



**TRIBUNALE DI CATANIA**  
SEZIONE FALLIMENTARE

**R.G. n. 57/2017**

Curatore:  
**AVV. [REDACTED]**

Fallite:  
**[REDACTED]**

Giudice:  
**Dott. ssa LIDIA GRECO**

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**  
01 febbraio 2019

Esperto del Giudice  
**Dott. Agr. Francesco Carpinato**

[f. \[REDACTED\] t](#)



**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
(RG 57/2017)

Il sottoscritto Dott. Agr. Francesco Carpinato, nella qualità di esperto nominato nel Procedimento RG n° 57/2017 della Sez. Fallimentare del Tribunale di Catania, con il mandato di “individuazione e stima dei beni del fallito”, con la presente

**PREMETTE**

- a) Che a mandato ricevuto, lo scrivente previa indagine ipocatastale e catastale, dal momento [redacted] oggi, individuava i seguenti beni immobili intestati al fallito Sig. P. [redacted];
- b) Che successivamente all'individuazione del complesso immobiliare, lo scrivente ha svolto un'attività di individuazione fisica-geografica degli immobili tramite sovrapposizioni delle mappe catastali alle ortofoto aggiornate prodotte dalla piattaforma Google Earth;
- c) Che per tutti gli immobili censiti al NCEU lo scrivente ha richiesto ed ottenuto dall'Agenzia delle Entrate, in qualità di Tecnico designato, le planimetrie catastali delle U.I.;
- d) Che gli immobili individuati, appartenenti all'esecutato, sono:
- ◆ Immobile censito al NCEU, al foglio di mappa 25, particella 58, sub 3 del Comune di Catania;
  - ◆ Immobili censiti al NCEU, al foglio di mappa 41, particella 519, sub 1 e 2 del Comune di Misterbianco;
  - ◆ Immobili censiti al NCEU, al foglio di mappa 102, particella 743 e NCT, al foglio di mappa 102, particelle 352, 742, del Comune di Belpasso;
  - ◆ Immobili censiti al NCT, al foglio di mappa 7, particella 278, 279 e 280 del Comune di Misterbianco;
  - ◆ Immobili censiti al NCEU, al foglio di mappa 62, particella 540, sub 1, 2 e NCT, al foglio di mappa 62, particelle 97, 165, 166, 524, 525 del Comune di Catania;
- e) Che in data 06/11/2017, in presenza dell'Avvocato [redacted] [redacted] (figlio del fallito) lo scrivente si apprestava ad effettuare il sopralluogo fisico presso gli immobili ubicati In Agro di Catania, contrada Primosole censiti al NCEU, al foglio di mappa 62, particella 540, sub 1, 2 e NCT, al foglio di mappa 62, particelle 97, 165, 166, 524, 525 del Comune di Catania;
- f) [redacted] in presenza dell'Avvocato [redacted] ed il Sig. Conti Pasquarone Giuseppe (figlio del fallito) lo scrivente si apprestava ad effettuare il sopralluogo fisico presso gli immobili ubicati nei Comuni di Misterbianco censiti al NCEU, al foglio di mappa 41, particella 519, sub 1 e 2 e al NCT, al foglio di mappa 7, particella 278, 279 e 280. Nella stessa giornata ci si trasferiva inoltre nell'immobile censito al NCEU, al foglio di mappa 25, particella 58, sub 3 del Comune di Catania, il quale però risultava inaccessibile in [redacted] l'ingresso risultava difettosa. L'accesso all'immobile è [redacted] e in data 16/05/2018, in compagnia del nipote del fallito Sig. Paolo Conti Pasquarone,





l'esposizione, l'anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile.

#### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

Determinazione del valore di mercato di ciascun immobile con calcolo della superficie commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente i metodi, gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

\*\*\*\*\*



**1**  
**COMUNE DI CATANIA**  
**FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE**  
VIA SAMUELE, N°43  
Coordinate di accesso: 37°30'45.80"N - 15° 4'14.18"E

**a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

Quota di ½ indiviso di fabbricato ubicato nel Comune di Catania, con accesso dalla Via Samuele, 43. Catasto Fabbricati - Foglio 25, particella 58, sub 3, A/3, classe 2, consistenza 8 vani, sup. cat. 196 m<sup>2</sup>;



**b) PROPRIETA' DEL BENE**

Dall'esame della visura catastale, l'immobile risulta in testa ai Signori:

- [REDACTED] per il diritto di 1/2 della piena proprietà;
- [REDACTED] per il diritto di 1/2 della piena proprietà;

Dalla visura catastale non si evince il titolo di provenienza dell'immobile.

**c) IDENTIFICAZIONE E CORRISPONDENZA CATASTALE**

Catasto fabbricati: Immobile non corrispondente alla documentazione catastale esaminata in quanto:



- 1) La planimetria ultima dell'immobile estrapolata dall'Agenzia delle Entrate, riporta graficamente un ampio giardino e corpi di fabbrica adibiti a legnaia e deposito che non ricadono all'interno dei confini della particella n° 58, ma su altre particelle, ovvero la n°1335 e 59, catastalmente sono intestate ad un altro soggetto (Signora Azzolina Marano Evelina), la quale collima con la ditta intestataria nella planimetria ultima dell'immobile risalente alla data 01/01/1962;
- 2) Il sopra citato giardino ed i corpi di fabbrica adibiti a legnaia e deposito, seppur catastalmente ricadenti su altre particelle ed appartenenti ad altro soggetto, sono però fisicamente accessibili dall'immobile oggetto di valutazione tramite scaletta interna essendo di fatto attigui ed in stato di continuità alla corte del fabbricato;
- 3) La superficie catastale riportata in visura non corrisponde con la superficie commerciale calcolata dell'immobile dallo scrivente;
- 4) In visura catastale della particella 58, manca il codice fiscale del fallito e che non vi sono specifiche circa l'atto di provenienza dell'immobile;



## Visura storica per immobile

Data: 31/01/2019 - Ora: 17.20.15 Segue

Visura n.: T286524 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/01/2019

Dati della richiesta	Comune di CATANIA ( Codice: C351)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANIA Foglio: 25 Particella: 58 Sub.: 3

### INTESTATI

1	BRUNO Santa nata a MISTERBLANCO il 20/10/1934	BRNSNT34R60F250G*	(1) Proprieta' per 1/2
2	CONTI Pasquello:PAOLO nata a MISTERBLANCO il 22/06/1932		(1) Proprieta' per 1/2

### Unità immobiliare dal 11/08/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		25	58	3	1		A/3	2	8 vani	Totale: 196 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 196 m <sup>2</sup>	Euro 433,82	Variazione del 11/08/2016 protocollo n. CT0200829 in atti dal 11/08/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 76654.1/2016)
Indirizzo		VIA SAMUELE n. 43 piano: T-1;										

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune C351 - Sezione A - Foglio 25 - Particella 58

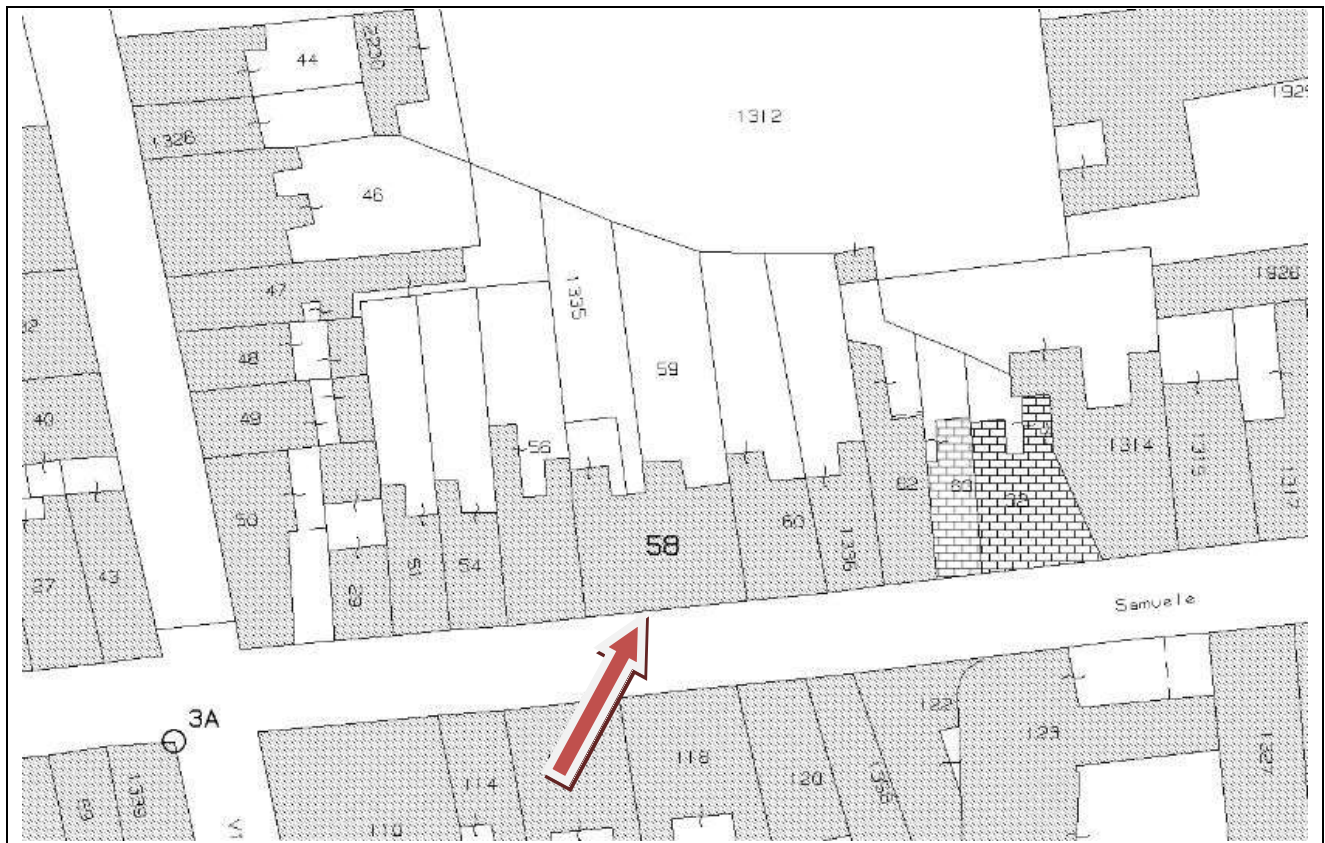
### Situazione degli intestati dal 11/08/2016

N.		DIRITTI E ONERI REALI
1		(1) Proprieta' per 1/2
2		(1) Proprieta' per 1/2
DATI DERIVANTI DA		del 11/08/2016 protocollo n. CT0200829 in atti dal 11/08/2016 Registrazione: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 76654.1/2016)





Estratto Mappa Catasto terreni



Stralcio estratto di mappa part 58



Data presentazione: 01/10/1962 - Data: 30/08/2018 - n. CT01M759 - Richiedente PER THIB. C.LE. CT-SEZ.FALLIM. DOTT.CARPINATO FRANCESCO - Ultima Planimetria in atti

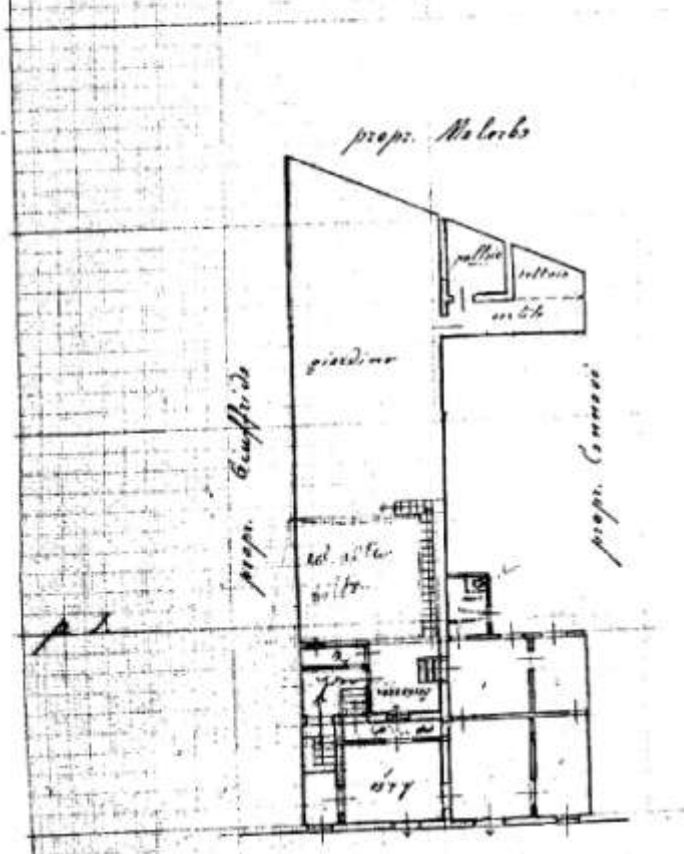
**MINISTERO DELLE FINANZE**  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTALI  
**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
(P. D. D. L. N. 12 APRILE 1959 N. 1102)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° **1690117**  
Comune **Catania** Circolo **Arrolina Iralina fu Mar**  
Via **Samuele n. 43** cat.  
\* Copia esposta, non esistente nel suo primo originale

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
(P. D. D. L. N. 12 APRILE 1959 N. 1102)

