

TRIBUNALE DI CATANIA - SEZIONE FALLIMENTARE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

DISPOSTA NEL PROCEDIMENTO N° 60/2018 REG. FALL.

G. D. DOTT. ALESSANDRO LAURINO



Premessa

Su incarico conferito dal Sig. Giudice Delegato, Dott. Alessandro Laurino del Tribunale di Catania, a seguito della richiesta formulata dagli Avvocati Giacomo Giustolisi e Simone Melato e dal Dott. Enrico Giucastro, Curatori del Fallimento in epigrafe, dovendosi stimare beni immobili appresi al fallimento, veniva nominato quale CTU lo scrivente Dott. Agr. Luciano Marino, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Catania con il n° 1084 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Catania al n° 282, affidandogli il mandato di determinare la stima del compendio immobiliare così individuato:

“Lotto di terreno sito nel Comune di Trecastagni (CT), località “Valdemone” di superficie pari a mq 43.811 con annessi fabbricati rurali censito in catasto al foglio 12, particelle nn. 588 sub 1, 589 sub 1, 589 sub 2, 589 sub 3, 88, 89, 90, 161 ed al foglio 13 particelle nn. 705, 706 e 707”.

Accettato l'incarico, acquisita la documentazione in atti, svolta la ispezione dei luoghi, ottenuta l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica presso gli Uffici Comunali preposti e compiute le ricerche presso operatori immobiliari e tecnici di zona dei valori di mercato praticati per beni simili, lo scrivente CTU rilascia la presente consulenza tecnica d'ufficio.

INDIVIDUAZIONE E SINTETICA DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Il compendio appreso al fallimento è ubicato in agro del Comune di Trecastagni, in C.da Valdemone, in una zona periferica rispetto alla perimetrazione del centro urbano comunale, un tempo prettamente agricola, ma che negli ultimi anni è stata oggetto anche di una espansione edificatoria con la realizzazione, nei terreni limitrofi di alcuni complessi immobiliari ad uso prettamente residenziale e di tipo residenziale/stagionale (cfr. foto aerea tratta dal portale gratuito Google Earth).



EMPIRICA RAPPRESENTAZIONE DEL TERRENO OGGETTO DI STIMA SUL FOTOGRAMMA AEREO TRATTO DAL PORTALE GRATUITO GOOGLE EARTH – AREA GIALLA IDENTIFICA IL FG. 13 (CHE SARA’ STRALCIATO DALLA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO POICHÉ NELLA DISPONIBILITÀ DEL COMUNE DI TRECASTAGNI)

Il lotto oggetto di stima si compone nel suo insieme di alcuni appezzamenti di terreno oltre ad alcuni antichi e vetusti corpi di fabbrica (ivi ubicati) come meglio di seguito si descrive.

Il fondo agricolo ed i relativi corpi di fabbrica oggetto di indagine e di stima ricadono sul foglio 12.

Era a suo tempo presente una piccola porzione di fondo con anche piccolo fabbricato rurale sul limitrofo foglio 13, da circa un ventennio del tutto acquisita da opere (strada e parcheggio) realizzate dal Comune di Trecastagni (cfr. foglio di mappa allegato).

Il terreno un tempo, oltre che catastalmente, era sostanzialmente diviso in due porzioni dalle opere di contenimento del "Burrone Demone" che lo attraversava e dalla pubblica Via denominata Dottore Giuseppe Zappalà, come meglio di seguito si individua e specifica.

SITUAZIONE CATASTALE ANTE ACCATASTAMENTO FG 12

Al momento dell'assunzione dell'incarico conferito dalla Autorità Giudiziaria la situazione catastale del compendio oggetto di indagine era la seguente:

CATASTO FABBRICATI FOGLIO 12 COMUNE DI TRECASTAGNI (CT)

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
12	588	1	C/2	5	45 mq	€ 69,72
12	589	1	C/2	5	150 mq	€ 232,41
12	589	2	C/2	5	150 mq	€ 232,41
12	589	3	C/2	5	350 mq	€ 542,28

CATASTO TERRENI FOGLIO 12 COMUNE DI TRECASTAGNI (CT)

Foglio	Part.	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Red. Dom.	Red. Agr.
12	88		Fabbr. Rurale		00.04.94		
12	89		Vigneto	1	02.20.27	€ 193,39	€ 79,63
12	90		Vigneto	1	01.82.95	€ 160,27	€ 66,00



MAPPA TERRENI E FABBRICATI ANTE ACCATASTAMENTO FOGLIO 12

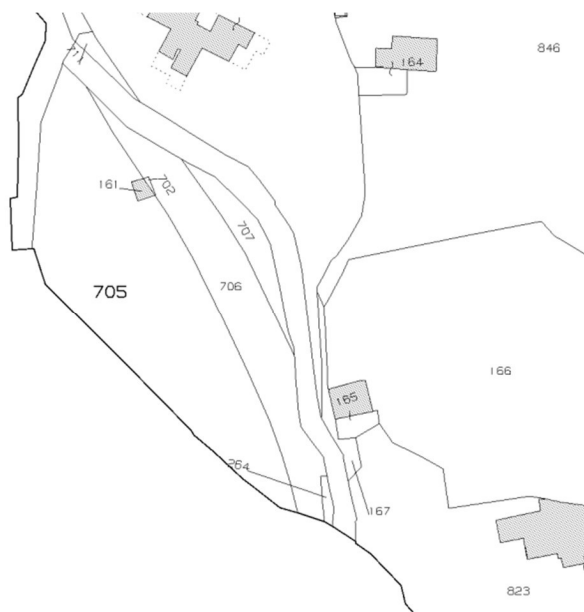
CATASTO TERRENI FOGLIO 13 COMUNE DI TRECASTAGNI (CT)

Foglio	Part.	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Red. Dom.	Red. Agr.
13	161		Fabbr. Rur.	4	00.00.27		
13	705		Vigneto	4	00.30.08	€ 4,66	€ 1,55
13	706		Vigneto	4	00.12.82	€ 1,99	€ 0,66
13	707		Vigneto	4	00.02.50	€ 0,39	€ 0,13

Tutte catastalmente in ditta alla SPA Acque Irrigue AISA con sede in Misterbianco.

Foglio	Part.	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Red. Dom.	Red. Agr.
13	702		Area Fabb. D.M.	4	00.00.15		

Si evidenzia la presenza della particella 702, di appena mq 14 individuata come area di pertinenza del fabbricato rurale individuato dalla particella 161. La particella 702 risulta essere in ditta a terzi a causa di un errore catastale. In ogni caso, come meglio di seguito si espone, nessuna delle superfici del foglio 13 saranno oggetto di stima poiché già nel possesso del Comune di Trecastagni (che ha realizzato strada e parcheggio) ma che non ha mai completato l'iter della voltura catastale (cfr. visure e fogli di mappa allegati).



MAPPA TERRENI FOGLIO 13

Nel corso della ispezione svolta si è avuto modo di appurare che i corpi di fabbrica presenti all'interno del fondo al foglio 12, non erano tutti allibrati al Catasto Fabbricati, inoltre nessuno era dotato di idonea planimetria catastale e dovevano pertanto essere anche inseriti nel foglio di mappa al Catasto Terreni.

Giusta autorizzazione del Sig. Giudice delegato, con l'ausiliario Geom. Maurizio Martinez, si è provveduto alla completa e complessa regolarizzazione catastale del compendio immobiliare oggetto di indagine (cfr. istanza agli atti).

A seguito dell'accatastamento dei corpi di fabbrica ubicati sui terreni ricadenti all'interno del foglio 12, si è avuta la formulazione di nuova numerazione particellare dovuta all'inserimento in mappa dei fabbricati sia al Catasto Terreni come sagoma che al Catasto Fabbricati, con anche la redazione delle relative idonee planimetrie catastali (cfr. allegati).

