

# TRIBUNALE DI CATANIA

## PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE



### PERIZIA DI STIMA

CATASTO TERRENI E FABBRICATI DEL COMUNE DI CATANIA

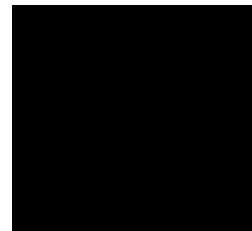
PORZIONE DI FOGLIO 61, PARTICELLE: 632, 656

PORZIONE DI FOGLIO 37, PARTICELLE: 260

PORZIONE DI FOGLIO 37, PARTICELLE: 600, 602

Tecnico incaricato: Ing. Chiara Cusmano

Curatore: avv. Francesca Felice



Catania, 27/12/2024; rev. 09/05/2025

# INDICE

## **1. PREMESSA**

## **2. LE OPERAZIONI PERITALI**

- 2.1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI
- 2.2. DEFINIZIONE DEI LOTTI E IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- 2.3. DESCRIZIONE BENI

## **3. STIMA IMMOBILI**

- 3.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE
- 3.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA
- 3.3 FONTI INFORMATIVE
- 3.4 VALUTAZIONE DEI BENI

**ALLEGATO 1: VISURE CATASTALI ED ELBORATI PLANIMETRICI**

**ALLEGATO 2: VISURE PLANIMETRICHE**

**ALLEGATO 3: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

## 1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Chiara Cusmano, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Catania al [REDAZIONE] è stata incaricata dal Curatore, avv. Francesca Felice, della redazione di perizia di stima dei beni immobili e dei terreni, appartenenti alla società [REDAZIONE] [REDAZIONE] indicati di seguito:

- **Gaggi (ME), Salita Cavallaro n. SN**

[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]  
[REDAZIONE]

- **Giarre (CT), Viale delle Provincie n. SN**

Piano S1, Fg. 61 Part.632 Sub 22 - Categoria: C/2

Piano S1, Fg. 61 Part.632 Sub 29 - Categoria: C/2

Piano S1, Fg. 61 Part.632 Sub 32 - Categoria: C/6

Piano S1, Fg. 61 Part.656 Sub 28 - Categoria: C/2

Piano T, Fg. 61 Part.656 Sub 37 - Categoria: F/1

Piano S1, Fg. 61 Part.656 Sub 46 - Categoria: C/6

Piano 2, Fg. 61 Part.656 Sub 54 - Categoria: C/2

- **Mascali (CT), Traversata Terza di Via Carrata n. SN**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- **Giardini-Naxos (ME), Via Ischia n. SN**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

I sopralluoghi sono stati effettuati nel mese di gennaio 2025 solo per le particelle "libere", quindi non sottoposte a pignoramento o altri vincoli.

Si precisa che nella presente stima non sono stati considerati gli eventuali beni mobili presenti all'interno degli immobili oggetto di stima.

## 2. LE OPERAZIONI PERITALI

### 2.1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I beni oggetto di stima sono indicati negli estratti di mappa seguenti:



Estratto di mappa Giarre CT, Fg. 61 Part. 632,656





Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alle visure catastali ed all'individuazione planimetrica riportata in **ALLEGATO 1**

## 2.3 SOPRALLUOGHI TECNICI

Nel mese di marzo e aprile, la scrivente è finalmente riuscita a effettuare i sopralluoghi nei condomini **Cycas 1** e **Cycas 2** siti a **Giarre, Corso delle Provincie 137 e 137A**, dopo numerosi interPELLI con i rispettivi amministratori di condominio.

Durante il primo sopralluogo, avvenuto il **27 marzo**, alla presenza del **Curatore Avv. Francesca Felice**, sono stati rilevati i seguenti lotti: **Fg. 61 Part. 632 Sub 32**, **Fg. 61 Part. 632 Sub 37**, e **Fg. 61 Part. 632 Sub 46**, in quanto gli altri lotti oggetto di esecuzione avevano le porte chiuse.

A seguito delle interviste con gli amministratori, la scrivente è riuscita a risalire a uno dei presunti proprietari dei subalterni chiusi (**Fg. 61 Part. 632 Sub 22** e **Fg. 61 Part. 656 Sub 28**). Tale persona si è presentata il **04/04/2025** al secondo sopralluogo, permettendo l'accesso ai suddetti subalterni, di cui era in possesso delle chiavi.