COMUNE  
di **Catania**

Tallicchio di ricalco  
DELLA  
SCHEDA NUMERO  
**1819**  
**1690117**



Via Samuele

0039202



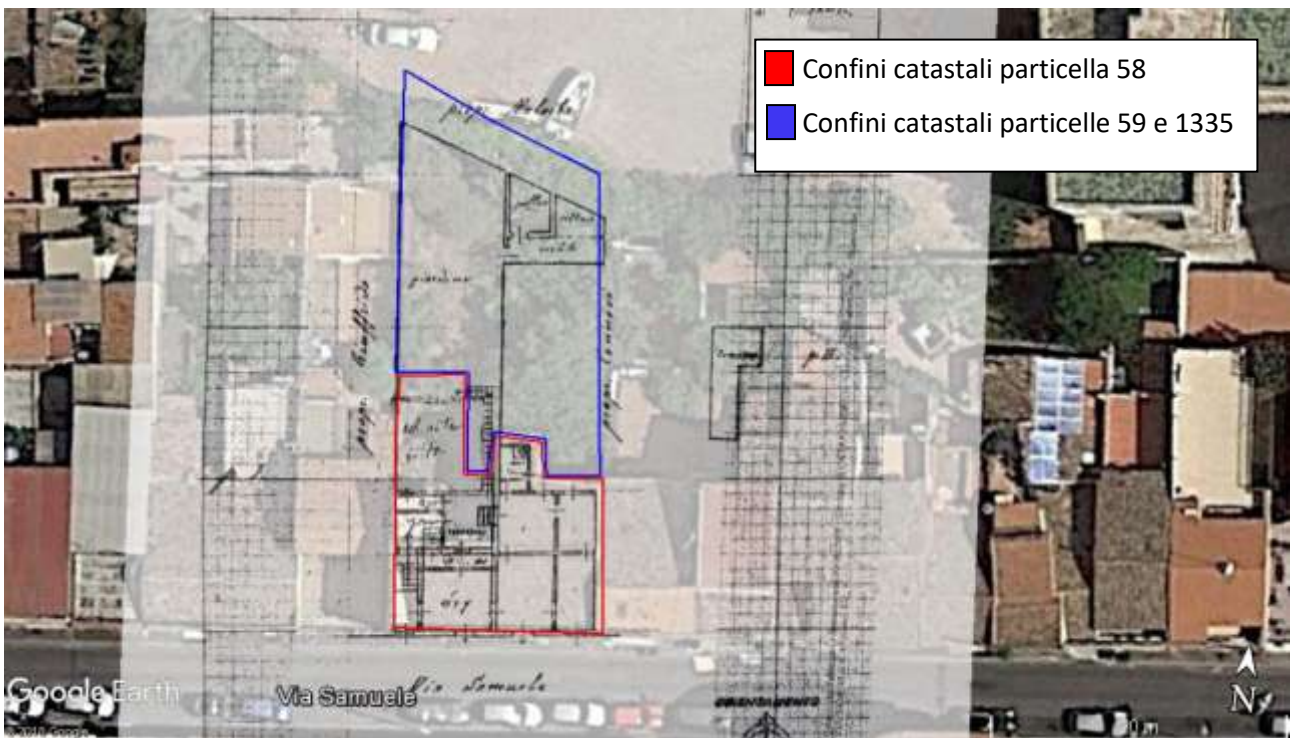
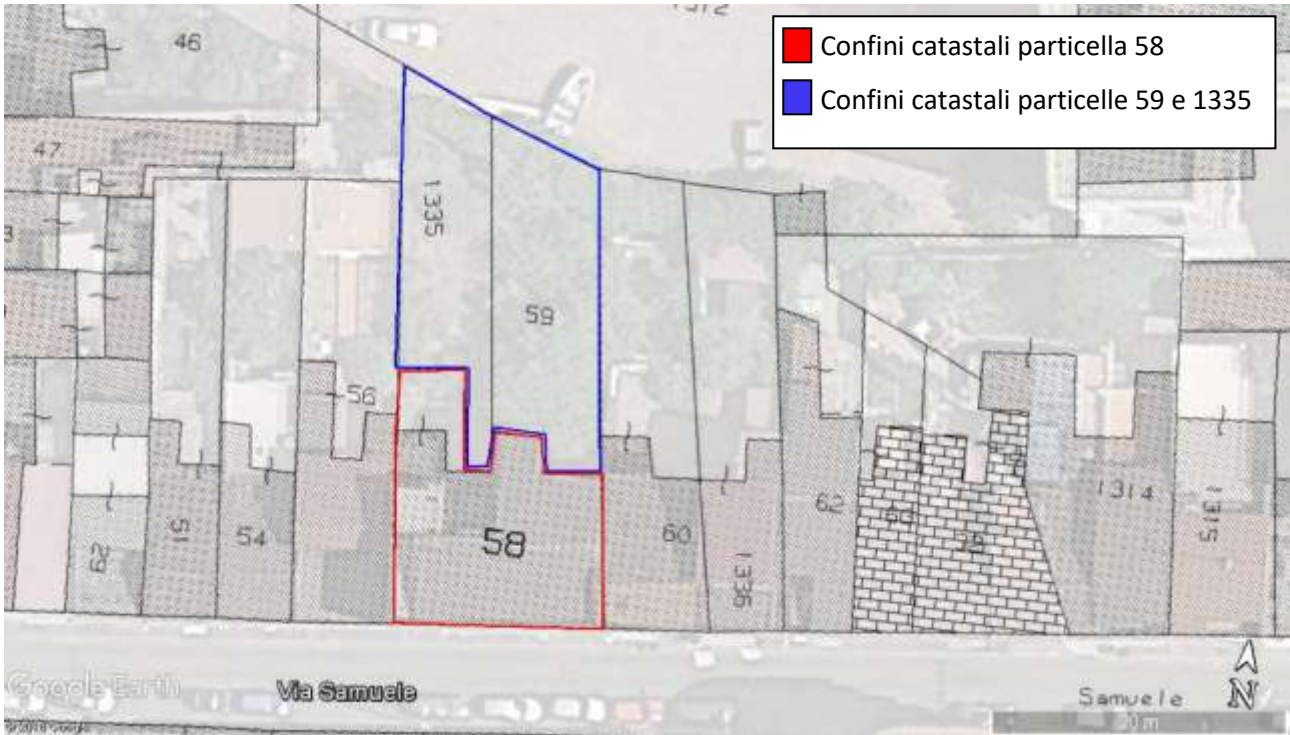
*[Handwritten signature and text]*  
Data 14/10/1962

Data presentazione: 01/10/1962 - Data: 30/08/2018 - n. CT01M759 - Richiedente PER THIB. C.LE. CT-SEZ.FALLIM. DOTT.CARPINATO FRANCESCO - Ultima Planimetria in atti  
Tot schede: 1 - Formato di sup. A3(297x420) - Fogli di scala: 1:1





## Irregolarità catastale





**e) CONFORMITA' URBANISTICA - EDILIZIA**

Immobile edificato in data antecedente al 01/09/1967, in assenza di specifiche concessorie, come evincibile dalla tipologia costruttiva riscontrata sui luoghi e dalla planimetria catastale presentata negli anni 1962. In fase di sopralluogo lo scrivente ha potuto accertare che non vi sono segni evidenti di modifiche e/o variazioni strutturali che facciano pensare a interventi necessitanti titoli abilitativi.

**f) FORMALITA', VINCOLI, ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**

Nessuno.

**q) DISPONIBILITA' DEL BENE**

Alla data del sopralluogo (16/05/2018) l'immobile risultava disabitato.

**h) DESCRIZIONE DEL BENE**

**Fabbricato:**

- Fabbricato ad uso abitazione, ubicato a Catania, in via Samuele 43, composto da complessive due elevazioni fuori terra. Il corpo di fabbrica si compone di 5 vani principali e accessori direttamente connessi, una piccola terrazza, ampia area di corte e giardino.

**Confini:**

- a nord con particelle 59 e 1335, demarcazione non delimitata sui luoghi ;
- a sud con pubblica Via Samuele;
- a est con particella n° 60, con demarcazione non delimitata sui luoghi;
- a ovest con particella n° 56, con demarcazione delimitata sui luoghi;



**Accesso:**

- Da Via Samuele, al civico n° 43;

**Tipologia costruttiva e descrizione:**

- struttura: struttura portante in muratura, con soffitti a volta;
- copertura: legno e manto di copertura in coppi siciliani;
- Finestrature in legno e vetro semplice;
- porta di ingresso legno;
- pavimentazione in piastrelle di gres e graniglia;
- superficie esterna lorda di mq 179;
- elettrico privi di certificazione di legge;
- altezza interna h = 4,50 m;

**Stato di conservazione:**

- Scadente;

**Zona e servizi:**

- centrale del Comune di Catania;
- espansione edilizia nulla;
- Presenza elevata di servizi.

**Utenze:**

- linea elettrica e rete idrica presenti.

**i) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA****1. PREMESSA**

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo basato su **procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci**, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili, basati su *standard internazionali e nazionali* ed in particolare:

1. International Valuation Standard (IVS) versione 2011;
2. RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007;
3. European Valuation Standard 2016;
4. Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione 2011;
5. Linee Guida ABI 2018;
6. Norma UNI 11612:2015.

**Il rapporto di valutazione mira a comunicare al lettore il valore di stima**, a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto di valutazione sono riportati i procedimenti analitici e i suoi dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto estimativo, finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è un diritto del cittadino-consumatore e degli operatori economici, oltre che uno strumento funzionale atto a garantire i presupposti di giustizia economica e di perequazione fiscale.





## 2. CRITERI DI STIMA – DEFINIZIONE DEL VALORE

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali (IVS 1- 3.1), è definito come segue:

***“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”***

## 3. APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

Il valore di mercato è stimato tramite l’applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell’immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul mercato. I metodi utilizzati per stimare il valore di mercato sono:

N	PROCEDIMENTI DI STIMA
1	Metodo del confronto di mercato (market comparison approach)
2	Metodo finanziario (income approach)
3	Metodo dei costi (cost approach)

### Scelta del procedimento di stima

Il procedimento applicato per la valutazione è il **Market Comparison Approach (MCA)**, ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, promossi e/o compravenduti di recente e di prezzo (di mercato) noto.

Il principio su cui si fonda il procedimento di stima consiste nella considerazione per la quale *“il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili”*.

Per applicare il *Market Comparison Approach* si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (**comparabili**) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell’immobile oggetto di stima (**subject**). Questa operazione mira a trasformare idealmente i comparabili nel subject per ottenere i cosiddetti prezzi corretti che sono quelli degli immobili comparabili supposti con le caratteristiche del subject.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai **prezzi marginali** delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell’analisi.

Il metodo del confronto di mercato può essere utilizzato sia nella sua formulazione classica, sia nella versione denominata "**sistema di stima**" (che permette di trattare il confronto tra immobili dotati di caratteristiche provviste di un prezzo marginale non immediatamente riscontrabile dal mercato) o combinando entrambi i procedimenti (Market Comparison Approach + Sistema di stima).



## DESCRIZIONE DEL SUBJECT

Tab.1		SUBJECT (Immobile da stimare)			S
<b>Localizzazione</b>		<b>Descrizione dell'immobile</b>			
<b>Comune</b>	Catania	L'immobile oggetto di perizia è un fabbricato indipendente ubicato in Via Samuele del Comune di Catania, facente parte di un comprensorio ampio denominato "Cibali", di particolare interesse per la vicinanza alle principali vie e la presenza dello Stadio. L'immobile di epoca costruttiva risalente alla prima metà del '900 è edificato con struttura portante in muratura, copertura in legno e manto di coppi siciliani Il corpo di fabbrica si compone di 5 vani principali e accessori direttamente connessi, una piccola terrazza, ampia area di corte e giardino. Nel complesso l'immobile versa in scadente stato d'uso e manutenzione.			
<b>Indirizzo</b>	Via Samuele, n°43				
<b>Identificativo catastale</b>	foglio 25, particella 58, sub 3	<b>Proprietà</b>			
<b>Interno</b>		Immobile catastalmente intestato in quota indivisa di 1/2 ai Signori Bruno Santa, nata a Misterbianco il 20/10/1934 e Conti Pasquarello Paolo nato a Misterbianco il 22/06/1932.			
<b>Piano</b>	T/1				
<b>Caratteristiche quantitative</b>			<b>Caratteristiche qualitative</b>		
<b>Data (momento di stima)</b>	DAT (mesi)	0	<b>Stato di manutenzione</b>	SDM	1
<b>Superficie principale</b>	SUP (m <sup>2</sup> )	130	<b>Posizione</b>	PSZ	1
<b>Balconi e terrazze</b>	BLC (m <sup>2</sup> )	19			
<b>Giardino/area esterna/posto auto</b>	GIA (m <sup>2</sup> )	30	<b>Tipologia di superficie</b>		
<b>Box/magazzino/deposito</b>	BOX (m <sup>2</sup> )	0	S.E.L (superficie esterna lorda)		
<b>Veranda/tettoia/soppalco</b>	VER (m <sup>2</sup> )	0			
<b>Cantina/Legnaia</b>	CNT (m <sup>2</sup> )	0			

