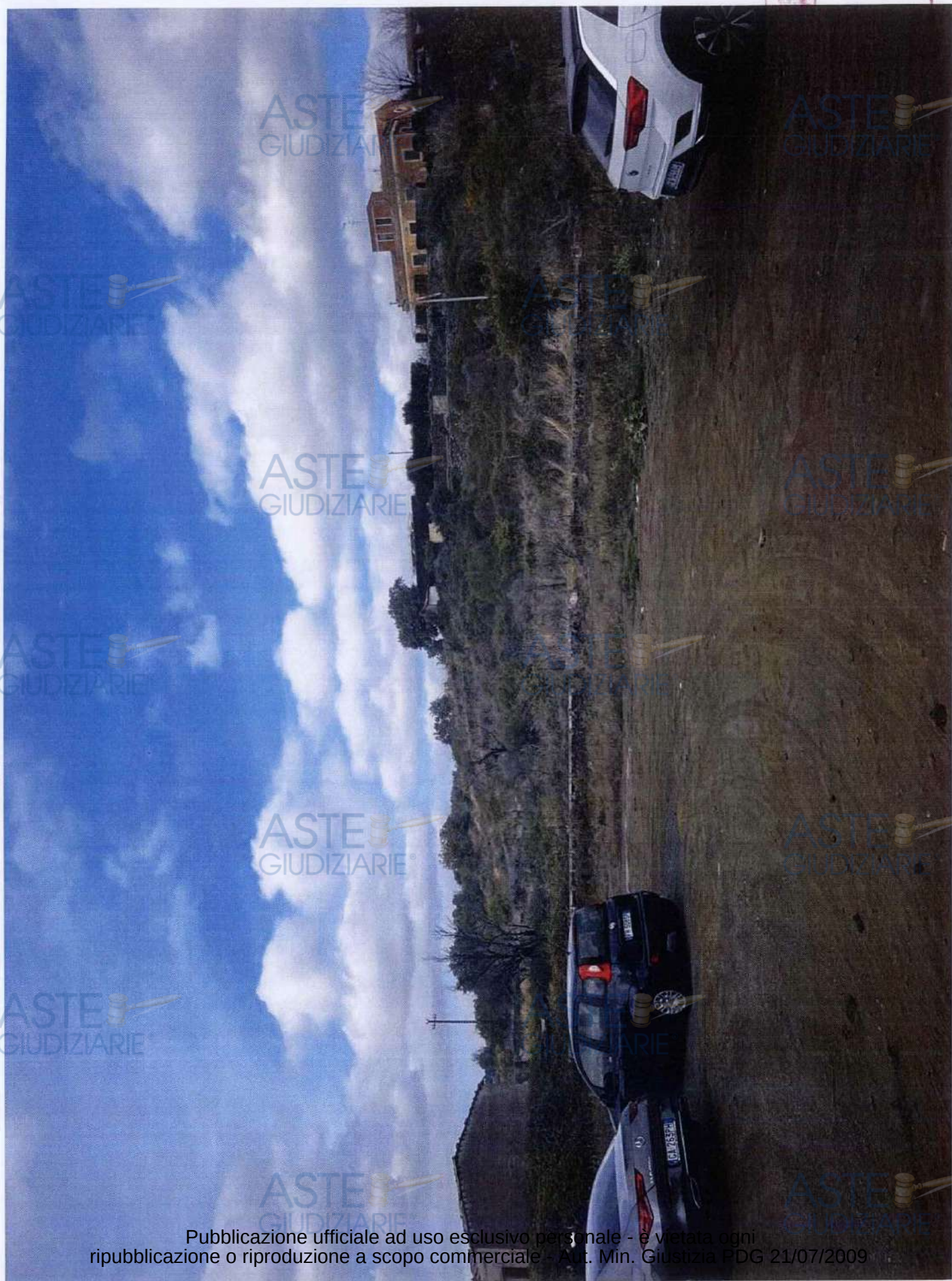
Via Ombra

Via Etna

ORTOFOTO

Farmacia D'Urso
Dr. Antonio di Priolo...