La [REDACTED] come specificato nel verbale (allegato 4) redatto dal curatore presente durante il secondo sopralluogo, aveva stipulato un **contratto preliminare di vendita** con il [REDACTED] ma tale contratto non ha mai avuto seguito in un atto definitivo, e pertanto la [REDACTED] non risultava proprietaria effettiva degli immobili visionati. Di conseguenza, i materiali che la [REDACTED] deteneva all'interno dei due box (sub 22 e sub 28) non potevano essere considerati legittimamente conservati in quei locali.

Infine, durante il **terzo sopralluogo**, che ha avuto luogo il **26/04**, la scrivente è riuscita ad accedere agli ultimi immobili rimasti chiusi, ossia **Fg. 61 Part. 656 Sub 54** e **Fg. 61 Part. 632 Sub 29**, grazie all'intervento di un **fabbro**, poiché il [REDACTED] non era in possesso delle chiavi per accedervi. L'appuntamento con il fabbro è stato fissato più di 20 giorni dopo il secondo sopralluogo.

## Giarre (CT), Viale delle Provincie n. SN

Le particelle analizzate, 632 e 656, sono due complessi condominiale che rispettivamente hanno ingresso in Corso delle Provincie 137 det o "CYCAS" e Corso delle Provincie 137A deto "CYCAS2". I due condomini hanno ingresso su strada e sono entrambi di tre elevazioni fuori terra, più un piano sot ostrada. Lo stato di conservazione di questi immobili è buono, non presentano finiture particolari.

### Fg. 61 Part. 632 Sub 22

Il lot o Fg. 61 Part. 632 Sub 22 corrisponde a un piccolo ripostiglio situato al piano interrato di un complesso condominiale con accesso da Viale delle Provincie n. 137A. Questo subalterno si trova esat amente sot o il vano scala che conduce all'androne dell'edificio.

Si trat a di un sot oscala, ovvero un locale di dimensioni ridot e, utilizzato come ripostiglio dalla ██████████ (che detiene le chiavi per l'accesso al suddet o locale), la quale tramite contrat o preliminare di vendita datato 08/11/2016 sot oscrit o con il ██████████ avrebbe usufruito del bene una volta avvenuto l'at o di compravendita. Ciò non è mai avvenuto, dunque il bene, durante il sopralluogo in data 04/04/2025, risultava occupato da materiali di proprietà ██████████ senza effettiva autorizzazione.

E' stato deciso di valutare il bene come "locale di sgombero".



Figura 1. Sub 22



Figura 2. Sub22 interni



Figura 3. Sub 22 interni

Fig. 61 Part. 632 Sub 29

Il lot o è un piccolo ripostiglio situato al piano interrato del medesimo complesso condominiale. Il locale è privo di finiture distintive, di dimensioni molto ridot e ed è stato necessario l'intervento di un fabbro per poter riuscire ad accedere all'immobile, in quanto il [REDACTED] non risultava in possesso delle chiavi necessarie.



Figura 4.Sub 29



Figura 5. Sub 29

Fig. 61 Part. 656 sub 28

Il sub.28 corrisponde a un piccolo ripostiglio situato al piano interrato di un complesso condominiale con accesso da Viale delle Provincie n. 137A. Questo subalterno si trova all'ingresso della zona dei box auto. E' un locale privo di finiture particolari ed è utilizzato come ripostiglio dalla [REDACTED] (che detiene le chiavi per l'accesso al suddet o locale), la quale tramite contrat o preliminare di vendita datato 08/11/2016 sot oscrit o con il [REDACTED] avrebbe usufruito del bene all'at o di compravendita. Ciò non è mai avvenuto, dunque il bene, durante il sopralluogo in data 04/04/2025, risultava occupato da materiali di proprietà [REDACTED] senza effettiva autorizzazione.



Figura 6. Sub 28



Figura 7. Sub 28



Figura 8. Sub 28

### Fg. 61 Part. 632 Sub 32

Il lot o Fg. 61 Part. 632 Sub 32 corrisponde a un garage situato al piano interrato del complesso condominiale con accesso da Viale delle Provincie n. 137A. Si tratta di un locale senza particolari strutture o finiture, contenente degli oggetti di cui si sconosce la proprietà. Il locale è stato trovato già aperto, quindi non è stato necessario alcun intervento per forzare l'apertura.