## RICERCA COMPARABILI

Tab.2		Comparabile			1
<b>Localizzazione</b>		<b>Descrizione dell'immobile</b>			
<b>Comune</b>	Catania	Appartamento di 4 vani, situato al primo e ultimo piano di un piccolo palazzetto. L'immobile, che si estende su una superficie di 130 mq circa, è così composto: Ampio ingresso, quattro camere, cucina abitabile, doppi servizi e ripostiglio. L'appartamento è angolare, gode di una tripla esposizione ed è molto luminoso. La zona è servita da diverse attività commerciali ed è facile da raggiungere e trovare parcheggio, a pochi minuti dalla svincolo della tangenziale e dalla circunvallazione. Nel complesso l'immobile versa in buono stato d'uso e manutenzione.			
<b>Indirizzo</b>	Via Rasà				
<b>Scala</b>		<b>Asking price</b>	€	<b>125.000,00</b>	
<b>Interno</b>		<a href="https://www.idealista.it/immobile/13638438/">https://www.idealista.it/immobile/13638438/</a>			
<b>Piano</b>	1°				
<b>Caratteristiche quantitative</b>			<b>Caratteristiche qualitative</b>		
<b>Data (momento di stima)</b>	DAT (mesi)	7	<b>Stato di manutenzione</b>	SDM	2
<b>Superficie principale</b>	SUP (m <sup>2</sup> )	130	<b>Posizione</b>	PSZ	3
<b>Balconi e terrazze</b>	BLC (m <sup>2</sup> )	10			
<b>Giardino/area esterna/posto auto</b>	GIA (m <sup>2</sup> )	0	<b>Tipologia di superficie</b>		
<b>Box/magazzino/deposito</b>	BOX (m <sup>2</sup> )	0	S.E.L (superficie esterna lorda)		
<b>Veranda/tettoia/soppalco</b>	VER (m <sup>2</sup> )	0			
<b>Cantina/Legnaia</b>	CNT (m <sup>2</sup> )	0			





Tab.3		Comparabile			2
<b>Localizzazione</b>		<b>Descrizione dell'immobile</b>			
<b>Comune</b>	Catania	Appartamento di tre vani 95 mq circa, sito in Catania zona Viale Mario Rapisardi, altezza Menza, precisamente in via Stazzone. Posto al secondo e ultimo piano all'interno di uno stabile in buone condizioni generali con facciata esterna rifatta. L'immobile si compone di ingresso soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, servizio con box doccia, al piano sovrastante è ulteriore presente un vano tecnico di circa 20 mq. Nel complesso l'immobile versa in buono stato d'uso e manutenzione.			
<b>Indirizzo</b>	Via Stazzone				
<b>Scala</b>		<b>Asking price</b>	€	<b>85.000,00</b>	
<b>Interno</b>		<a href="https://www.wikicasa.it/stampa/2435306">https://www.wikicasa.it/stampa/2435306</a>			
<b>Piano</b>	2°				
<b>Caratteristiche quantitative</b>			<b>Caratteristiche qualitative</b>		
<b>Data (momento di stima)</b>	DAT (mesi)	10	<b>Stato di manutenzione</b>	SDM	2
<b>Superficie principale</b>	SUP (m <sup>2</sup> )	95	<b>Posizione</b>	PSZ	2
<b>Balconi e terrazze</b>	BLC (m <sup>2</sup> )	15			
<b>Giardino/area esterna/posto auto</b>	GIA (m <sup>2</sup> )	0	<b>Tipologia di superficie</b>		
<b>Box/magazzino/deposito</b>	BOX (m <sup>2</sup> )	20	S.E.L (superficie esterna lorda)		
<b>Veranda/tettoia/soppalco</b>	VER (m <sup>2</sup> )	0			
<b>Cantina/Legnaia</b>	CNT (m <sup>2</sup> )	0			

Tab.4		Comparabile			3
<b>Localizzazione</b>		<b>Descrizione dell'immobile</b>			
<b>Comune</b>		Immobile ubicato in Via Sabato Martelli Castaldi composto da unico livello fuoriterza di circa 130mq. Attualmente l'appartamento è composto da quattro camere finestrate e luminose. Zona servita da mezzi di trasporto e attività commerciali di svariato genere. Facilmente raggiungibili gli svincoli autostradali, tangenziali e circonvallazione. Nel complesso l'immobile versa in scadente stato d'uso e manutenzione.			
<b>Indirizzo</b>	Via Aspromonte, angolo Via Sabato Martelli Castaldi.				
<b>Scala</b>		<b>Asking price</b>	€	<b>120.000,00</b>	
<b>Interno</b>		<a href="https://www.idealista.it/immobile/12891215/">https://www.idealista.it/immobile/12891215/</a>			
<b>Piano</b>	T				
<b>Caratteristiche quantitative</b>			<b>Caratteristiche qualitative</b>		
<b>Data (momento di stima)</b>	DAT (mesi)	1	<b>Stato di manutenzione</b>	SDM	1
<b>Superficie principale</b>	SUP (m <sup>2</sup> )	135	<b>Posizione</b>	PSZ	2
<b>Balconi e terrazze</b>	BLC (m <sup>2</sup> )	0			
<b>Giardino/area esterna/posto auto</b>	GIA (m <sup>2</sup> )	0	<b>Tipologia di superficie</b>		
<b>Box/magazzino/deposito</b>	BOX (m <sup>2</sup> )	0	S.E.L (superficie esterna lorda)		
<b>Veranda/tettoia/soppalco</b>	VER (m <sup>2</sup> )	0			
<b>Cantina/Legnaia</b>	CNT (m <sup>2</sup> )	0			



TABELLA DATI

Tab.5	Tabella Dati (con superfici raggugliate)			
	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	SUBJECT
Prezzo	€ 125.000,00	€ 85.000,00	€ 120.000,00	
Data (momento di stima)	7	10	1	0
Superficie principale	130	95	135	130
Balconi e terrazze	3,3	4,95	0	6,27
Giardino/area esterna/posto auto	0	0	0	3
Box/magazzino/deposito	0	10	0	0
Veranda/tettoia/soppalco	0	0	0	0
Cantina/Legnaia	0	0	0	0
Stato di manutenzione	2	2	1	1
Posizione	3	2	2	1

DETERMINAZIONE SAGGIO VARIAZIONE DEI PREZZI



Determinazione saggio variazione prezzi		
Tab.6	Comune Catania (CT)	
Periodo	nov-16	Oggi
Valore Medio (Catania)	€ 1.392,00	€ 1.343,00
Calcolo del Saggio	$\frac{V_{oggi} - V_{compar}}{V_{compar}} \times 100 = \%$	
	-3,52%	



## ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Il **prezzo marginale** di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo di mercato di un immobile al variare della caratteristica.

L'**analisi dei prezzi marginali** stima queste variazioni del prezzo.

Il prezzo marginale di una caratteristica rappresenta l'aggiustamento nel MCA.

Analisi prezzo marginale data		
<b>Tab.7</b>		
Prezzo marginale della data	$\frac{\text{Prezzo } \text{€}}{\text{diff. mesi}} \times \text{saggio} = \text{€/mese}$	
Unità 1	€	628,59
Unità 2	€	299,21
Unità 3	€	4.224,14
* si assume il valore inferiore		€ 299,21

Analisi del prezzo marginale			
<b>Tab.8</b>	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo marginale	$\frac{\text{Prezzo } \text{€}}{\text{Superficie commerc.}} \times \text{saggio} = \text{€/mq}$		
Unità 1	€		937,73
Unità 2	€		773,08
Unità 3	€		888,89
* si assume il valore inferiore			€ 773,08

Analisi del prezzo marginale caratteristiche qualitative		
<b>Tab.9</b>		
Stato di manutenzione €/livello	€	18.327,27
Posizione (valore da 1 a 4)	-€	22.846,24



	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3	subject
Stato di manutenzione	2	2	1	1
Posizione	3	2	2	1

Matrice dei coefficienti			
	vettore dei prezzi	SDM	Posizione
comparabile 1	1	-1	-2
comparabile 2	1	-1	-1
comparabile 3	1	0	-1

Matrice Inversa			
-1	1		1
0		-1	1
-1	1		0

Prezzi Corretti	
€	127.520,81
€	104.674,57
€	123.001,84

Risultati	
Valore di stima	€ 100.155,59
Prezzo marginale stato di manutenzione	€ 18.327,27
Prezzo marginale posizione	-€ 22.846,24

Verifica			
	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo corretto	€ 127.520,81	€ 104.674,57	€ 123.001,84
Stato di manutenzione	€ 18.327,27	€ 18.327,27	€ -
Valore per posizione	-€ 45.692,48	-€ 22.846,24	-€ 22.846,24
Totale	€ 100.155,59	€ 100.155,59	€ 100.155,59



**TABELLA DI VALUTAZIONE**

La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati e le caratteristiche degli immobili di confronto e applica gli aggiustamenti alla caratteristiche immobiliari.

Il prezzo di mercato corretto raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare come deriva dalla corrispondente comparazione con l'immobile di confronto.

Caratteristiche	Tabella di valutazione			
	comparabili			subject
	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	
<b>Prezzo</b>	€ 125.000,00	€ 85.000,00	€ 120.000,00	?
<b>Data</b> (diff.data * prezzo marginale data)	-€ 2.094,47	-€ 2.992,10	-€ 299,21	0
<b>Superficie principale</b> (diff.subj-comp * prezzo marginale)	€ -	€ 27.057,75	-€ 3.865,39	130
<b>Balconi e terrazze</b> (diff.subj-comp * prezzo marginale)	€ 2.296,04	€ 1.020,46	€ 4.847,20	6,27
<b>Giardino/area esterna</b> (diff.subj-comp * prezzo marginale)	€ 2.319,24	€ 2.319,24	€ 2.319,24	3
<b>Box/magazzino/deposito</b> (diff.subj-comp * prezzo marginale)	€ -	-€ 7.730,79	€ -	0
<b>Veranda/tettoia/soppalco</b> (diff.subj-comp * prezzo marginale)	€ -	€ -	€ -	0
<b>Cantina/Legnaia</b> (diff.subj-comp * prezzo marginale)	€ -	€ -	€ -	0
<b>Stato di manutenzione</b>	€ 18.327,27	€ 18.327,27	€ -	1
<b>Posizione</b>	-€ 45.692,48	-€ 22.846,24	-€ 22.846,24	1
<b>Prezzi Corretti</b>	€ 100.155,59	€ 100.155,59	€ 100.155,59	





<b>Verifica attendibilità del valore stimato</b>			
<b>Tab.11</b>	<b>Comparabile 1</b>	<b>Comparabile 2</b>	<b>Comparabile 3</b>
Prezzi corretti	€ 100.155,59	€ 100.155,59	€ 100.155,59
<b>Calcolo divergenza percentuale assoluta d%</b>			
Formula	$\frac{V_{max} - V_{min}}{V_{min}} \times 100 = d\%$		
Verifica percentuale (d% > 5%)	0%		

<b>Sintesi di stima - Reconciliation (media aritmetica dei prezzi corretti)</b>			
<b>Tab.12</b>	<b>Comparabile 1</b>	<b>Comparabile 2</b>	<b>Comparabile 3</b>
Prezzi corretti	€ 100.155,59	€ 100.155,59	€ 100.155,59
Peso Comparabili	33,33%	33,33%	33,33%
Valore	€ 100.155,59		

#### CONCLUSIONI

<b>Valore Finale</b>	
<b>Tab.13</b>	
Valore stimato con MCA	€ 100.155,59
Regolarizzazione abusi edilizi (demolizione)	-€ 0,00
Riduzione del 15% per assenza di garanzia per vizi 100.155,59 x 0,15	-€ 15.023,34
<b>Valore di vendita Giudiziaria</b>	<b>€ 85.132,25</b>
<b>Valore di vendita Giudiziaria dell'intero (arrotondato)</b>	<b>€ 85.000,00</b>

#### l) VENDITA

- Unico lotto.

#### m) VALUTAZIONE DEL BENE IN QUOTA

<b>Valore della quota indivisa in testa al fallito (1/2)</b>	<b>€ 42.500,00</b>
--	--------------------

#### n) PROGETTO DI DIVISIONE

- La mancata possibilità di frazionamento del cespite, rende impossibile l'ipotesi di apporzionamento in quota.



2

**COMUNE DI MISTERBIANCO**  
**FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE**

VIA SAN GIUSEPPE, N°147 e 149  
Coordinate di accesso: 37°31'5.62"N - 15° 0'37.10"E

**a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

Quota di  $\frac{1}{2}$  indiviso di fabbricato ubicato nel Comune di Misterbianco, con accesso dalla Via San Giuseppe, n° 147 e 149. Catasto Fabbricati - Foglio 41, particella 519, sub 1, A/2, classe 3, consistenza 7 vani, sup. cat. 202 m<sup>2</sup>; Foglio 41, particella 519, sub 2, C/6, classe 6, consistenza 31 m<sup>2</sup>.



**b) PROPRIETA' DEL BENE**

Dall'esame della visura catastale, l'immobile risulta in testa ai Signori:

- [REDACTED] per il diritto di 1/2 della piena proprietà;
- [REDACTED] per il diritto di 1/2 della piena proprietà;

Dalla visura catastale non si evince il titolo di provenienza dell'immobile.



c) IDENTIFICAZIONE E CORRISPONDENZA CATASTALE

Catasto fabbricati:

- Si specifica che In visura catastale manca il codice fiscale del fallito e che non vi sono specifiche circa l'atto di provenienza dell'immobile;
- Il numero civico dell'immobile di fatto è il 147 (garage) ed il 149 (abitazione), in visura e nella planimetria catastale sono invece riportati il civico 211 (abitazione) e 213 (garage);
- Che sussiste una anomalia a livello di planimetrie catastali. Di fatto il garage avente un subalterno dedicato (sub 2), appare essere graffato graficamente al subalterno 1 dell'appartamento.