Pertanto, a seguito dell'aggiornamento censuario della Banca Dati dell'Agenzia del Territorio, la attuale situazione catastale del compendio oggetto di stima è la seguente:

ATTUALE SITUAZIONE CATASTALE
POST ACCATASTAMENTO FOGLIO 12

CATASTO FABBRICATI FOGLIO 12 COMUNE DI TRECASTAGNI (CT)

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superf. Cat.	Rendita
12	679	1	C/2	7	116 mq	142 mq	€ 257,61
12	679	2	A/4	8	5 vani	123 mq	€ 206,58
12	679	3	(area comune)				
12	588	2	C/2	5	28 mq	34 mq	€ 43,38
12	589	4	C/2	5	60 mq	76 mq	€ 92,96
12	589	5	C/2	5	33 mq	43 mq	€ 51,13
12	589	6	C/2	5	113 mq	124 mq	€ 175,08
12	589	7	Area Comune				

CATASTO TERRENI FOGLIO 12 COMUNE DI TRECASTAGNI (CT)

Foglio	Part.	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Red. Dom.	Red. Agr.
12	675		Vigneto	1	02.19.76	€ 192,94	€ 79,45
12	678		Vigneto	1	01.78.04	€ 156,31	€ 64,36

Superficie complessiva **Ha 03.97.80.**



TERRENI E FABBRICATI DOPO NUOVA CATASTAZIONE FOGLIO 12

Invariata invece è la situazione inerente ai terreni del foglio 13:

CATASTO TERRENI FOGLIO 13 COMUNE DI TRECASTAGNI (CT)

Foglio	Part.	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Red. Dom.	Red. Agr.
13	161		Fabbr. Rur.	4	00.00.27		
13	702		Vigneto	4	00.30.08	€ 4,66	€ 1,55
13	705		Vigneto	4	00.30.08	€ 4,66	€ 1,55
13	706		Vigneto	4	00.12.82	€ 1,99	€ 0,66
13	707		Vigneto	4	00.02.50	€ 0,39	€ 0,13

Superfici queste del foglio 13 che non rientrano nella presente perizia di stima poiché già nel possesso ventennale da parte del Comune di Trecastagni (Strada e parcheggio).

RIASSUMENDO:

Con l'avvenuto accatastamento dei corpi di fabbrica ubicati all'interno del terreno al foglio 12, si è avuto pertanto un aggiornamento censuario della Banca Dati dell'Agenzia del Territorio, che ha comportato la soppressione al Catasto Terreni delle originarie **particelle 89, 90, 88 del foglio 12**, con la formazione delle attuali particelle:

- **675 e 678**. (cfr. tipo di mappale allegato).

Per quanto invece attiene il Catasto Fabbricati si è avuta la soppressione della **particella 88 foglio 12** con la formazione della particella:

- **679, sub. 1, sub. 2 e sub. 3** (bene comune agli altri subalterni);

che rappresenta il corpo di fabbrica principale oggi inserito correttamente nel foglio di mappa e dotato di idonea planimetria catastale.

Nonché l'inserimento in visura e la redazione delle planimetrie catastali dei corpi di fabbrica individuati dalle particelle:

- 588 sub. 2
- 589 sub. 4, sub. 5, sub. 6 e sub. 7

SINTETICA DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Si procede di seguito ad una sintetica descrizione dei luoghi così da facilitarne la rappresentazione con l'ausilio delle visure catastali, dei fogli di mappa, delle planimetrie dei corpi di fabbrica e del rilievo fotografico svolto nonché dei fotogrammi aerei tratti dal portale gratuito Google Earth.

IL TERRENO FOGLIO 12

Il terreno oggetto di indagine ha la destinazione agricola che si evince dal C.D.U. allegato alla presente che meglio nello specifico paragrafo viene esplicitato (cfr. allegato).

La superficie catastale complessiva del terreno insistente sul foglio 12 è di Ha 03.97.80 (cfr. visura catastale allegata).

Presenta forma irregolare e giacitura con lieve pendenza da Ovest verso Est mitigata dapprima da ampi terrazzamenti che, man mano che ci si avvicina al lato Est, diventano sempre di dimensioni più ridotte.

Il fondo confina lungo i lati Sud e Nord con terreni in ditta a terzi estranei alla presente procedura e lungo i lati Ovest (Via Firenze e Via Torino) ed Est (Via Dottore Giuseppe Zappalà) con strade pubbliche dalle quali ha accesso (cfr. foto aerea allegata). I confini rilevati sui luoghi sono in parte materializzati da recinzione metallica poggiata su muretto (lungo le pubbliche vie) ed in parte liberi ed empiricamente identificati dai terrazzamenti stessi. Si evidenzia che non si è proceduto ad un rilievo topografico dell'intero appezzamento e che i confini si identificano come riportati sui luoghi e sulla mappa catastale rilasciata dall'Agenzia del Territorio.

All'interno dell'appezzamento di terreno, all'incirca lungo l'asse mediana, con

andamento da Est verso Ovest è presente una stradella di esclusiva pertinenza che permette la mobilità interna. Questa si diparte da un invito posto lungo la strada Via Dottore Giuseppe Zappalà, attraversa tramite un imponente cavalcavia (quasi di struttura autostradale) il vallone Valdemone e, costeggiando i fabbricati di cui a breve si relaziona, permette l'accesso sia pedonale che carrabile al fondo (cfr. foto allegate). Un altro ingresso carrabile e pedonale, cinto da apposito cancello, è posto al civico 45 della stessa via. Questo si trova in posizione rientrata rispetto al piano stradale, lungo una stradella interna che si diparte dalla Via Dottore Giuseppe Zappalà e permette l'accesso diretto ed esclusivo al corpo di fabbrica identificato oggi dalla particella 589 (cfr. foto allegata). La detta stradella, che ha ingresso comune a terzi estranei alla presente procedura, continua in parte lungo il confine Nord del lotto di terreno, garantendo quindi anche l'accesso ai limitrofi fondi.

Sono altresì stati rilevati altri ingressi (pedonali), posti lungo la recinzione lato Ovest con la Via Firenze e con la Via Torino.

Il fondo agricolo presenta un suolo di origine vulcanica, tipico dell'areale di riferimento, comunque caratterizzato da un buon franco di coltivazione.

Al momento del sopralluogo eseguito il terreno oggetto di indagine si presentava in parte incolto; in parte impiantato a frutteto, con la presenza di complessivi n. 50 circa soggetti arborei di alberi di Pero (cv. Coscia) e Melo (cv. Golden Delicious) di vecchio impianto ed in stato di pregresso abbandono colturale, ed in parte coltivato a vigneto con circa n. 1.550 piante di uva da vino impiantate a spalliera ancora in produzione nonostante l'assenza delle idonee cure agronomiche.

Tutti gli impianti sono coltivati in asciutto poiché il fondo non è servito da consorzio irriguo e non dispone di acqua propria.

In riferimento all'areale di pertinenza (Trecastagni- Contrada Valdemone) occorre

evidenziare che gran parte del terreno, sia quello già impiantato a vigneto che quello libero da colture, secondo quanto riportato nel portale SIT Agro (Sistema Informativo Territoriale per l'Agricoltura) risulta essere ubicato all'interno della area definita "DOC ETNA". Questa particolare ubicazione produce chiaramente un elevato interesse ed appetibilità sul mercato immobiliare del fondo poiché, sia il vigneto già ivi coltivato che l'eventuale impianto di altra superficie a vigneto, se opportunamente registrato presso l'Ispettorato dell'Agricoltura ed anche regolarmente iscritto all'interno dello "schedario viticolo nazionale" (ad oggi non è registrato), permetterà di potersi fregiare di offrire un prodotto che può essere certificato ed inserito nel disciplinare di produzione dei vini dalla denominazione DOC – Etna (Denominazione di Origine Controllata dei Vini Etna).