Figura 9. Sub 32



Figura 10. Sub 32

### Fg. 61 Part. 656 Sub 37

Il lot o Fg. 61 Part. 656 Sub 37 fa parte di un altro complesso residenziale adiacente a quello precedente, con accesso da Viale delle Provincie n. 137.

Si tratta di una porzione di terreno situata al piano terra, utilizzata come spazio verde a servizio del piano rialzato attiguo (fg.61 part.656 sub.3). Il terreno è incolto, con la presenza di alberi e altre piante. Non è ben chiara la proprietà di tale bene in

quanto, al giorno d'oggi, esse è effettivamente utilizzato come spazio verde a servizio dell'immobile, i cui proprietari possono accedervi tramite una scala dal balcone. Durante i sopralluoghi del 04/04/2025 e del 26/04/2025, la scrivente non ha potuto effettuare l'accesso a tale spazio in quanto i proprietari erano assenti; quindi, le foto allegate sono state fatte dall'esterno.



Figura 11. Sub 37

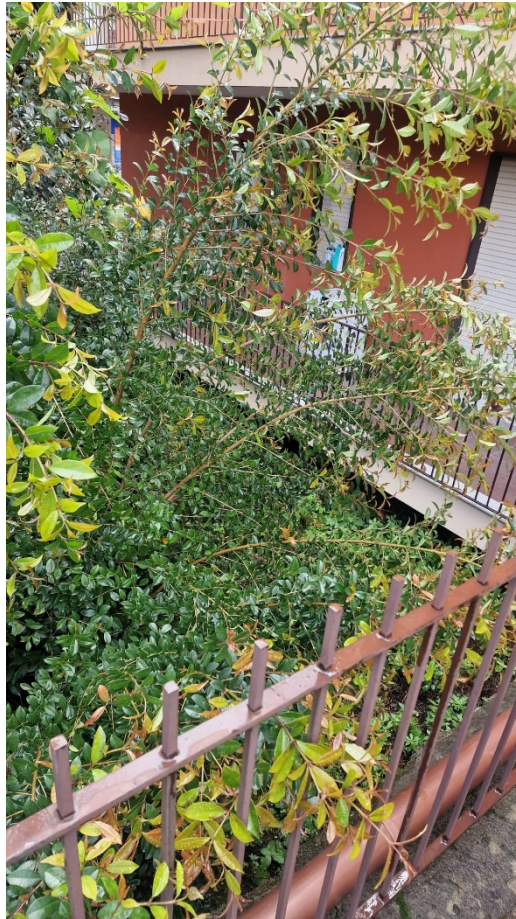


Figura 12. Sub 37

#### g. 61 Part. 656 Sub 46

Il lot o Fg. 61 Part. 656 Sub 46 corrisponde a un posto auto scoperto situato all'interno del complesso residenziale con accesso da Viale delle Provincie n.137. Questo posto è al di sotto del livello stradale.



Figura 13. Sub 46



Figura 14. Sub 46

### Fg. 61 Part. 656 Sub 54

Il lot o Fg. 61 Part. 656 Sub 54 corrisponde a un sot otet o situato al secondo piano di un complesso residenziale con accesso da Viale delle Provincie n. SN. L'accesso al locale è stato possibile grazie all'intervento di un fabbro, in quanto il ████████ non era in possesso delle chiavi. Durante il sopralluogo in data 26/06/2025 la scrivente è riuscita ad accedere all'immobile, che si presenta come un sot otet o rifinito solo nella parte iniziale, privo di aperture di alcun tipo. Potrebbe essere adibito a locale di sgombero a servizio di uno degli appartamenti adiacenti.



Figura 15. Sub 54



Figura 16. Sub 54



Figura 17. Sub 54



Figura 18. Sub 54

### 3. PROCEDURE ESECUTIVE

A seguito del contratto di mutuo stipulato tra [REDACTED] e la [REDACTED] nonché dell'inadempimento da parte della società mutuataria, la [REDACTED] in nome e per conto di [REDACTED] ha avviato la procedura di esecuzione forzata per il recupero della somma dovuta. Con atto di precetto notificato a partire dal mese di aprile 2019, sono state intimati ai debitori il pagamento delle somme dovute, pari a € 555.395,96, oltre agli interessi maturati e maturandi.