Direzione Provinciale di Catania  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/02/2019

Data: 02/02/2019 - Ora: 11.18.19 Segue

Visura n.: T19079 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MISTERBLANCO ( Codice: F250)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANIA Foglio: 41 Particella: 519 Sub.: 1

INTESTATI

1	BRLINO Santa nata a MISTERBLANCO il 20/10/1934	BFNSNT34R60F250G*	(1) Proprieta' per 1/2
2	CONTI Pasquale PAOLO nata il 22/06/1932		(1) Proprieta' per 1/2

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		41	519	1			A/2	3	7 vani	Totale: 202 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 198 m <sup>2</sup>	Euro 361,52	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA SAN GIUSEPPE n. 211 piano: 1-2;										
Notifica		-										
		Partita		2071		Mod.58		-				

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F250 - Sezione - Foglio 41 - Particella 519

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		41	519	1			A/2	3	7 vani		Euro 361,52 L. 700.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		VIA SAN GIUSEPPE n. 211 piano: 1-2;										
Notifica		-										
		Partita		2071		Mod.58		-				



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/02/2019

Dati della richiesta	Comune di MISTERBIANCO ( Codice: F250)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANIA
	Foglio: 41 Particella: 519 Sub.: 2

**INTESTATI**

1		(1) Proprietà per 1/2
2		(1) Proprietà per 1/2

**Unità immobiliare dal 01/01/1992**

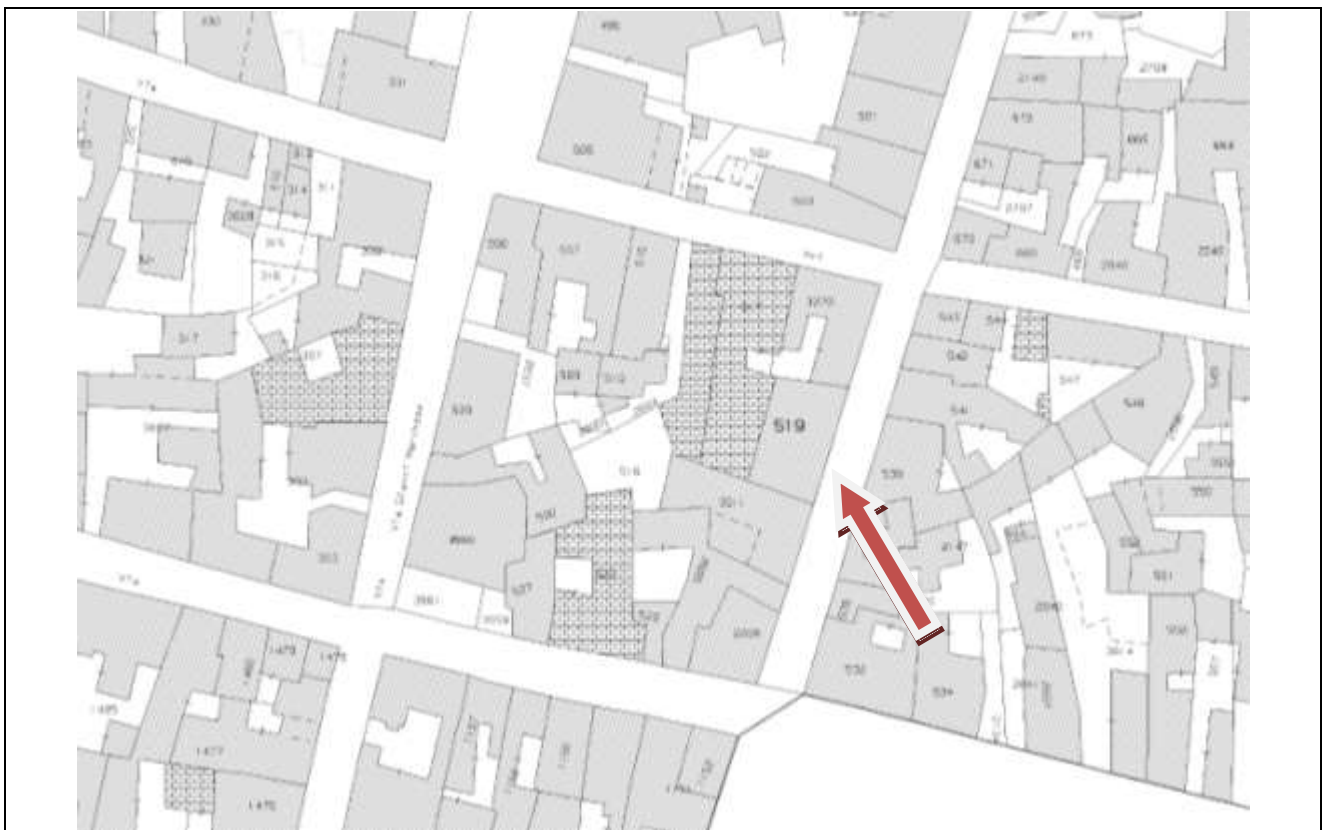
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	41	519	2			C/6	6	31 m <sup>2</sup>		Euro 89,66 L. 173.600	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		VIA SAN GIUSEPPE n. 213 piano: T.										
Notifica				Partita		2071		Mod.58				

Mappali Terreni Correlati  
 Codice Comune F250 - Sezione - Foglio 41 - Particella 519

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	41	519	2			C/6	6	31 m <sup>2</sup>		L. 229	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA SAN GIUSEPPE n. 213 piano: T.										
Notifica				Partita		2071		Mod.58				

**Estratto Mappa Catasto terreni**

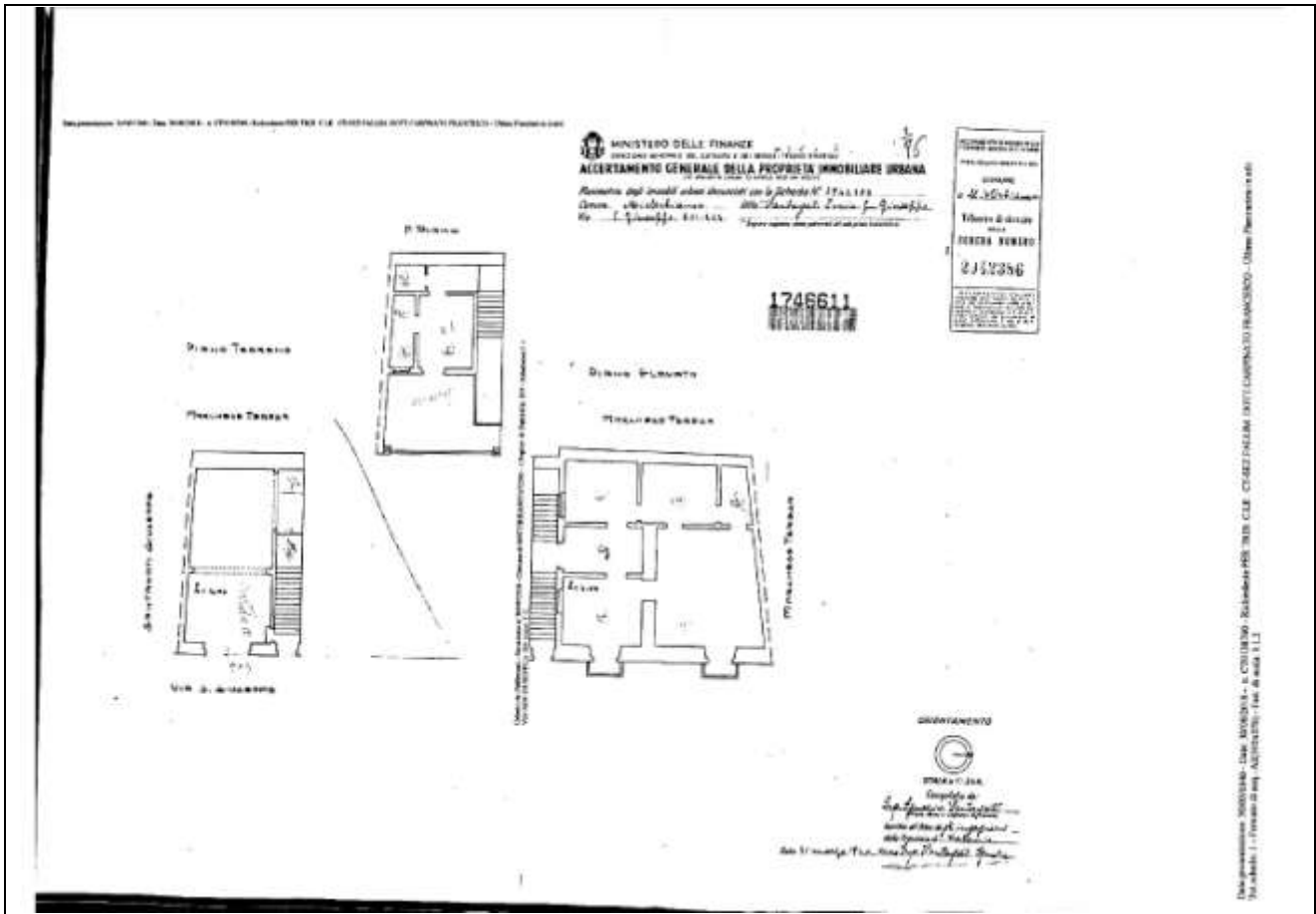


Stralcio estratto di mappa part 519





## Planimetria Catastale



### e) CONFORMITA' URBANISTICA - EDILIZIA

Immobile edificato in data antecedente al 1942, in assenza di specifiche concessorie, come evincibile dalla tipologia costruttiva riscontrata sui luoghi e dalla planimetria catastale presentata nell'anno 1940. In fase di sopralluogo lo scrivente ha potuto accertare che non vi sono segni evidenti di modifiche e/o variazioni strutturali che facciano pensare a interventi necessitanti titoli abilitativi.

### f) FORMALITA', VINCOLI, ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Nessuno.

### q) DISPONIBILITA' DEL BENE

Alla data del sopralluogo (21/11/2017) l'immobile risultava abitato dalla Sig. Bruno Santa (Coniuge vedova del fallito nonché comproprietaria).





## h) DESCRIZIONE DEL BENE

### **Fabbricato:**

- Fabbricato ad uso abitazione (sub 1) con annesso garage (sub 2), ubicato a Misterbianco, in via San Giuseppe n° 147 e 149, composto da complessive tre elevazioni fuori terra. Il corpo di fabbrica si compone di 6 vani principali e accessori direttamente connessi, oltre al garage di pertinenza al piano terra ed una piccola terrazza .

### **Confini:**

- a nord con particella 3270;
- a sud con particella 3511;
- a est con la pubblica Via San Giuseppe;
- a ovest con particella 517;

### **Accesso:**

- Da Via San Giuseppe, al civico n° 147 e 149;

### **Tipologia costruttiva e descrizione:**

- struttura: struttura portante in muratura;
- copertura: legno e manto di copertura in coppi siciliani;
- Finestrature in legno e vetro semplice;
- porta di ingresso legno;
- pavimentazione in piastrelle di gres e graniglia;
- superficie catastale di mq 202 incluse aree scoperte;
- elettrico privi di certificazione di legge;
- altezza interna h = 4,00 m;

### **Stato di conservazione:**

- Normale;

### **Zona e servizi:**

- centrale del Comune di Misterbianco;
- espansione edilizia nulla;
- Presenza normale di servizi.

### **Utenze:**

- linea elettrica e rete idrica presenti.



## i) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

### 1. PREMESSA

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo basato su **procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci**, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili, basati su *standard internazionali e nazionali* ed in particolare:

1. International Valuation Standard (IVS) versione 2011;
2. RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007;
3. European Valuation Standard 2016;
4. Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione 2011;
5. Linee Guida ABI 2018;
6. Norma UNI 11612:2015.

**Il rapporto di valutazione mira a comunicare al lettore il valore di stima**, a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto di valutazione sono riportati i procedimenti analitici e i suoi dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto estimativo, finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è un diritto del cittadino-consumatore e degli operatori economici, oltre che uno strumento funzionale atto a garantire i presupposti di giustizia economica e di perequazione fiscale.

### 2. CRITERI DI STIMA – DEFINIZIONE DEL VALORE

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali (IVS 1- 3.1), è definito come segue:

***“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”***

### 3. APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

Il valore di mercato è stimato tramite l’applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell’immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul mercato. I metodi utilizzati per stimare il valore di mercato sono:

N	PROCEDIMENTI DI STIMA
1	Metodo del confronto di mercato (market comparison approach)
2	Metodo finanziario (income approach)
3	Metodo dei costi (cost approach)



## Scelta del procedimento di stima

Il procedimento applicato per la valutazione è il **Market Comparison Approach (MCA)**, ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, promossi e/o compravenduti di recente e di prezzo (di mercato) noto.

Il principio su cui si fonda il procedimento di stima consiste nella considerazione per la quale "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili".

Per applicare il *Market Comparison Approach* si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (**comparabili**) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (**subject**). Questa operazione mira a trasformare idealmente i comparabili nel subject per ottenere i cosiddetti prezzi corretti che sono quelli degli immobili comparabili supposti con le caratteristiche del subject.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai **prezzi marginali** delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.

Il metodo del confronto di mercato può essere utilizzato sia nella sua formulazione classica, sia nella versione denominata "**sistema di stima**" (che permette di trattare il confronto tra immobili dotati di caratteristiche provviste di un prezzo marginale non immediatamente riscontrabile dal mercato) o combinando entrambi i procedimenti (Market Comparison Approach + Sistema di stima).