IL TERRENO FOGLIO 13

Si tratta delle limitrofe superfici di terreno identificate delle particelle 705 706 e 707 del foglio 13 del Comune di Trecastagni, separate dalle superfici del foglio 12 dal vallone Valdemone, della superficie catastale complessiva di appena **Ha 00.45.40**. ancora catastalmente in ditta alla Società fallita

Come si evince facilmente dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Trecastagni, le superfici identificate dalle suddette particelle ricadono rispettivamente in "Zona di previsione di Parcheggio di PRG" per quanto attiene le partt. 705, 707 e 161, mentre la superficie della particella 706 e quella della 702, come da CDU allegato, risulta già oggi occupata dalla sede stradale e dalle opere a servizio della pubblica Via denominata Dottore Giuseppe Zappalà (cfr. foto aerea, foglio di mappa e CDU allegato).

Si tratta per queste ultime di superfici di terreno, un tempo di proprietà della Società Fallita, presumibilmente oggetto di esproprio per pubblica utilità al fine della

realizzazione e/o ampliamento della strada suddetta (oggi Via Dottore Giuseppe Zappalà), il cui frazionamento è stato eseguito insieme alla rappresentazione grafica sul foglio di mappa, ma di cui non risulta ancora eseguita la relativa voltura di ditta catastale e che, pertanto, **risultano erroneamente ancora intestate alla ditta originaria, sono già nel possesso da oltre un ventennio del Comune di Trecastagni che le ha destinate e strada e parcheggio.**

Non saranno pertanto oggetto di stima.

I CORPI DI FABBRICA

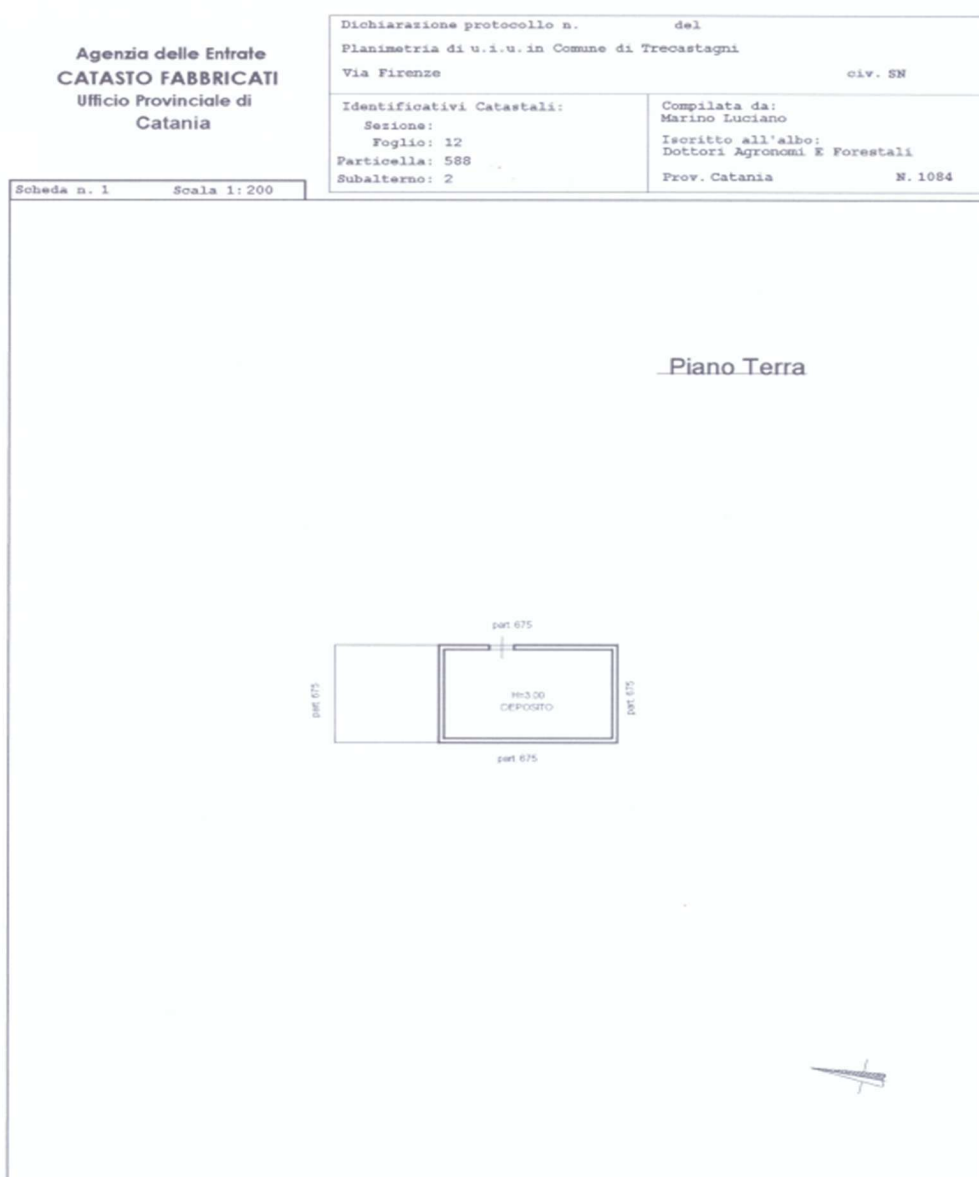
Come in precedenza evidenziato i corpi di fabbrica ubicati all'interno del fondo non erano identificati in maniera corretta dal punto di vista catastale ed erano altresì sprovvisti di idonea planimetria che li raffigurasse. Previa autorizzazione della A.G., lo scrivente C.T.U. avvalendosi di ausiliario, ha provveduto alla regolarizzazione catastale dei suddetti fabbricati con l'inserimento al Catasto Terreni delle aree dagli stessi raffigurate, e l'inserimento al Catasto Fabbricati delle rispettive rappresentazioni planimetriche. Questo ha comportato la formulazione di nuova numerazione particellare che, oggi, si presenta come sopra illustrato nello specifico paragrafo e come si attesta con le allegate visure catastali fornite dall'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania (cfr. allegati).

I corpi di fabbrica ricadono tutti all'interno del foglio 12 del Comune di Trecastagni e sono oggi individuati dalle particelle 679, 588 e 589 (vari subalterni).

Per quanto attiene la loro allocazione all'interno del terreno oggetto di indagine lo scrivente rimanda a quanto si evidenzia sia dalla loro raffigurazione sul foglio di mappa, sia dalla empirica rappresentazione sul fotogramma tratto dal portale gratuito Google

Earth allegato (cfr. allegati).

Il corpo di fabbrica individuato dalla particella 588 è un vecchio fabbricato ad una elevazione fuori terra, della superficie commerciale di mq 34, un tempo presumibilmente adibito a deposito attrezzi (cfr. foto allegate). Il rilievo fotografico evidenzia oltre ogni descrizione lo stato del corpo di fabbrica, in totale pregresso abbandono. **Si riporta di seguito la planimetria redatta dell'immobile in oggetto foglio 12, particella 588 sub. 2:**