In virtù del mancato adempimento dei debitori, la procedura di esecuzione forzata è stata avviata con l'intento di espropriare i diritti sui beni immobili di [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore, [REDACTED]. I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- Appartamento per civile abitazione, sito al piano terzo (quarta elevazione fuori terra sopra il cantinato) del "Corpo A", identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Gaggi (ME), foglio 7, particella 844, sub 34, con superficie di 3,5 vani e rendita catastale di € 104,84.
- Appartamento per civile abitazione, situato al piano primo (seconda elevazione fuori terra sopra il cantinato) del "Corpo A", identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Gaggi (ME), foglio 7, particella 844, sub 30, con superficie di 6 vani e rendita catastale di € 179,73.
- Unità in corso di costruzione, ubicata al piano terra, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Giardini Naxos (ME), foglio 4, particella 2301.
- Terreno di are 0,02,78, identificato al Catasto Terreni del Comune di Giardini Naxos (ME), foglio 4, particella 1990.
- Terreno di are 0,03,25, identificato al Catasto Terreni del Comune di Giardini Naxos (ME), foglio 4, particella 1805.
- Area urbana identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Gaggi (ME), foglio 7, particella 817, sub 17.
- Terreno di are 0,00,70, identificato al Catasto Terreni del Comune di Gaggi (ME), foglio 7, particella 786.
- Terreno di are 0,02,95, identificato al Catasto Terreni del Comune di Gaggi (ME), foglio 7, particella 816.
- Area urbana identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Gaggi (ME), foglio 7, particella 829, sub 17.

- Terreno di are 0,02,30, identificato al Catasto Terreni del Comune di Gaggi (ME), foglio 7, particella 785.
- Unità immobiliare di mq 20, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Gaggi (ME), foglio 7, particella 844, sub 47.
- Unità immobiliare di mq 24, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Gaggi (ME), foglio 7, particella 844, sub 48.
- Unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Gaggi (ME), foglio 7, particella 844, sub 49.
- Unità immobiliare di mq 2, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Gaggi (ME), foglio 7, particella 844, sub 8.
- Unità immobiliare di mq 2, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Gaggi (ME), foglio 7, particella 844, sub 11.
- Unità immobiliare, ubicata al piano terra, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Giardini Naxos (ME), foglio 4, particella 1991.

## 4. STIMA IMMOBILI

### 4.1. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

La metodologia estimativa rappresenta l'insieme delle tecniche e degli strumenti attraverso cui si formula il giudizio di stima.

Si premette che le seguenti valutazioni sono state condotte in assenza di ipoteche e/o limitazioni.

In generale, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene sono sostanzialmente due tipi:

- **metodologia diretta:** è basata sulla comparazione, ed è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato. Per poter adottare questo procedimento, è quindi condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:
  - che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
  - che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
  - che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
  - che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
  - che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione o comunque siano in qualche modo valutabili e quantificabili le differenze.

- **metodologie indirette**: sono attuate attraverso procedimenti analitici e si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, individuando uno degli altri valori (di seguito indicati) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

Esistono differenti metodologie e tipologie di valori:

- Capitalizzazione del reddito: la stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorché è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile. Quindi è indispensabile:
  - determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
  - scegliere il saggio di capitalizzazione;
  - capitalizzare il canone annuo netto;
  - effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese di spesa della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di sfratto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrime e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).

È condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare per via comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie od il volume, il giusto canone dell'immobile da stimare, sia esso affittato o meno al momento della stima. È possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, a patto che il suo presunto canone possa essere determinato per comparazione.

- Valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; il valore ricercato sarà quindi definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.

Si adotta a questo criterio quando il fabbricato è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato.

Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.

- Valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare o sostituire quello da valutare ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato" di un fabbricato e cioè il valore di costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile, spesso vetusto ed obsoleto, analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

- Valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarietà.

Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

- Costo di produzione: la determinazione del costo di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione. Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti

parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

L'utilizzo dell'una o dell'altra tipologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

#### 4.2. METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

A seguito delle considerazioni sviluppate nel paragrafo precedente, per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima si procederà all'utilizzo del procedimento diretto o comparativo.