SpecialMente
ABA CATANIA





ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE









ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

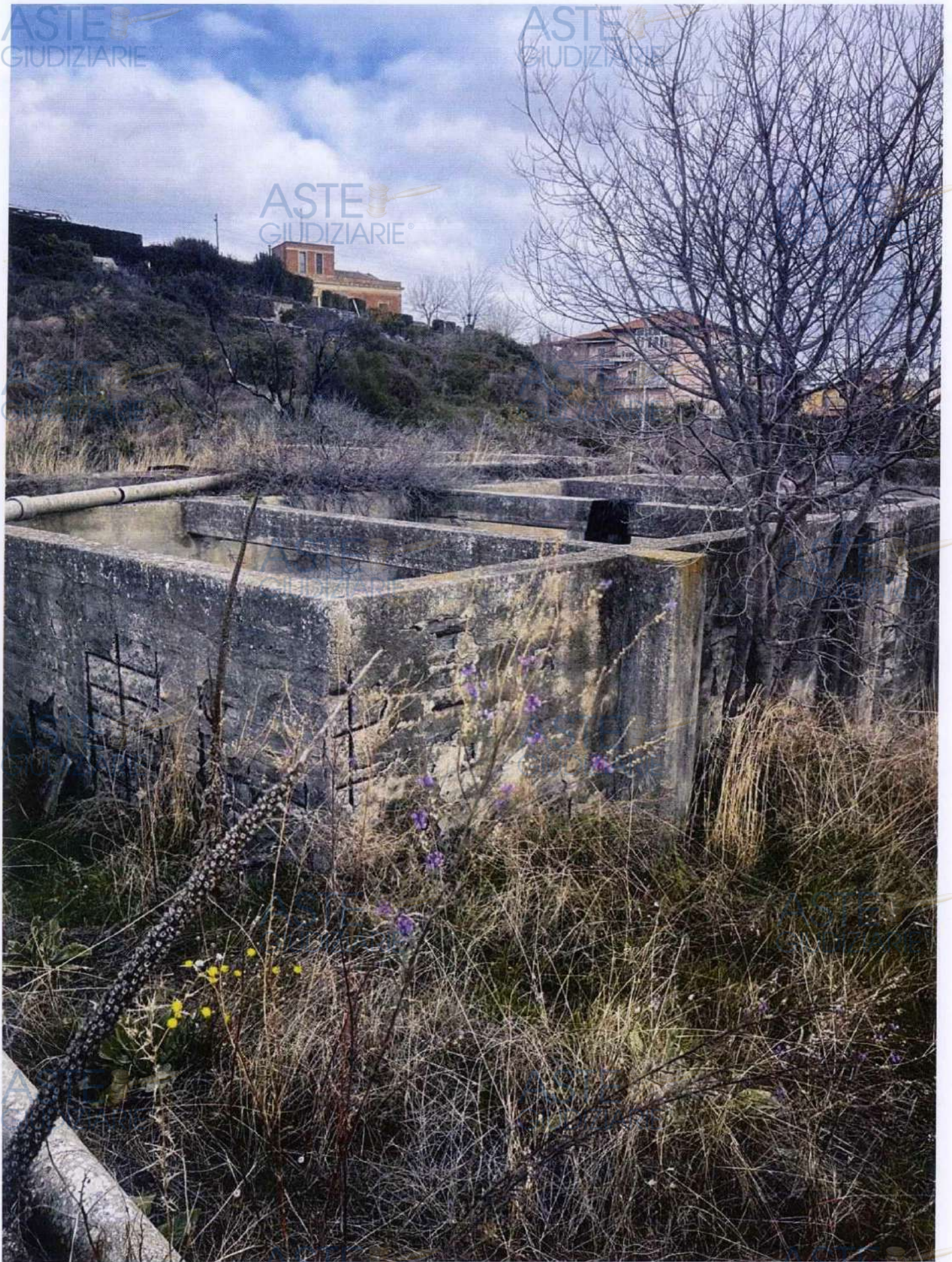
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE







ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE