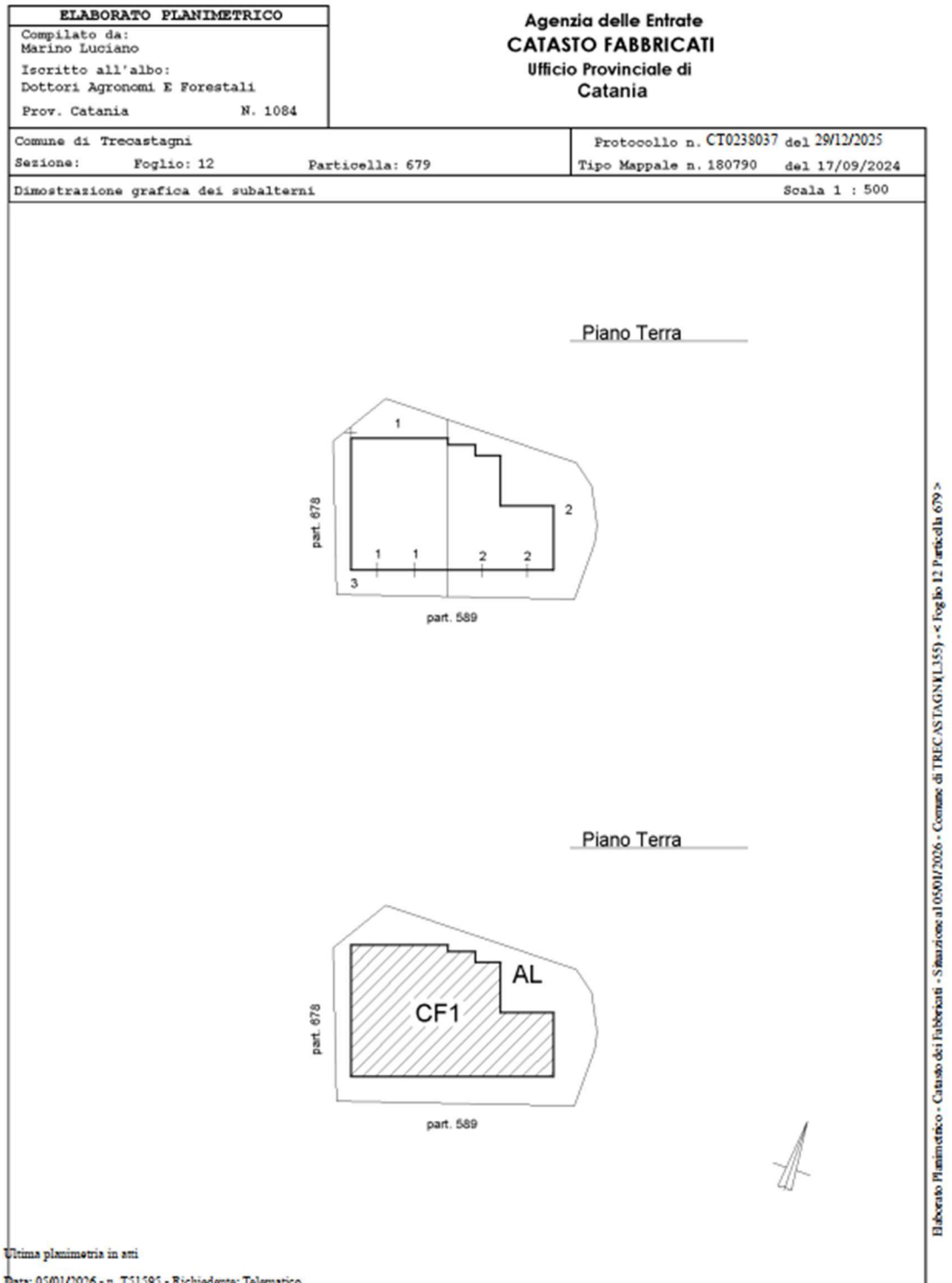
Il corpo di fabbrica individuato dalla particella 679, subalterni 1, 2 e 3 è un vecchio palmento in tipico stile siciliano.

Si compone di una elevazione fuori terra ed è realizzato con struttura portante in blocchi di pietrame lavico e copertura a falde, con una altezza di gronda di m 6 circa. Il tetto si presenta (o almeno la porzione ancora presente) realizzato con orditura lignea e superiore manto rivestito in coppi siciliani. All'interno del corpo di fabbrica al momento del sopralluogo erano ancora presenti, sebbene in cattivo stato di conservazione, tutte le tipiche e tradizionali attrezzature dei vecchi palmenti in legno e pietra lavica, un tempo utilizzate per la produzione del vino (torchio, zona pigiatura delle uve, area di stoccaggio, vasche di raccolta del mosto, etc.). Il corpo di fabbrica si compone altresì di altri n. 3 vani secondari oltre ad una piccola cucina ed un piccolo bagno il cui il posizionamento e dimensione si evince dalla raffigurazione grafica planimetrica allegata.

Come è facile evidenziare attraverso il rilievo fotografico svolto, il fabbricato che risulta essere in stato di totale pregresso abbandono, oggi appare del tutto inagibile e richiede urgenti ed indispensabili interventi di manutenzione, specie alla copertura, oramai quasi del tutto divelta e/o crollata. Inoltre è necessario un intervento totale di ripristino sia dell'impianto elettrico che di quello sanitario, degli infissi interni ed esterni oltre alla revisione delle attrezzature del palmento. Queste ultime, oramai rare e ricercate, costituiscono oggi un pregio all'immobile in quanto oggetto di apprezzamento per eventuali diversi utilizzi. Il corpo di fabbrica difatti, se restaurato in toto, potrebbe rappresentare una valida struttura da destinarsi sia quale abitazione oppure, come oramai sempre più frequente, da impiegare come locale da ricevimento e/o ad

agriturismo, anche in considerazione della presenza del terreno di esclusiva proprietà (cfr. foto allegate).

Data: 05/01/2026 - n. T31595 - Richiedente: Telematico

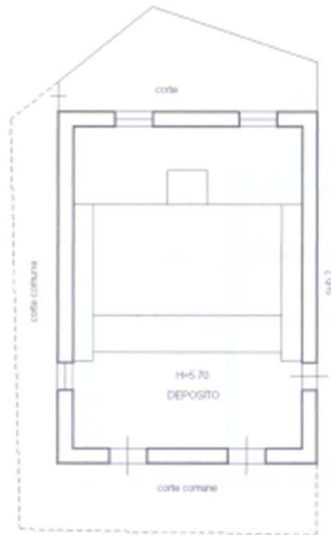


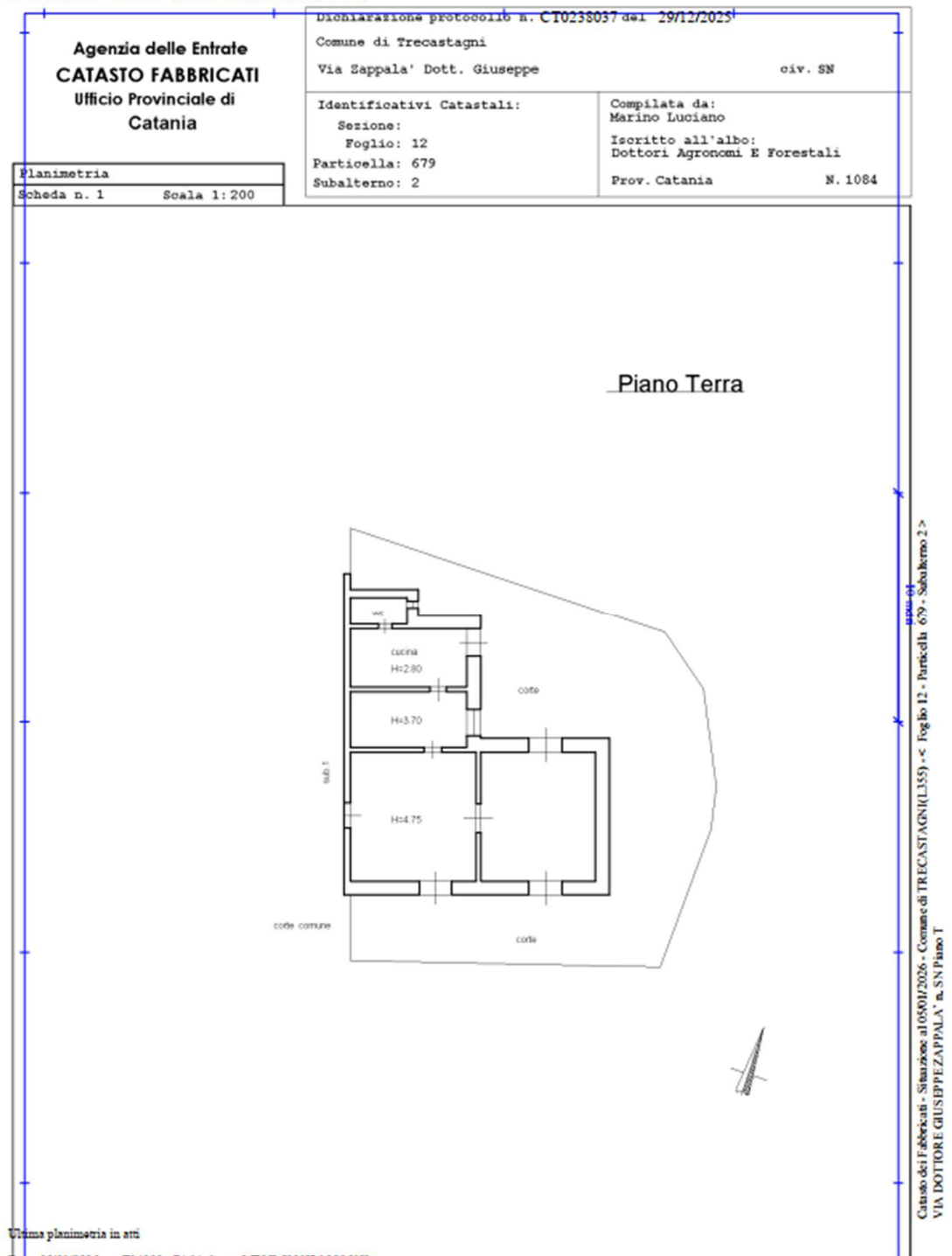
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catania