## DESCRIZIONE DEL SUBJECT

Tab.1		SUBJECT (Immobile da stimare)			S
<b>Localizzazione</b>		<b>Descrizione dell'immobile</b>			
<b>Comune</b>	Misterbianco (CT)	Il cespite oggetto di valutazione è un corpo di fabbrica indipendente, edificato in adiacenza, composto da 2 elevazioni fuori terra totali. Il fabbricato, di remota edificazione, ha struttura portante mista in muratura e conglomerato cementizio, i tetti interni sono tutti a volta, il manto di copertura esterno è realizzato in coppi siciliani. L'immobile consta al piano terra di un garage, al piano sopraelevato 5 vani principali più accessori ed al piano primo un ulteriore vano più accessori e terrazzo con annessa veranda. L'immobile nel suo complesso versa in normale stato d'uso e manutenzione.			
<b>Indirizzo</b>	Via San Giuseppe, n°147 e 149				
<b>Identificativo catastale</b>	foglio 41, particella 519 sub 1 (appartamento), sub 2 (garage)	<b>Proprietà</b>			
<b>Interno</b>		Immobile catastalmente intestato in quota indivisa di 1/2 ai Signori Bruno Santa, nata a Misterbianco il 20/10/1934 e Conti Pasquarello Paolo nato a Misterbianco il 22/06/1932.			
<b>Piano</b>	T/1°				
<b>Caratteristiche quantitative</b>			<b>Caratteristiche qualitative</b>		
<b>Data (momento di stima)</b>	DAT (mesi)	0	<b>Stato di manutenzione</b>	SDM	2
<b>Superficie principale</b>	SUP (m <sup>2</sup> )	130	<b>Posizione</b>	PSZ	2
<b>Balconi e terrazze</b>	BLC (m <sup>2</sup> )	2			
<b>Giardino/area esterna/posto auto</b>	GIA (m <sup>2</sup> )	0	<b>Tipologia di superficie</b>		
<b>Box/magazzino/deposito</b>	BOX (m <sup>2</sup> )	46	S.E.L (superficie esterna lorda)		
<b>Veranda/tettoia/soppalco</b>	VER (m <sup>2</sup> )	18			
<b>Cantina/Legnaia</b>	CNT (m <sup>2</sup> )	0			

## RICERCA COMPARABILI

Tab.2		Comparabile			1
<b>Localizzazione</b>		<b>Descrizione dell'immobile</b>			
<b>Comune</b>	Misterbianco (CT)	Corpo di fabbrica semindipendente di circa 70 mq, doppi ingressi, ampio e luminoso, composto da 2 camere spaziose, cucina abitabile con cortile di esclusiva pertinenza di circa 25 mq. Il corpo di fabbrica nel complesso versa in scadente stato d'uso e manutenzione.			
<b>Indirizzo</b>	Via Alessandro Manzoni				
<b>Scala</b>		<b>Asking price</b>	€	<b>58.000,00</b>	
<b>Interno</b>		<a href="https://www.immobiliare.it/68454393">https://www.immobiliare.it/68454393</a>			
<b>Piano</b>	T/S1				
<b>Caratteristiche quantitative</b>			<b>Caratteristiche qualitative</b>		
<b>Data (momento di stima)</b>	DAT (mesi)	2	<b>Stato di manutenzione</b>	SDM	1
<b>Superficie principale</b>	SUP (m <sup>2</sup> )	67	<b>Posizione</b>	PSZ	3
<b>Balconi e terrazze</b>	BLC (m <sup>2</sup> )	0			
<b>Giardino/area esterna/posto auto</b>	GIA (m <sup>2</sup> )	25	<b>Tipologia di superficie</b>		
<b>Box/magazzino/deposito</b>	BOX (m <sup>2</sup> )	0	S.E.L (superficie esterna lorda)		
<b>Veranda/tettoia/soppalco</b>	VER (m <sup>2</sup> )	0			
<b>Cantina/Legnaia</b>	CNT (m <sup>2</sup> )	0			



Tab.3		Comparabile			2
<b>Localizzazione</b>		<b>Descrizione dell'immobile</b>			
Comune	Misterbianco (CT)	Appartamento di 4 vani sito al 1° ed ultimo piano all'interno di un piccolo palazzetto con solo due unità abitative. L'appartamento, molto luminoso e con tetti a volta, gode di un taglio quadrato ed è composto da ingresso su piccolo disimpegno, cucina, due camere con affaccio balconato direttamente sulla Via Roma, due camere con uscita su comodo terrazzo privato di circa 20 mq circa e bagno. L'immobile versa in normale stato d'uso e manutenzione.			
Indirizzo	Via Roma				
Scala		<b>Asking price</b>	€	<b>87.000,00</b>	
Interno		<a href="https://www.subito.it/appartamenti/in-centro-quadrivani-luminoso">https://www.subito.it/appartamenti/in-centro-quadrivani-luminoso</a>			
Piano	1°				
<b>Caratteristiche quantitative</b>			<b>Caratteristiche qualitative</b>		
Data (momento di stima)	DAT (mesi)	1	<b>Stato di manutenzione</b>	SDM	2
Superficie principale	SUP (m <sup>2</sup> )	90	<b>Posizione</b>	PSZ	3
Balconi e terrazze	BLC (m <sup>2</sup> )	20			
Giardino/area esterna/posto auto	GIA (m <sup>2</sup> )	0	<b>Tipologia di superficie</b>		
Box/magazzino/deposito	BOX (m <sup>2</sup> )	0	S.E.L (superficie esterna lorda)		
Veranda/tettoia/soppalco	VER (m <sup>2</sup> )	0			
Cantina/Legnaia	CNT (m <sup>2</sup> )	0			

Tab.4		Comparabile			3
<b>Localizzazione</b>		<b>Descrizione dell'immobile</b>			
Comune	Misterbianco (CT)	Appartamento semindipendente al piano terra con doppio ingresso, composto da due vani con cucina, bagno e garage di mq 13 circa. Al piano seminterrato, accessibile da scala interna è presente un piano cantinato di circa 60 mq. L'immobile nel complesso versa in scadente stato d'uso e manutenzione.			
Indirizzo	Via Municipio, angolo Via Manzoni,				
Scala		<b>Asking price</b>	€	<b>65.000,00</b>	
Interno		<a href="http://immobiliare.smartannunci.it/catania/vendita-casa-misterbianco_53900200_1.html">http://immobiliare.smartannunci.it/catania/vendita-casa-misterbianco_53900200_1.html</a>			
Piano	T				
<b>Caratteristiche quantitative</b>			<b>Caratteristiche qualitative</b>		
Data (momento di stima)	DAT (mesi)	1	<b>Stato di manutenzione</b>	SDM	1
Superficie principale	SUP (m <sup>2</sup> )	60	<b>Posizione</b>	PSZ	2
Balconi e terrazze	BLC (m <sup>2</sup> )	0			
Giardino/area esterna/posto auto	GIA (m <sup>2</sup> )	0	<b>Tipologia di superficie</b>		
Box/magazzino/deposito	BOX (m <sup>2</sup> )	13	S.E.L (superficie esterna lorda)		
Veranda/tettoia/soppalco	VER (m <sup>2</sup> )	0			
Cantina/Legnaia	CNT (m <sup>2</sup> )	60			





TABELLA DATI

Tab.5	Tabella Dati (con superfici raggugliate)			
	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	SUBJECT
Prezzo	€ 58.000,00	€ 87.000,00	€ 65.000,00	
Data (momento di stima)	2	1	1	0
Superficie principale	67	90	60	130
Balconi e terrazze	0	6,6	0	0,66
Giardino/area esterna/posto auto	2,5	0	0	0
Box/magazzino/deposito	0	0	6,5	23
Veranda/tettoia/soppalco	0	0	0	9
Cantina/Legnaia	0	0	30	0
Stato di manutenzione	1	2	1	2
Posizione	3	3	2	2

DETERMINAZIONE SAGGIO VARIAZIONE DEI PREZZI



Determinazione saggio variazione prezzi		
Tab.6	Comune Catania (CT)	
Periodo	ago-18	Oggi
Valore Medio (Catania)	€ 1.224,00	€ 1.208,00
Calcolo del Saggio	$\frac{V_{oggi} - V_{compar}}{V_{compar}} \times 100 = \%$	
	-1,31%	



## ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Il **prezzo marginale** di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo di mercato di un immobile al variare della caratteristica.

L'**analisi dei prezzi marginali** stima queste variazioni del prezzo.

Il prezzo marginale di una caratteristica rappresenta l'aggiustamento nel MCA.

<b>Analisi prezzo marginale data</b>	
<b>Tab.7</b>	$\frac{\text{Prezzo } \text{€}}{\text{diff. mesi}} \times \text{saggio} = \text{€/mese}$
<b>Prezzo marginale della data</b>	
<b>Unità 1</b>	€ 379,08
<b>Unità 2</b>	€ 1.137,25
<b>Unità 3</b>	€ 849,67
* si assume il valore inferiore	
	€ <b>379,08</b>

<b>Analisi del prezzo marginale</b>			
<b>Tab.8</b>	<b>Comparabile 1</b>	<b>Comparabile 2</b>	<b>Comparabile 3</b>
<b>Prezzo marginale</b>	$\frac{\text{Prezzo } \text{€}}{\text{Superficie commerc.}} \times \text{saggio} = \text{€/mq}$		
<b>Unità 1</b>	€		834,53
<b>Unità 2</b>	€		900,62
<b>Unità 3</b>	€		673,58
* si assume il valore inferiore			
		€	<b>673,58</b>

<b>Analisi del prezzo marginale caratteristiche qualitative</b>	
<b>Tab.9</b>	
<b>Stato di manutenzione €/livello</b>	-€ 11.125,20
<b>Posizione (valore da 1 a 4)</b>	-€ 10.807,44



	comparabile 1	comparabile 2	comparabile 3	subject
Stato di manutenzione	1	2	1	2
Posizione	3	3	2	2

Matrice dei coefficienti			
	vettore dei prezzi	SDM	Posizione
comparabile 1	1	1	-1
comparabile 2	1	0	-1
comparabile 3	1	1	0

Matrice Inversa		
-1	1	1
1	-1	0
-1	0	1

Prezzi Corretti	
€	119.992,09
€	131.117,29
€	109.184,65

Risultati	
Valore di stima	€ 120.309,84
Prezzo marginale stato di manutenzione	-€ 11.125,20
Prezzo marginale posizione	-€ 10.807,44

Verifica			
	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo corretto	€ 119.992,09	€ 131.117,29	€ 109.184,65
Stato di manutenzione	€ 11.125,20	€ -	€ 11.125,20
Valore per posizione	-€ 10.807,44	-€ 10.807,44	€ -
Totale	€ 120.309,84	€ 120.309,84	€ 120.309,84



**TABELLA DI VALUTAZIONE**

La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati e le caratteristiche degli immobili di confronto e applica gli aggiustamenti alla caratteristiche immobiliari.

Il prezzo di mercato corretto raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare come deriva dalla corrispondente comparazione con l'immobile di confronto.

Caratteristiche	Tabella di valutazione			
	comparabili			subject
	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	
<b>Prezzo</b>	€ 58.000,00	€ 87.000,00	€ 65.000,00	?
<b>Data</b> (diff.data * prezzo marginale data)	-€ 758,17	-€ 379,08	-€ 379,08	0
<b>Superficie principale</b> (diff.subj-comp * prezzo marginale)	€ 42.435,23	€ 26.943,01	€ 47.150,26	130
<b>Balconi e terrazze</b> (diff.subj-comp * prezzo marginale)	€ 444,56	-€ 4.001,04	€ 444,56	0,66
<b>Giardino/area esterna</b> (diff.subj-comp * prezzo marginale)	-€ 1.683,94	€ -	€ -	0
<b>Box/magazzino/deposito</b> (diff.subj-comp * prezzo marginale)	€ 15.492,23	€ 15.492,23	€ 11.113,99	23
<b>Veranda/tettoia/soppalco</b> (diff.subj-comp * prezzo marginale)	€ 6.062,18	€ 6.062,18	€ 6.062,18	9
<b>Cantina/Legnaia</b> (diff.subj-comp * prezzo marginale)	€ -	€ -	-€ 20.207,25	0
<b>Stato di manutenzione</b>	€ 11.125,20	€ -	€ 11.125,20	2
<b>Posizione</b>	-€ 10.807,44	-€ 10.807,44	€ -	2
<b>Prezzi Corretti</b>	€ 120.309,84	€ 120.309,84	€ 120.309,84	



<b>Verifica attendibilità del valore stimato</b>			
<b>Tab.11</b>	<b>Comparabile 1</b>	<b>Comparabile 2</b>	<b>Comparabile 3</b>
Prezzi corretti	€ 120.309,84	€ 120.309,84	€ 120.309,84
<b>Calcolo divergenza percentuale assoluta d%</b>			
Formula	$\frac{V_{max} - V_{min}}{V_{min}} \times 100 = d\%$		
Verifica percentuale (d% > 5%)	0%		

<b>Sintesi di stima - Reconciliation (media aritmetica dei prezzi corretti)</b>			
<b>Tab.12</b>	<b>Comparabile 1</b>	<b>Comparabile 2</b>	<b>Comparabile 3</b>
Prezzi corretti	€ 120.309,84	€ 120.309,84	€ 120.309,84
Peso Comparabili	33,33%	33,33%	33,33%
Valore	€ 120.309,84		

#### CONCLUSIONI

<b>Valore Finale</b>	
<b>Tab.13</b>	
Valore stimato con MCA	€ 120.309,84
Regolarizzazione abusi edilizi (demolizione)	-€ 0,00
Riduzione del 15% per assenza di garanzia per vizi 120.309,84 x 0,15	-€ 18.046,48
<b>Valore di vendita Giudiziaria</b>	€ 102.132,25
<b>Valore di vendita Giudiziaria dell'intero (arrotondato)</b>	€ 102.000,00

#### l) VENDITA

- Unico lotto.