La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche o simili.

I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche dei beni e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore dei beni con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

#### 4.3. FONTI INFORMATIVE

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore nei siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni similari, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'*Osservatorio Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta al contrario gli

operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;

- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima;
- i valori derivanti dall'analisi di siti e/o pubblicazioni e/o informazioni derivanti da operatori nell'ambito delle aste immobiliari (ad esempio relativamente a procedure fallimentari, esecuzioni immobiliari ecc...): si è quindi proceduto ad un'analisi delle aggiudicazioni di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima.

#### 4.4. VALUTAZIONE DEI BENI

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, si ritiene, da informazioni assunte relative a recenti compravendite di immobili di simili caratteristiche e di simile ubicazione, liberi da qualsiasi gravame e limitazione, che il più probabile valore di mercato, considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

Messina:

- Gaggi:	
Abitazioni civili	620 – 905 €/m <sup>2</sup>
Box	270 – 500 €/m <sup>2</sup>
- Giardini Naxos:	
Abitazioni civili	1300 – 1750 €/m <sup>2</sup>
Box	300 – 600 €/m <sup>2</sup>

Catania:

- Giarre:	
Abitazioni civili	489 – 724 €/m <sup>2</sup>
Box	250 – 560 €/m <sup>2</sup>
- Mascali:	
Abitazioni civili	564 – 816 €/m <sup>2</sup>
Box	230 – 483 €/m <sup>2</sup>

Osservazioni: La categoria catastale F/3 è stata valutata secondo la stima dei capannoni industriali, con un valore compreso tra 280 – 600 €/m<sup>2</sup>.

I posti auto scoperti prenderanno una valutazione di 100 €/m<sup>2</sup> mentre i ripostigli di 300 €/m<sup>2</sup>.

Per i terreni con cubatura già sfruttata per le lottizzazioni, non adiacenti a immobili e non sfruttati, si prevede un valore come terreno agricolo di 3.50 €/m<sup>2</sup>.

Per i terreni con cubatura già sfruttata per le lottizzazioni, adiacenti ad immobili e con possibilità di essere utilizzati come pertinenze, 100 €/m<sup>2</sup>.



[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]					
[REDACTED]	[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
<b>Giarre (CT), Viale delle Provincie n. SN</b>					
Piano S1, Fg. 61 Part. 632 Sub 22	C/2	04	5 m <sup>2</sup>	300	1500
Piano S1, Fg. 61 Part. 632 Sub 29	C/2	04	4 m <sup>2</sup>	300	1200
Piano S1, Fg. 61 Part. 632 Sub 32	C/6	05	15 m <sup>2</sup>	450	6750
Piano S1, Fg. 61 Part. 656 Sub 28	C/2	04	5 m <sup>2</sup>	300	1500
Piano T, Fg. 61 Part. 656 Sub 37	F/1		98 m <sup>2</sup>	100	9800
Piano S1, Fg. 61 Part. 656 Sub 46	C/6	01	11 m <sup>2</sup>	100	1100
Piano 2, Fg. 61 Part. 656 Sub 54	C/2	05	9 m <sup>2</sup>	500	4500
[REDACTED]					
[REDACTED]	[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	

A seguito delle valutazioni e degli interpellati effettuati con i Comuni e i rispettivi uffici urbanistici, si è riscontrato che le particelle indicate, ossia:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

fanno parte di vecchie lottizzazioni. Essendo ubicati in zone del Piano Regolatore Generale (PRG) non edificabili, è altamente probabile che queste particelle fossero destinate ai Comuni, trattandosi principalmente di strade di passaggio o accesso alle zone residenziali.

Per tali motivi, non è possibile procedere con la valutazione di queste particelle ai fini della perizia di stima effettuata. Si ritiene pertanto necessario che queste particelle vengano esaminate dai Comuni cui appartengono per una definizione più precisa e per la determinazione del loro effettivo valore e destinazione.

Alla luce di tutte le considerazioni fatte e delle valutazioni effettuate e degli interpellati con i tecnici dei comuni, la **valutazione immobiliare** è applicabile esclusivamente ai **lotti appartenenti al Comune di Giarre**, per un importo complessivo di **€ 26.350,00**.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.