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Trecastagni	
Via Zappala' Dott. Giuseppe _____ civ. SM	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Marino Luciano
Foglio: 12	Iscritto all'Albo:
Particella: 679	Dottori Agronomi E Forestali
Subalterno: 1	Prov. Catania N. 1084

Planimetria
Sobeda n. 1 Scala 1:200

Piano Terra





Catania dei Fabbricati - Situazione al 05/01/2026 - Comune di TRECASTAGNI(L355) - < Foglio 12 - Particella 679 - Subalterno 2 >
 VIA DOTT. GIUSEPPE ZAPPALA' n. SN Piano T

Il corpo di fabbrica individuato dalla particella 589 è un vecchio edificio presumibilmente un tempo utilizzato come cantina e deposito attrezzi.

Si compone di due elevazioni fuori terra e copertura a falde con tetto che realizzato con orditura lignea e superiore manto rivestito in coppi siciliani. All'interno del corpo di fabbrica, al piano terra sono ancora presenti, sebbene in cattivo stato di conservazione, alcune botti ed attrezzature che lasciano intendere che il locale veniva utilizzato appunto come cantina (cfr. foto allegata). Il piano superiore invece risulta essere libero da strutture.

L'immobile di vecchia edificazione, in riferimento alla tipologia edilizia rilevata, pare sia stato oggetto nel tempo di interventi di recupero, vige oggi in totale stato di pregresso abbandono, come si evince dal rilievo fotografico che si allega alla presente (cfr. foto allegate).

Questo immobile è caratterizzato dall'essere posto in posizione più bassa rispetto al piano di campagna della maggiore porzione di fondo.

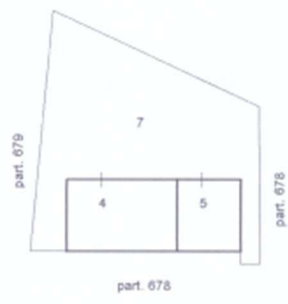
L'accesso al piano basso (piano terra) avviene, come prima riferito mediante il cancello posto lungo la stradella che si diparte dal civico n. 45 della via Dottore Giuseppe Zappalà, mentre l'accesso al piano superiore (piano primo) avviene direttamente dal piano di campagna del fondo di maggiore estensione.

Occorre evidenziare, come tra l'altro si ricava immediatamente dal rilievo fotografico svolto che, l'imponente, disarmonico ed antiestetico cavalcavia che permette di oltrepassare il Vallone Valdemone e che collega il fondo alla pubblica via, è posto proprio quasi a ridosso dei principali corpi di fabbrica, separandoli di fatto (cfr. foto allegate).

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Marino Luciano
Iscritto all'albo:
Dottori Agronomi E Forestali
Prov. Catania N. 1084

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catania**

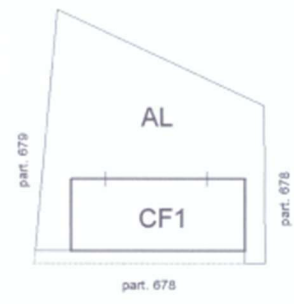
Comune di Trecastagni
Sezione: Foglio: 12 Particella: 589 Protocollo n. del
Tipo Mappale n. 180790 del 17/09/2024
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



Piano Terra



Piano Primo



Piano Terra

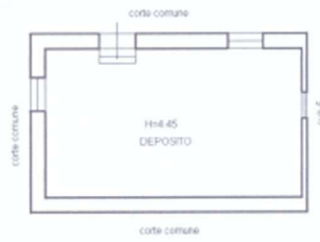


**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catania**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Trecastagni	
Via Dottore Giuseppe Zappala' _____ civ. SN	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Marino Luciano
Foglio: 12	Iscritto all'albo:
Particella: 589	Dottori Agronomi E Forestali
Subalterno: 4	Prov. Catania N. 1084

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Terra



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catania

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Trecastrini	
Via Dottore Giuseppe Zappala' _____ civ. SN	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: _____	Marino Luciano
Foglio: 12	Iscritto all'albo:
Particella: 589	Dottori Agronomi E Forestali
Subalterno: 5	Prov. Catania _____ N. 1084

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Terra



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catania

Dichiarazione protocollo n. del	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Trecastagni	
Via Dottore Giuseppe Zappala' civ. SN	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Marino Luciano
Foglio: 12	Iscritto all'albo:
Particella: 589	Dottori Agronomi E Forestali
Subalterno: 6	Prov. Catania N. 1084

Scheda n. 1 Scala 1:200



SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

Lo scrivente C.T.U. al fine della determinazione di stima del compendio immobiliare oggetto di stima, ha provveduto a richiedere all'Ufficio Tecnico preposto del Comune di Trecastagni appositi Certificati di Destinazione Urbanistica per i terreni ricadenti rispettivamente nei due fogli di mappa 12 e 13.

Dott. Agr. Luciano Marino
Via Teramo n. 21 – Catania
PEC: l.marino@epap.conafpec.it

A seguito di esplicita richiesta, formulata con la nuova identificazione particellare, l'Ufficio Tecnico del Comune di Trecastagni in data 24.02.2026 ha rilasciato i Certificati di Destinazione Urbanistica che si allegano in copia e che di seguito sinteticamente si riassumono (cfr. allegati CC.DD.UU.)