#### m) VALUTAZIONE DEL BENE IN QUOTA

<b>Valore della quota indivisa in testa al fallito (1/2)</b>	<b>€ 51.000,00</b>
--	--------------------

#### n) PROGETTO DI DIVISIONE

- La mancata possibilità di frazionamento del cespite, rende impossibile l'ipotesi di apporzionamento in quota.





o) FOTO







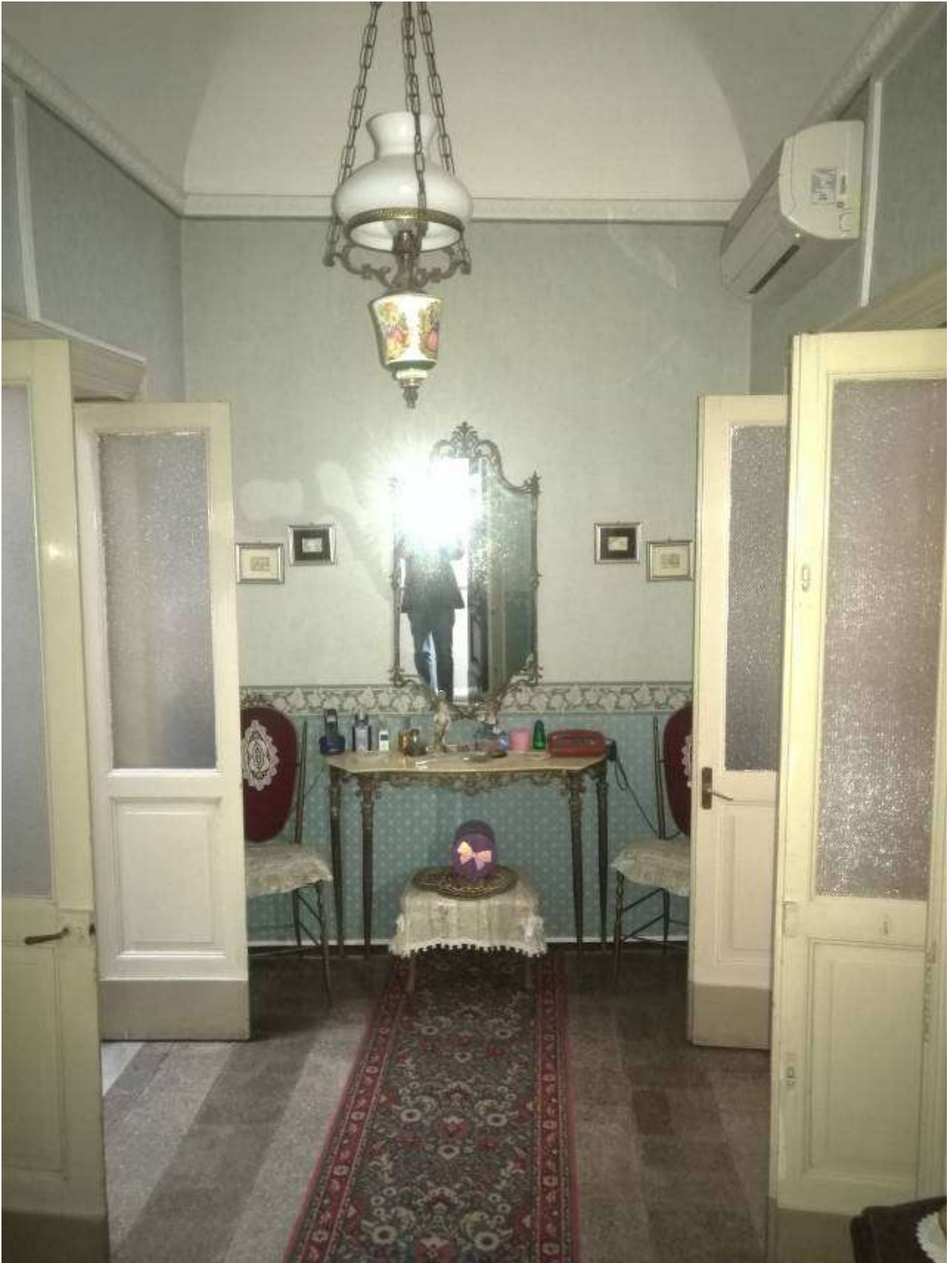












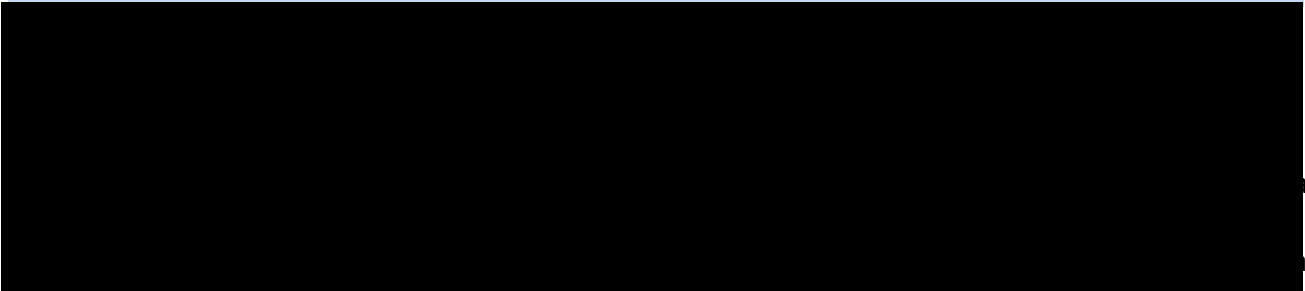






**3**  
**COMUNE DI BELLASSO**  
**TERRENO AGRICOLO CON FABBRICATO**  
Contrada Passitti  
Coordinate di accesso: 37°26'25.71"N - 14°55'32.56"E

**a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE**



**b) PROPRIETA' DEL BENE**

Dall'esame della visura catastale, l'immobile risulta in testa ai Sig.:

- Conti Pasquarello Paolo (fallito), nato a Misterbianco (CT) il 22/06/1932 per il diritto di 1/1 della piena proprietà;

Dalla visura catastale non si evince il titolo di provenienza dell'immobile.





c) IDENTIFICAZIONE E CORRISPONDENZA CATASTALE

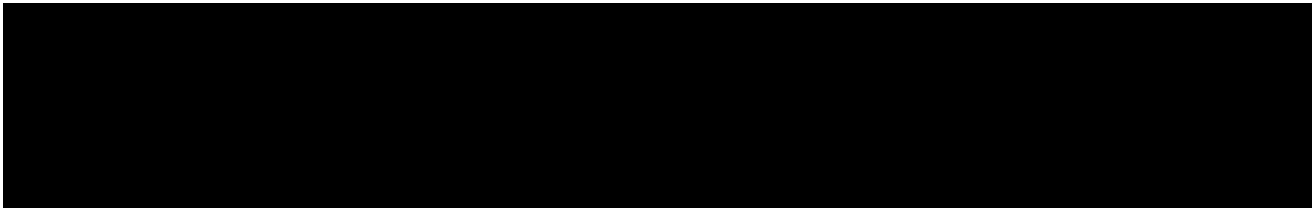
Catasto fabbricati: Immobile corrispondente alla documentazione catastale esaminata;



Visura per soggetto  
Situazione degli atti informatizzati al 31/01/2019

Data: 31/01/2019 - Ora: 16.59.54 Segue  
Visura n.: T275383 Pag: 1

Dati della richiesta	CONTI PASQUARELLO PAOLO Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di CATANIA
Soggetto individuato	CONTI PASQUARELLO PAOLO nato a MISTERBIANCO il 22/06/1932 C.F.: CNIPLA32H22F250W



Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

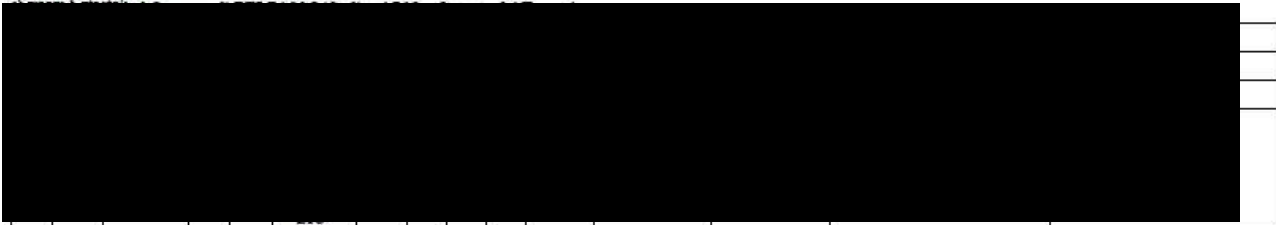
Intesta	[Redacted]	DIRITTI E ONERI REALI
N.	[Redacted]	(1) Proprietà per 1000/1000
I	[Redacted]	
DATI DERIVANTI DA   VOLTURA D'UFFICIO del 12/05/2010 protocollo n. CT0370978 in atti dal 08/07/2010 Registrazione: Sede: F.O.367070/2010(RETTA INTESTAZIONE) (n. 15681.1/2010)		

Catasto Terreni:



Visura per soggetto  
Situazione degli atti informatizzati al 31/01/2019

Data: 31/01/2019 - Ora: 16.59.54 Segue  
Visura n.: T275383 Pag: 2



Immobile 1: Annotazione: di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2011)

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]



Estratto Mappa Catasto terreni



Stralcio estratto di mappa



Planimetria Catastale

Data: 30/08/2018 - n. CT0138755 - Richiedente PER TRIB. C.LE. CT-SEZ.FALLIM. DOTT.CARPINATO FRANCESCO - Ultima Planimetria in atti

Agenzia del Territorio <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di Catania	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 102 Particella: 743 Subalterno:	C	Iscritto all'albo: Geometri
		T	
Scheda n. 1	Scala 1:200	Prov. Catania	N. 429

05/2010

civ. 08

**PIANO TERRA**  
H=3.35mt

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/08/2018 - Comune di BELPASSO(A766) - < Foglio: 102 Particella: 743 > - Sub: CONTRADA PASSITTI n. SN piano: T.

**NORD**

Data: 30/08/2018 - n. CT0138755 - Richiedente PER TRIB. C.LE. CT-SEZ.FALLIM. DOTT.CARPINATO FRANCESCO - Ultima Planimetria in atti  
Fot. scheda: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Formato di scala: 1:1



e) **CONFORMITA' URBANISTICA - EDILIZIA**

Immobile edificato presumibilmente in data antecedente al 01/09/1967, in assenza di specifiche concessorie, come evincibile dalla tipologia costruttiva riscontrata sui luoghi. In fase di sopralluogo lo scrivente ha potuto accertare che non vi sono segni evidenti di modifiche e/o variazioni strutturali che facciano pensare a interventi necessitanti titoli abilitativi.

f) **FORMALITA', VINCOLI, ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**

Nessuno.

g) **DISPONIBILITA' DEL BENE**

Alla data del sopralluogo (28/05/2018) l'immobile risultava in stato di abbandono.

h) **DESCRIZIONE DEL BENE**

**Fabbricato:**

- Il fabbricato in oggetto è un magazzino/deposito al servizio dell'agrumeto in cui esso è inserito. Il corpo di fabbrica, di remota costruzione è costruito con struttura portante in conglomerato cementizio e blocchi, la copertura è di tipo piana in cemento e laterizi. Il corpo di fabbrica composto da unica elevazione fuori terra, è suddiviso in due ambienti comunicanti tramite porta interna. Il corpo di fabbrica versa in mediocre stato d'uso e manutenzione.

**Terreno:**

- Il terreno in oggetto è un agrumeto che allo stato di fatto si presenta in pessime condizioni vegeto-produttive ed in stato di totale abbandono. Il terreno su cui insiste l'agrumeto ha forma regolare, di giacitura pianeggiante, di medio impasto tendente all'argilloso, di buona tessitura con eccessiva presenza di scheletro e caratteristiche chimico-fisiche buone.

**Confini:**

- a nord con particella 229;
- a sud con particelle 307, 415;
- a est con particella 229;
- a ovest con particella 449;

**Accesso:**

- Da stradella interpodereale che si diparte dalla SP106;

**Zona e servizi:**

- extraurbana del [REDACTED]
- espansione edilizia [REDACTED]
- Presenza insufficiente di servizi.

**Utenze:**

- Nessuna utenza.



## i) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

### 1. PREMESSA

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo basato su **procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci**, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili, basati su *standard internazionali e nazionali* ed in particolare:

1. International Valuation Standard (IVS) versione 2011;
2. RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007;
3. European Valuation Standard 2016;
4. Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione 2011;
5. Linee Guida ABI 2018;
6. Norma UNI 11612:2015.

**Il rapporto di valutazione mira a comunicare al lettore il valore di stima**, a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto di valutazione sono riportati i procedimenti analitici e i suoi dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto estimativo, finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è un diritto del cittadino-consumatore e degli operatori economici, oltre che uno strumento funzionale atto a garantire i presupposti di giustizia economica e di perequazione fiscale.

### 2. CRITERI DI STIMA – DEFINIZIONE DEL VALORE

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali (IVS 1- 3.1), è definito come segue:

***“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”***

### 3. APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

Il valore di mercato è stimato tramite l’applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell’immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul mercato. I metodi utilizzati per stimare il valore di mercato sono:

N	PROCEDIMENTI DI STIMA
1	Metodo del confronto di mercato (market comparison approach)
2	Metodo finanziario (income approach)
3	Metodo dei costi (cost approach)



## Scelta del procedimento di stima

Il procedimento applicato per la valutazione è il **Market Comparison Approach (MCA)**, ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, promossi e/o compravenduti di recente e di prezzo (di mercato) noto.

Il principio su cui si fonda il procedimento di stima consiste nella considerazione per la quale "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili".

Per applicare il *Market Comparison Approach* si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (**comparabili**) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (**subject**). Questa operazione mira a trasformare idealmente i comparabili nel subject per ottenere i cosiddetti prezzi corretti che sono quelli degli immobili comparabili supposti con le caratteristiche del subject.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai **prezzi marginali** delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.