Da quanto si evince per i terreni oggi identificati al **foglio 12 dalle particelle 675 e 678**, in riferimento al vigente P.R.G. : *“adottato con deliberazione del commissario ad Acta n. 01 del 22.02.2007, come modificato con Deliberazione Consiliare n. 107 del 23.12.2009, ed aggiornato a seguito della Deliberazione Consiliare n. 69/10 che in data 25.09.2012 è stato emesso il Decreto VAS n. 486, ed infine approvato con D.D.G. condizionato n. 272 del 23.11.2012”*, visti gli atti urbanistici vigenti ed esistenti in Ufficio, il Comune ha certificato che:

*“Le particelle 675 e 678 ricadono per la maggior parte in: **“Zona E.2 – aree per parchi agricoli periurbani”**, ove si applicano le norme dell’art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., in minor parte in: **“Zona V2 - fascia di igiene ambientale”** ed in minor parte in: **“Zona V1 aree inedificabilità per vincolo idrogeologico o geologico in genere per interesse naturalistico e ambientali”**”.*

Nello stesso documento sono altresì stati inoltre evidenziati i “vincoli” e le limitazioni imposte, che di seguito sempre si riassumono e che in maniera più ampia ed esaustiva sono riportati nell’allegato C.D.U.:

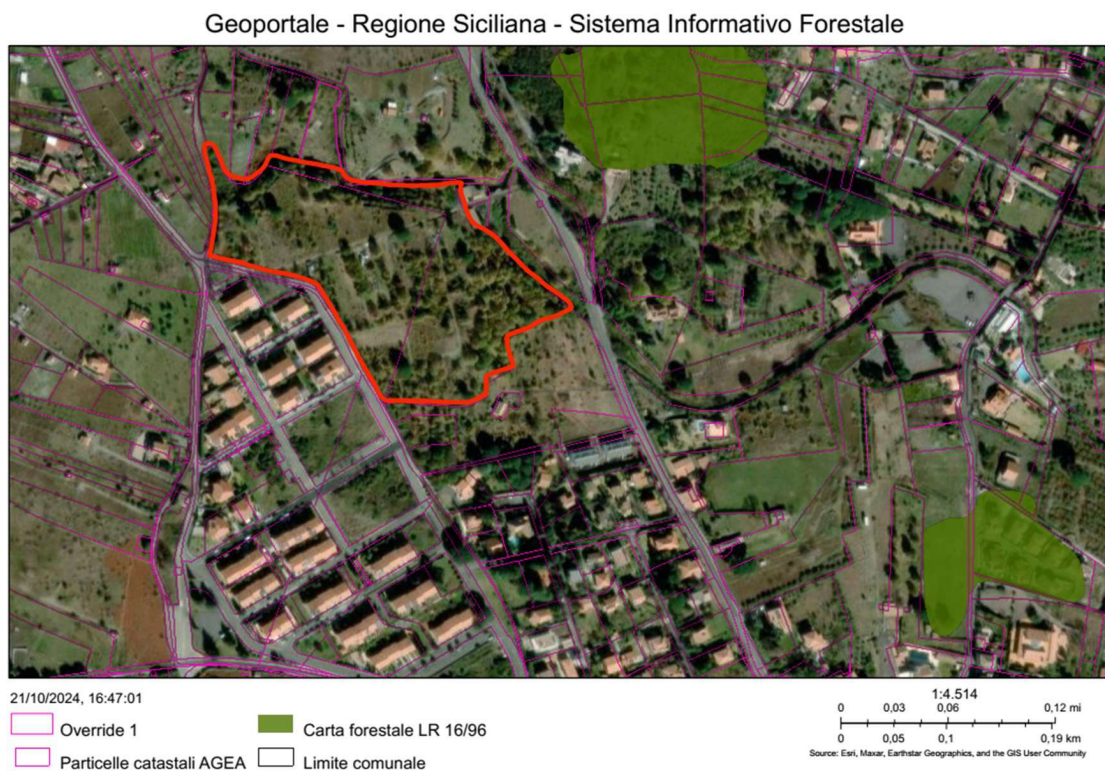
- *Vincolo paesaggistico D. Lgs. n. 42/04, dell’art. 24 comma 2 e dell’art. 10 comma 3 del regolamento di esecuzione della Legge 29 giugno 1939 n. 1497 approvato con D.D. 3 giugno 1940 n. 1357. Ai sensi dell’art. 143, comma 9, del D. Lgs. 22 gennaio n. 42 e s.m.i.;*
- *Perimetrazione delle aree boscate definite ai sensi della L.R. n. 16 del*

16.04.1996 e s.m.i. (legge sui boschi e fasce di rispetto) come riportata negli atti allegati alla Deliberazione Commissariale n. 1/07 ed alle deliberazioni consiliari n. 107/09 e n. 69/10, ed infine alla zonizzazione riportata nei fogli di mappa catastali del 10.07.1989 trasmessi dall'ente parco dell'Etna, fatte salve ulteriori specifiche destinazioni di legge, in particolare al D.D. n. 3267 del 30.12.23 (vincolo idrogeologico) etc., salvo ulteriori vincoli imposti dal Piano Paesaggistico degli ambiti Ricadenti nella Provincia di Catania adottato con decreto dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità della regione Sicilia n. 31/GAB del 03.10.2018, pubblicato all'albo on line dell'ente dal 29.10.2018 al 27.01.2019 e successiva modifica normativa approvata con decreto n. 53/GAB del 27.12.2018 e pubblicata all'albo on line dell'Ente dal 25.01.2019 e fono al 25.04.2019 e successive modificazioni.

- *Per gli effetti del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in maniera di espropriazione per pubblica, utilità, approvato con D.P.R. n. 327/01 e modificato dal D. L.vo n. 302/02, reso applicabile con l'art. 36 della L.R. n. 7 del 02.08.02, come integrato dall'art. 24 della L.R. n. 7 del 19.05.03, sono decaduti i vincoli discendenti dal P.R.G. soggetti ad esproprio e/o di inedificabilità assoluta. Gli interventi ammessi nelle zone bianche (aree prive di disciplina urbanistica) sono in generale quelli previsti dalle lettere a), b) e c) del primo comma dell'art. 3 del Testo Unico dell'edilizia (D.P.R. n. 380/2001), quali: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo che riguardino singole unità ai sensi dell'art. 143, comma 9, del D. Lgs. 22 gennaio n. 42 e s.m.i., a far data dall'adozione del suddetto Piano Paesaggistico, coincidente con la data di inizio pubblicazione all'Albo Pretorio*

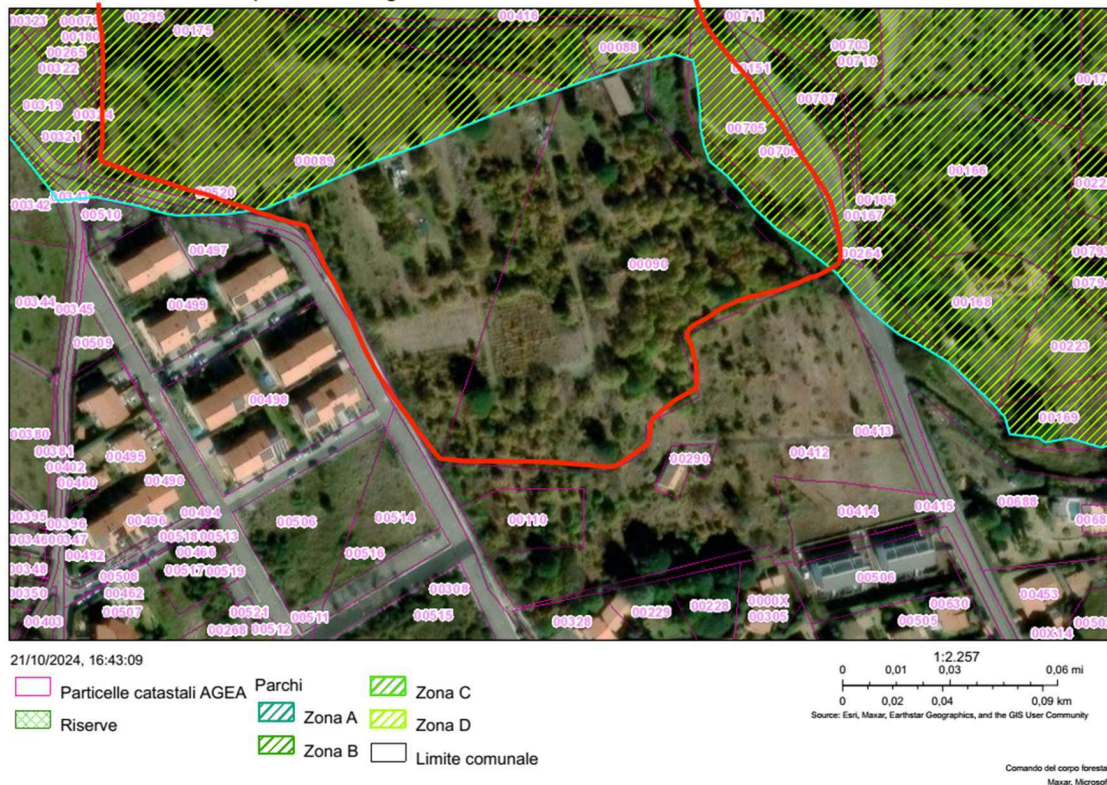
di ciascun Comune, non sono consentiti, sugli immobili e nelle aree di cui all'art. 134 del medesimo decreto legislativo, interventi in contrasto con le prescrizioni di tutela previste dal Piano stesso.

Per completezza di indagine, anche in riferimento ai superiori vincoli, lo scrivente C.T.U. allega alla presente relazione tecnica stralcio del Geoportale della Regione Siciliana - Sistema Informativo Forestale (SIF) inerente la perimetrazione delle aree boscate (Carta forestale ai sensi della L.R. 16/96) ed anche la zonizzazione inerente la individuazione della Zona D del Parco dell'Etna inerente i luoghi oggetto di indagine, nonché Stralcio delle Prescrizioni del Piano Paesaggistico (cfr. allegati).



Comando del corpo forestale
Maxar, Microsoft |

Geoportale - Regione Siciliana - Sistema Informativo Forestale



Da quanto si evince invece per i terreni oggi identificati al **foglio 13 dalle particelle 161, 702, 705, 706 e 707** (NON OGGETTO DI STIMA), in riferimento sempre al suddetto vigente P.R.G., visti gli atti urbanistici vigenti ed esistenti in Ufficio, il Comune ha certificato che:

*“Le particelle **705, 707 e 161** ricadono interamente in Zona a parcheggio (Parcheggio previsione di PRG).*

*Le particelle **702 e 706** ricadono interamente in Zona Strada (Strada oggi Via Dott. Zappalà) (cfr. CDU allegato).*

Nello stesso documento sono altresì stati inoltre evidenziati i “vincoli” e le limitazioni imposte, che di seguito sempre si riassumono e che in maniera più ampia ed esaustiva sono riportati nell’allegato C.D.U.:

- *Vincolo paesaggistico “Discendente dalle prescrizioni introdotte con il D.A. n. 031/GAB del 3 ottobre 2018, come modificato con il D.A. n. 53/GAB del 27.12.2018 – Piano Paesaggistico degli ambiti regionali 8, 11, 12, 13, 14, 16, 17 ricadenti nella Provincia di Catania” ai sensi degli articoli 139 e ss. Del D. Lgs. n. 42/04, dell’art. 24 comma 2 e dell’art. 10 comma 3 del Regolamento di esecuzione della Legge 29 giugno 1939 n. 1497 approvato con R.D. del 3 giugno 1940 n. 1357. Ai sensi dell’art. 143, comma 9, del D. Lgs. 22 gennaio n. 42 e s.m.i.”*
- *Art. 148 del D. Lgs 22.12.2204 n. 42 (Autorizzazione);*
- *Art. 142 del D. Lgs 22.12.2204 n. 42 (Aree tutelate per legge);*
- *Vincolo Naturalistico discendete da perimetrazione del Parco dell’Etna.*

Si evince altresì che il suddetto CDU è stato redatto anche in riferimento alla perimetrazione delle aree boscate definite ai sensi della L.R. n. 16 del 16.04.1996 e s.m.i. (legge sui boschi e fasce di rispetto) come riportata negli atti allegati alla Deliberazione Commissariale n. 1/07 ed alle deliberazioni consiliari n. 107/09 e n. 69/10, ed infine alla zonizzazione riportata nei fogli di mappa catastali del 10.07.1989 trasmessi dall’ente parco dell’Etna, fatte salve ulteriori specifiche destinazioni di legge, in particolare al D.D. n. 3267 del 30.12.23 (vincolo idrogeologico) etc., salvo ulteriori vincoli imposti dal Piano Paesaggistico degli ambiti Ricadenti nella Provincia di Catania adottato con decreto dell’Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell’Identità della regione Sicilia n. 31/GAB del 03.10.2018, pubblicato all’albo on line dell’ente dal 29.10.2018 al 27.01.2019 e successiva modifica normativa approvata con decreto n. 53/GAB del 27.12.2018 e pubblicata all’albo on line dell’Ente dal 25.01.2019 e fono al 25.04.2019 e successive modificazioni.

Per gli effetti del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica, utilità, approvato con D.P.R. n. 327/01 e modificato dal D. L.vo n. 302/02, reso applicabile con l'art. 36 della L.R. n. 7 del 02.08.02, come integrato dall'art. 24 della L.R. n. 7 del 19.05.03, sono decaduti i vincoli discendenti dal P.R.G. soggetti ad esproprio e/o di inedificabilità assoluta. Gli interventi ammessi nelle zone bianche (aree prive di disciplina urbanistica) sono in generale quelli previsti dalle lettere a), b) e c) del primo comma dell'art. 3 del Testo Unico dell'edilizia (D.P.R. n. 380/2001), quali: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Fuori dal perimetro dei centri abitati sono ammessi gli interventi di nuova edificazione nel limite della massima densità fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadrato, nonché, unicamente in caso di interventi e destinazione produttiva, interventi che realizzino una superficie coperta non superiore ad un decimo dell'area di proprietà" (cfr. CDU allegato).

In riferimento invece ai fabbricati si relaziona che gli stessi sono oggi commercializzabili in quanto perfettamente allibrati sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati e che, gli stessi risultano realizzati in area agricola molto prima dell'anno 1967 (ante 1940) e sono tra l'altro già rilevabili anche nell'aerofotogrammetria dei luoghi utilizzata per la redazione del P.R.G (cfr. allegato).

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI ALLA STIMA

Prima di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni e dei corpi di fabbrica oggetto di stima si ritiene doveroso proporre alla attenzione

alcune considerazioni relative all'attuale situazione del mercato immobiliare.

In ottemperanza del mandato avuto assegnato lo scrivente C.T.U. dopo avere provveduto ad una disamina dei principali borsini immobiliari ed a vagliare i dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio ha provveduto altresì a svolgere indagini presso operatori del settore immobiliare e presso tecnici della zona in cui gli immobili sono ubicati, gli unici realmente in grado di potere giudicare e di potere descrivere il mercato immobiliare locale sulla scorta della propria conoscenza delle azioni di compravendita di immobili simili per ubicazione, destinazione e consistenza. La disamina dei più importanti borsini immobiliari e le informazioni ricevute dai tecnici interpellati hanno evidenziato l'interesse per l'investimento immobiliare nella zona in esame, specie dopo la realizzazione dei limitrofi complessi residenziali che hanno contribuito ad una recente urbanizzazione della zona che comunque risulta essere appena periferica al contesto urbano comunale.

Fatte le superiori considerazioni generali circa l'andamento del mercato immobiliare, si rileva nello specifico che il mercato immobiliare della zona ha registrato un incremento delle azioni di compravendita con un elevato aumento dei prezzi medi praticati.

I terreni sia a destinazione agricola che destinati alla costruzione, nonché gli immobili di tipo residenziale/stagionale sono quelli che maggiormente hanno risentito di tali conseguenze a seguito di un aumento delle domande di acquisto.

Del resto quasi tutto l'areale è praticamente diventato una zona di espansione edilizia a seguito della recente realizzazione di interi complessi immobiliari di pregio.

LA METODOLOGIA DI STIMA

Oggetto della presente consulenza tecnica, oltre alla individuazione degli immobili, la

loro descrizione e l'accertamento della loro situazione urbanistico-edilizia è la stima del più probabile valore di mercato.