Il metodo del confronto di mercato può essere utilizzato sia nella sua formulazione classica, sia nella versione denominata "**sistema di stima**" (che permette di trattare il confronto tra immobili dotati di caratteristiche provviste di un prezzo marginale non immediatamente riscontrabile dal mercato) o combinando entrambi i procedimenti (Market Comparison Approach + Sistema di stima).





						Valore Medio	
Valori agricoli medi del comune di Belpasso (CT) anno 2017		€	29.438,00				
Valore medio banca dati EXEO anno 2017 (v. max 45.000,00 €, v. min 18.000,00)		€	31.500,00				
Comparabile, perizia di stima per procedura esecutiva immobiliare, agrumeto in abbandono al foglio 101 del comune di Belpasso, estensione di 4.88.80 ha, valore 102.648,00€.		€	21.000,00			<b>€ 30.207,00</b>	
Comparabile, Asking price, agrumeto, in ottime condizioni, di piccole dimensioni. Prezzo 35.000,00 € per 0.90.00 ha.		€	38.890,00				
<b>Correzione del valore medio per il cespite oggetto di perizia</b>							
Accesso	esposizione	densità piante	ubicazione	età	irriguo	condizioni vegeto-produttive	Valore corretto €/ha
1	1	0,8	0,95	0,85	1	0,8	
Accesso Buono (1 buono, 0,95 sufficiente, 0,9 insufficiente)	Esposizione Buona (1 buona, 0,95 normale, 0,9 carente)	Densità di piante Ordinaria-bassa (1 alta, 0,80 ordinaria-bassa)	Ubicazione normale (1 eccellente, 0,95 normale, 0,9 cattiva)	Età 2/3 dall'impianto (1. 1/3, 0,925. da 1/3 a 2/3, 0,85 oltre i 2/3)	Irriguo (1 irriguo, 0,8 non irriguo)	Condizioni vegeto produttive (1 ottimo, 0,90 sufficiente, 0,8 pessimo)	<b>€ 15.610,98</b>

Valutazione fabbricato, metodo VCU								
Destinazione D'Uso		Piano	Superficie lorda mq	Crn unitario al mq		Crn		
Magazzino/deposito		T	90	€	730,00	€	65.700,00	
terrazze e balconi			0	€	-	€	-	
giardini			0	€	-	€	-	
			90			€	<b>65.700,00</b>	
Oneri e Contr. (6%)	Progettazione (5%)	Profitto (15%)	Totale Crn	Vita Utile	Vita Residua	Abbatt. Crn	VCU	
€ 3.942,00	€ 3.285,00	€ 9.855,00	€ 82.782,00	70	15	-79%	€ 17.739,00	
€ -	€ -	€ -	€ -	70	15	-79%	€ -	
€ -	€ -	€ -	€ -	70	15	-79%	€ -	
<b>€ 3.942,00</b>	<b>€ 3.285,00</b>	<b>€ 9.855,00</b>	<b>€ 82.782,00</b>				€ 17.739,00	
Valore Arrotondato							€	18.000,00
inc. terreno	5%						€	900,00
<b>Valore Arrotondato</b>							€	<b>18.900,00</b>



Descrizione Terreni							
Foglio	Particella	porzione	qualità	classe	m <sup>2</sup>	Valore di stima	
102	352	AA	Uliveto		1172	€	1.829,61
		AB	Agrumeto	2	5728	€	8.941,97
102	742	AA	Uliveto		202	€	315,34
		AB	Agrumeto	2	5658	€	8.832,69
<b>Valore Totale Terreni</b>						<b>€</b>	<b>19.919,61</b>
Descrizione Fabbricato							
<p>Il fabbricato in oggetto è un magazzino/deposito al servizio dell'agrumeto in cui esso è iserito. Il corpo di fabbrica, di remota costruzione è costruito con struttura portante in conglomerato cementizio e blocchi, la copertura è di tipo piana in cemento e laterizi. Il corpo di fabbrica composto da unica elevazione fuori terra, è suddiviso in due ambienti comunicanti tramite porta interna. Il corpo di fabbrica versa in mediocre stato d'uso e manutenzione.</p>							
Foglio	Particella	sub	Categoria	classe	consist.	sup. catastale	Valore di stima
102	743		C/2	2	75 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	€ 18.900,00
<b>Valore Totale Fabbricato</b>						<b>€</b>	<b>18.900,00</b>
<b>Valore Totale Terreni e fabbricato</b>						<b>€</b>	<b>38.819,61</b>

### CONCLUSIONI

<b>Valore Finale</b>	
<b>Tab.13</b>	
<b>Valore stimato con MCA</b>	
<b>Regolarizzazione abusi edilizi (demolizione)</b>	
<b>Riduzione del 15% per assenza di garanzia per vizi</b> <b>100.155,59 x 0,15</b>	
<b>Valore di vendita Giudiziaria</b>	
<b>Valore di vendita Giudiziaria dell'intero</b> <b>(arrotondato)</b>	

#### l) VENDITA

- Unico lotto.

#### m) VALUTAZIONE DEL BENE IN QUOTA

**Valore della quota indivisa in testa al fallito**

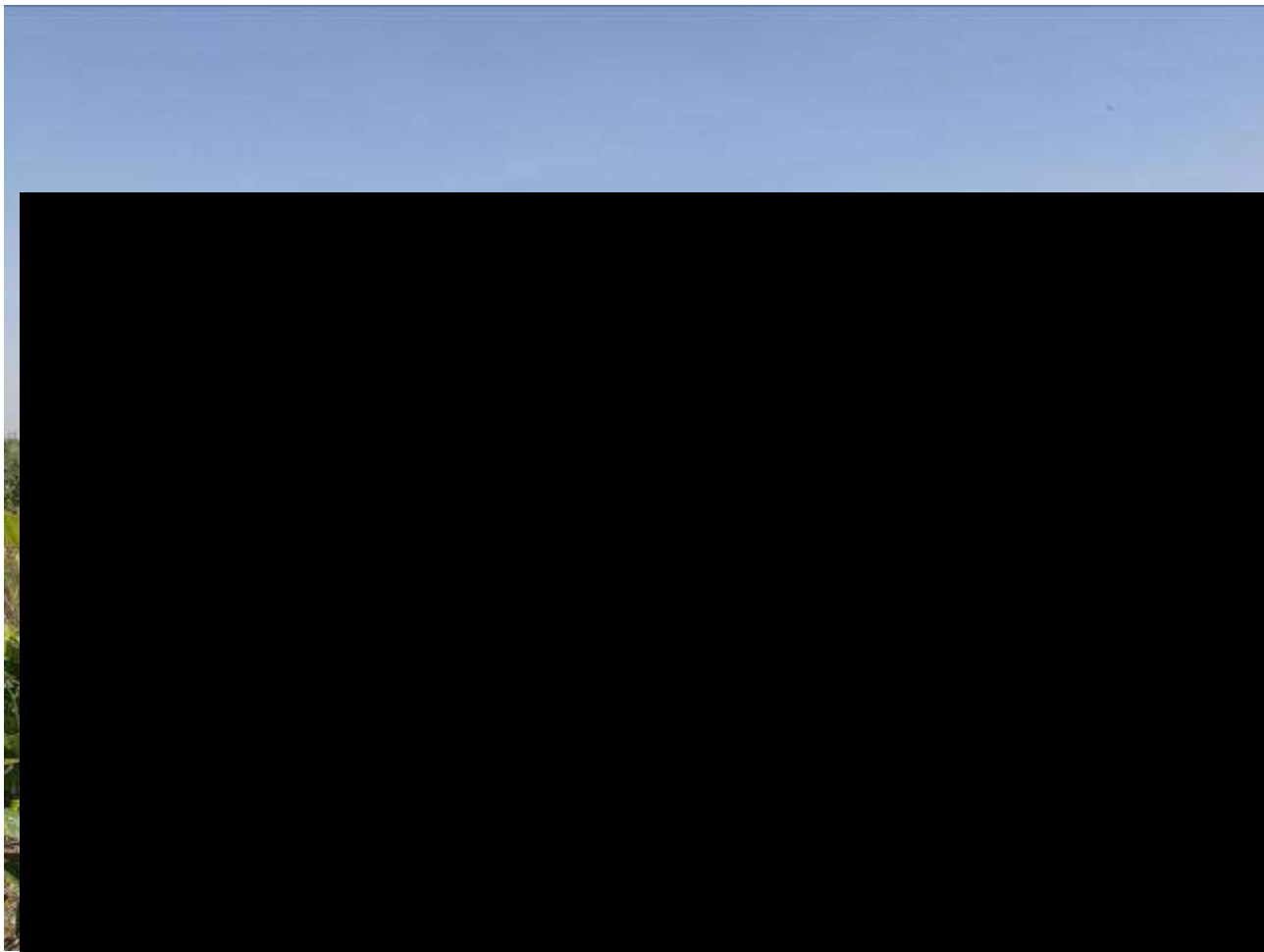
#### n) PROGETTO DI DIVISIONE

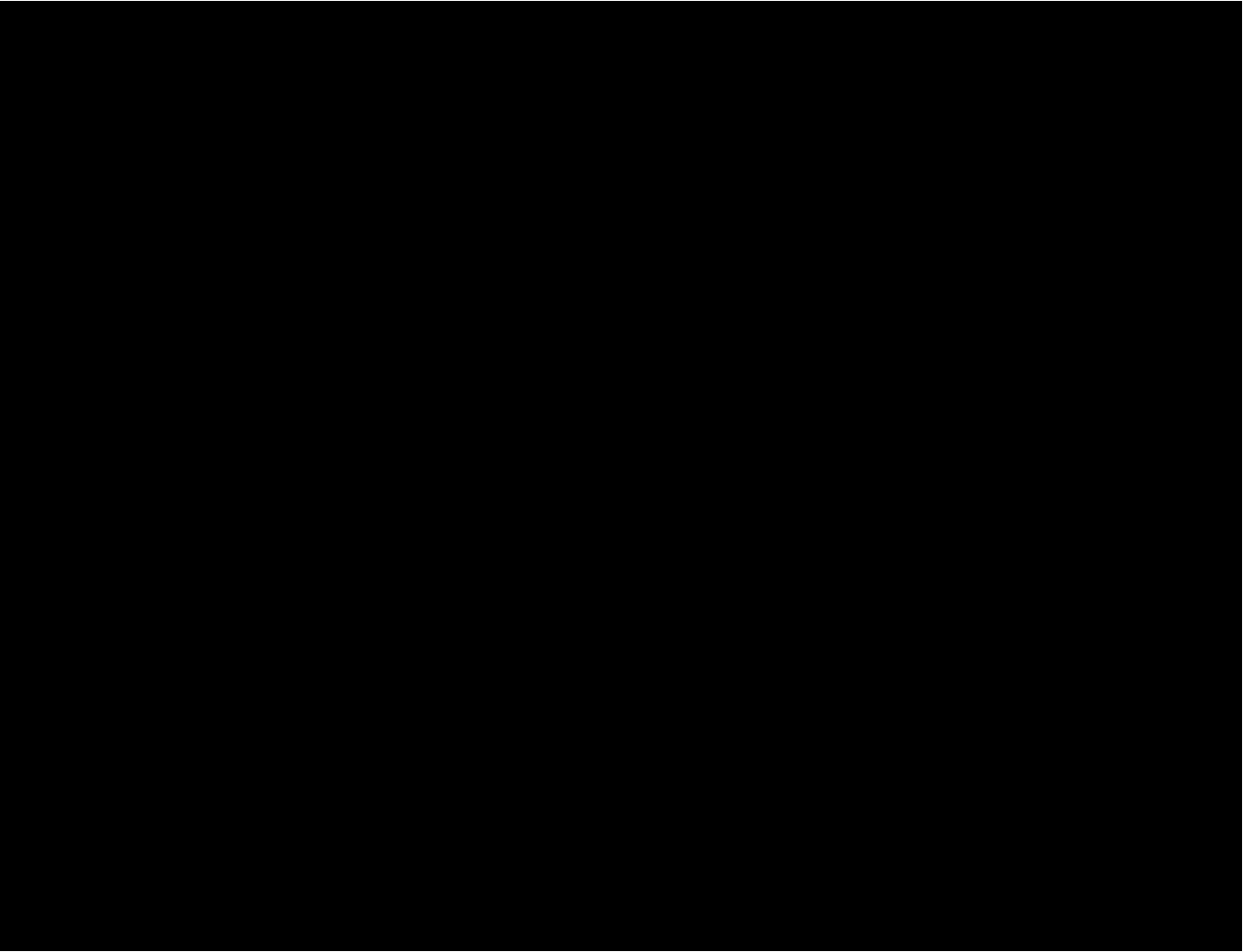
- La mancata possibilità di frazionamento del cespite, rende impossibile l'ipotesi di apporzamento in quota.