Per giungere alla valutazione di un bene si possono attuare principalmente due distinte metodologie estimative che si basano poi su diversi criteri. la **metodologia indiretta**: che si fonda invece su complessi procedimenti analitici volti alla ricerca indiretta del valore, e la **metodologia diretta**: che si basa essenzialmente sul metodo sintetico-comparativo.

La metodologia indiretta si utilizza in estimo principalmente in assenza di una o più condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, avvalendosi per giungere alla determinazione del valore, di criteri di stima propri di metodologie estimative che si fondano sul valore di costo e sul valore di trasformazione.

La metodologia diretta indicata come sintetico-comparativa, si fonda invece sulla comparazione, che consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Lo scrivente C.T.U. ritiene tecnicamente congruo applicare la **metodologia di stima sintetico-comparativa** utilizzando i valori immobiliari verificati.

La Stima dei Terreni

Per quanto attiene la determinazione di stima inerente ai terreni individuati al **Foglio 12, particelle 675 e 678**, aventi destinazione urbanistica di "Zona E2 Agricola", in riferimento a quanto sopra enunciato pertanto lo scrivente C.T.U. provvederà di seguito alla determinazione di stima del lotto di terreno in esame secondo il metodo di stima sintetico-comparativo.

Da quanto appurato presso tecnici specialistici e mediatori di zona, i valori dei terreni agricoli in asciutto come quelli in esame nell'areale in oggetto spuntano sono compresi in un range da €/Ha 35.000,00 ad €/Ha 50.000,00 circa, a seconda dell'ampiezza della superficie della orografia e delle caratteristiche specifiche. Al lotto di terreno in esame per le specifiche caratteristiche intrinseche, di suolo e di ubicazione, ed anche per la zonizzazione in area di pregio, si ritiene tecnicamente congruo applicare il valore medio di €/Ha 42.500,00.

Sulla scorta di quanto sopra, si determina pertanto il più probabile valore di mercato del terreno oggetto di stima in **€ 170.000,00** in cifra tonda così determinato:

$$\underline{\underline{V_m = Ha\ 03.97.80 \times €/Ha\ 42.500,00 = €\ 169.065,00}}$$

La Stima dei Corpi di Fabbrica

Considerazioni preliminari

Per quanto attiene la determinazione di stima inerente ai corpi di fabbrica, in riferimento a tutto quanto sopra relazionato, si evidenzia che la domanda di immobili similari a quelli in esame (costituiti da vecchio palmento e relativa cantina ed anche di un vecchio piccolo fabbricato rurale) è sempre più crescente, alimentata anche dalla eventuale destinazione turistico/ricettiva che si può dare agli immobili ed anche per l'eventuale utilizzo di diversi Bandi pubblici finanziati da risorse economiche nazionali ed europee volte al recupero di simili edifici agricoli ed alle attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale ovvero ricezione e ospitalità (*agriturismo*).

La ricerca di valori, in riferimento anche alle condizioni rilevate non è stata semplice poiché chiaramente la transazione di compravendita per immobili simili non è assolutamente frequente per la singolarità dell'offerta.

In riferimento ai corpi di fabbrica rilevati, aventi peculiarità differenti, struttura, destinazione e condizioni diverse, si ritiene tecnicamente idoneo distinguere per la determinazione del più probabile valore di mercato, il relativo singolo valore di riferimento.

I valori di mercato utilizzati nella presente stima, sono stati dedotti attraverso ricerche su siti internet specializzati nel settore immobiliare, da informazioni ricavate dalle agenzie immobiliari della zona e dagli operatori immobiliari locali, in quanto non è possibile rilevare una banca dati oggettiva inerente alle presenti tipologie di immobili (specie nelle condizioni in cui versano).

Ai valori riscontrati per immobili simili nell'areale di riferimento in condizioni ordinarie, lo scrivente C.T.U. al fine di giungere ad una determinazione di stima coerente, ha ritenuto opportuno, per rapportarli ed omogeneizzarli agli immobili oggetto di stima, di dovere applicare dei coefficienti riduttivi percentuali a causa delle cattive condizioni di manutenzione rilevate e per la vetustà degli impianti.

Da quanto appurato, in zone limitrofe, il valore medio di vendita di antichi corpi di fabbrica quali quelli in oggetto (vecchio palmento, cantina e fabbricati accessori) in condizioni ordinarie è stato individuato in €/mq 1.500,00.

Corpo di fabbrica identificato dalla **particella 679, della superficie commerciale complessiva mq 265.**

L'immobile in oggetto presenta ottime potenzialità, rappresenta il classico "palmento" caratteristico delle nostre zone rurali, molto ricercato perché rappresenta attrattiva e tradizione. Purtroppo, a causa delle scarse condizioni rilevate, si ritiene congruo applicare un deprezzamento del 60% sul valore medio appurato (€ 1.500,00) ponendo quindi il valore di riferimento ad €/mq 600,00.

Si avrà pertanto che il più probabile valore di mercato del corpo di fabbrica identificato dalla particella 679 è pari ad **€ 160.000,00** in cifra tonda così determinato:

$$\text{€/mq } 600,00 \times \text{mq } 265 = \text{€ } 159.000,00$$

Corpo di fabbrica identificato dalla **particella 588 della superficie commerciale di mq 34**

Per via delle condizioni rilevate, si determina un deprezzamento del 70% sul valore medio appurato (€ 1.500,00), ponendo quindi il valore di riferimento ad €/mq 450,00 in c.t..

Si avrà pertanto che il più probabile valore di mercato del corpo di fabbrica identificato dalla particella 588 è pari ad **€ 15.000,00** in cifra tonda così determinato:

$$\text{€/mq } 450,00 \times \text{mq } 34 = \text{€ } 15.300,00$$

Corpo di fabbrica identificato dalla **particella 589 della superficie commerciale di mq 243.**

Per via delle condizioni rilevate, si determina un deprezzamento del 80% sul valore medio appurato (€ 1.500,00), ponendo quindi il valore di riferimento ad €/mq 300,00.

Si avrà pertanto che il più probabile valore di mercato del corpo di fabbrica identificato dalla particella 589 è pari ad **€ 73.000,00** in cifra tonda, così determinato:

$$\text{€/mq } 300,00 \times \text{mq } 243 = \text{€ } 72.900,00$$

Sulla scorta di tutto quanto sopra si determina pertanto **in complessivi € 420.000,00 in cifra tonda**, il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in oggetto, costituito da:

Terreno Agricolo identificato al:

- foglio 12 dalle particelle 675 e 678;

Corpi di Fabbrica identificati:

- foglio 12, dalla particella 679, subalterni 1, 2 e 3;
- foglio 12, particella 588 sub 2;
- foglio 12, particella 589, subalterni 4, 5, 6 e 7.

CONCLUSIONI

Nel presentare la presente relazione alla attenzione della S.V.I., si rileva che, l'attribuzione del valore ad un immobile si incentra in un fatto di previsione, invero il "valore di stima" non è come avviene per il "prezzo", un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione. La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica quindi l'entità che lo stimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore

probabilità in funzione dell'aspetto economico del “*valore di mercato*”. Stabilito quindi che il risultato della elaborazione deve essere il più probabile prezzo di mercato, e cioè quello che, tra tutti i valori possibili, ha maggiore probabilità di verificarsi e che coincide normalmente (ma non sempre) con il dato medio attribuibile da diversi periti allo stesso bene, si può affermare che saranno comunque da considerare accettabili anche valori diversi, purché compresi nell'ambito della tolleranza estimale (10%).

Catania, 12.03.2026

Con osservanza

Il C.T.U.



A circular purple stamp of the C.T.U. (Comitato Tecnico Unificato) for the Province of Catania. The stamp contains the text: "DOTT. LUCIANO MARINO", "10/4", and "CATANIA".