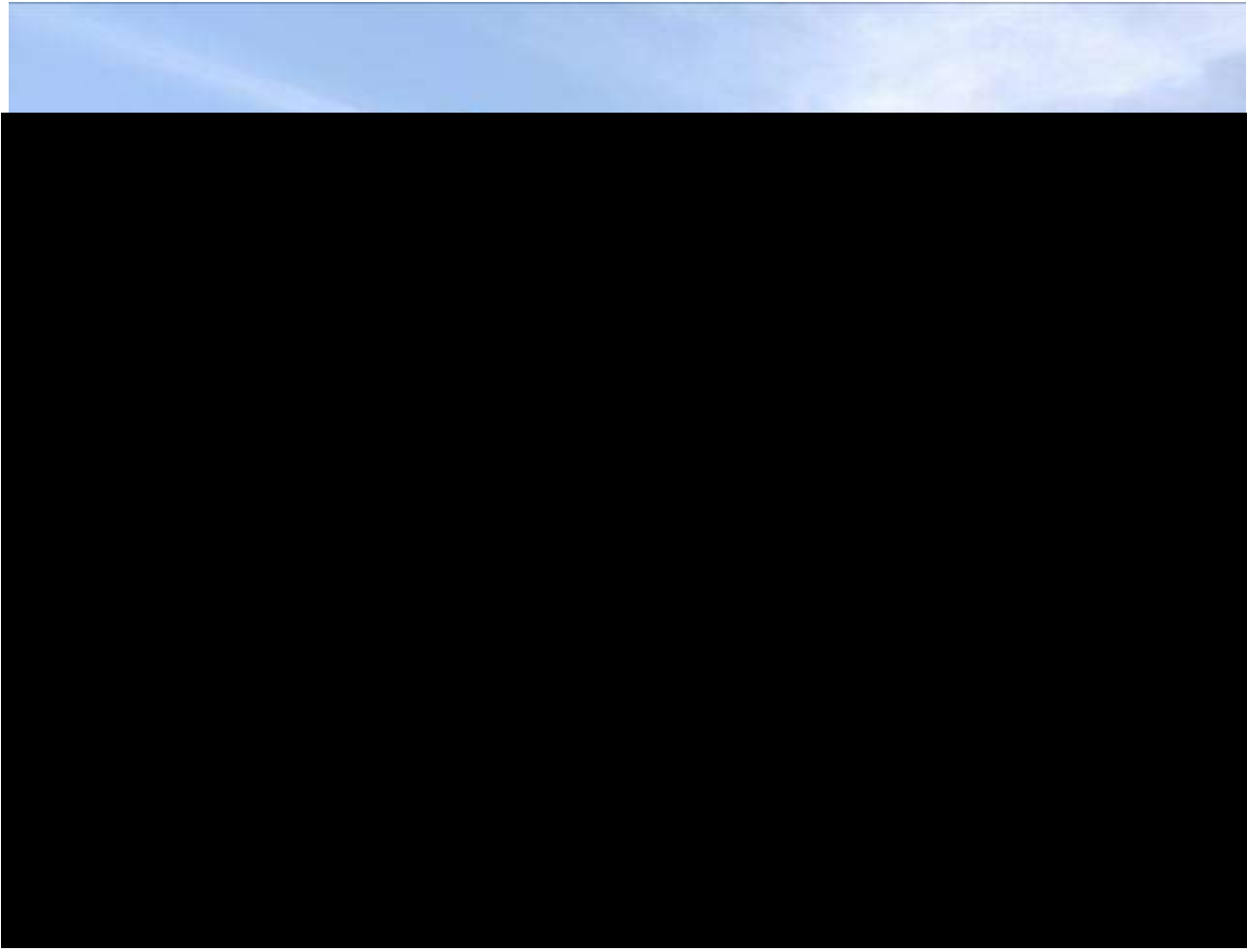


o) FOTO



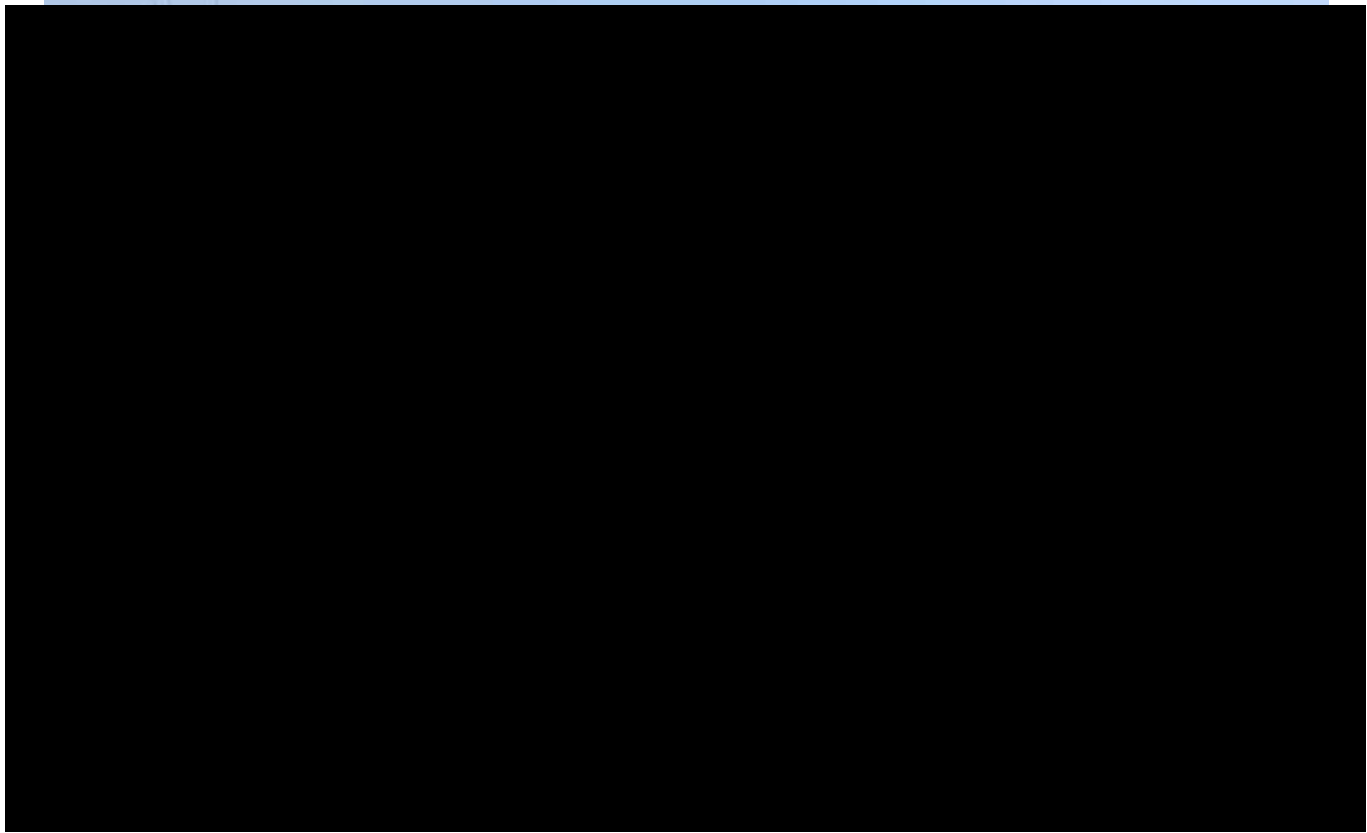
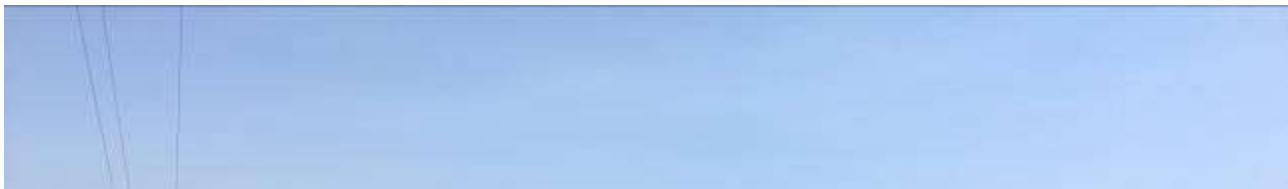


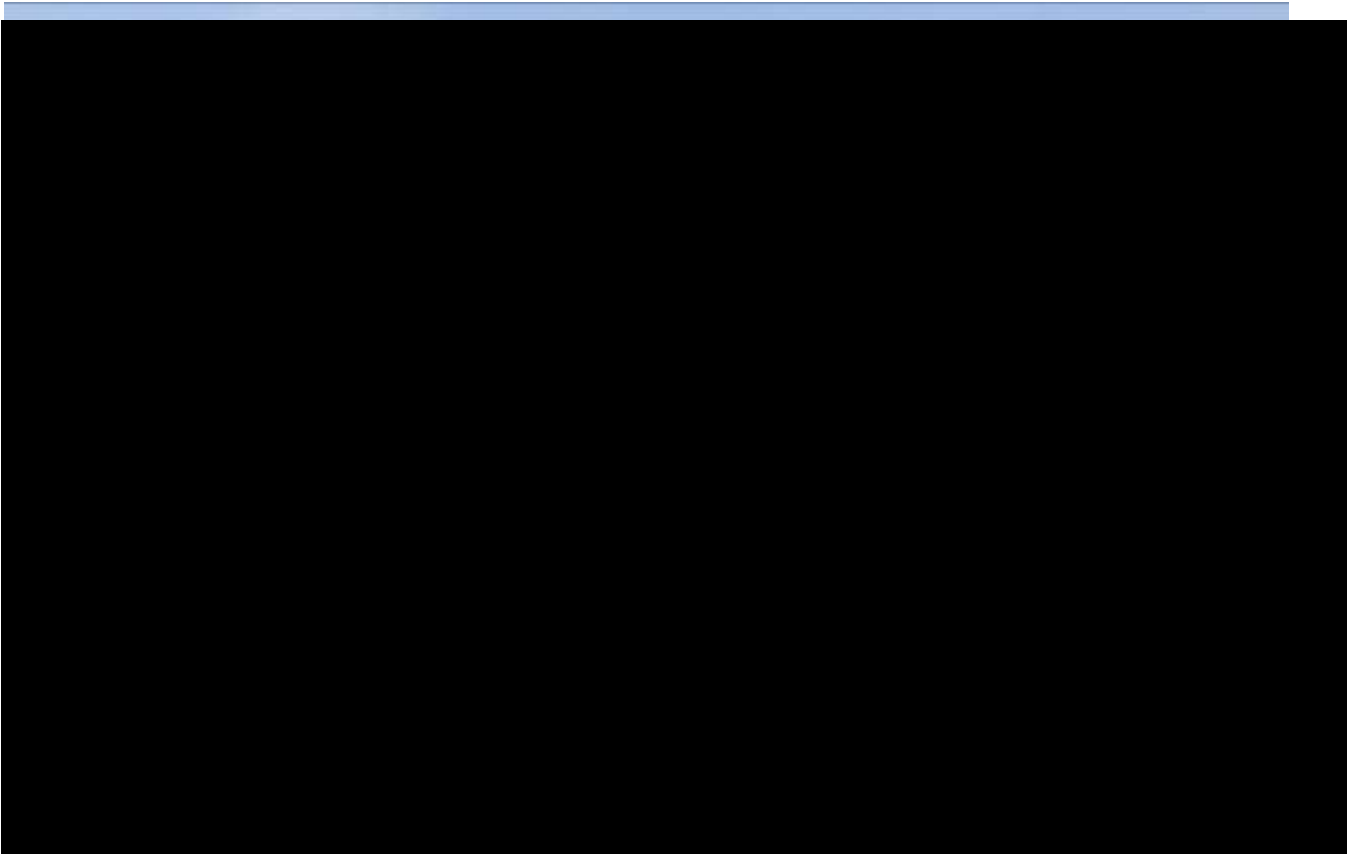












**4**  
**COMUNE DI CATANIA**  
**TERRENO AGRICOLO CON FABBRICATO**

Contrada Primosole  
Coordinate di accesso: 37°23'38.13"N- 15° 3'48.80"E

**a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

Quota di 1/2 di terreno agricolo con annesso fabbricato a servizio ubicato nel Comune di Catania, con accesso da stradella interpodereale che si diparte dalla SS194.

Catasto Fabbricati - Foglio 62, particella 540, sub 1, A/3 classe 2, consistenza 4,5 vani, sup. cat. 123 m<sup>2</sup>;

Catasto Fabbricati - Foglio 62, particella 540, sub 2, C/2 classe 4, consistenza 69 m<sup>2</sup>, sup. cat. 78 m<sup>2</sup>;

Catasto Terreni - Foglio 62, particella 97, porzione AA, Uliveto classe 2, Superficie 03.00.01 ha;

Catasto Terreni - Foglio 62, particella 97, porzione AB, Agrumeto classe 2, Superficie 01.88.07 ha;

Catasto Terreni - Foglio 62, particella 165, porzione AA, Uliveto classe 2, Superficie 00.07.00 ha;

Catasto Terreni - Foglio 62, particella 165, porzione AB, Seminativo classe 4, Superficie 00.44.24 ha;

Catasto Terreni - Foglio 62, particella 166, Agrumeto classe 2, Superficie 01.02.70 ha;

Catasto Terreni - Foglio 62, particella 524, porzione AA, Frutteto irriguo, Superficie 00.09.63 ha;

Catasto Terreni - Foglio 62, particella 524, porzione AB, Uliveto classe 2, Superficie 00.15.37 ha;

Catasto Terreni - Foglio 62, particella 525, Uliveto classe 2, Superficie 03.19.00 ha;



**b) PROPRIETA' DEL BENE**

Dall'esame della visura catastale, l'immobile risulta in testa ai Signori:

- [redacted] per il diritto di 1/2 della piena proprietà;
- [redacted] per il diritto di 1/2 della piena proprietà;

Pervenuti giusto atto pubblico del 11/10/1973, repertorio n° 102922, Notar Las Casas, come evincibile da visura catastale.

**c) IDENTIFICAZIONE E CORRISPONDENZA CATASTALE**

Catasto fabbricati: Immobile corrispondente alla documentazione catastale esaminata;



**Visura per soggetto**  
Situazione degli atti informatizzati al 31/01/2019

Data: 31/01/2019 - Ora: 16.59.54 Segue  
Visura n.: T275383 Pag: 3

**Immobile 1: Annotazione:** di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del di 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2012)

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CONTI PASQUARELLO Paolo nato a MISTERBIANCO il 22/06/1932	CNTPLA32H22F250W*	(1) Proprieta' per 1000/1000

4. Unità Immobiliari site nel Comune di CATANIA(Codice C351) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		62	540	1	1		A/3	2	4,5 vani	Totale: 123 m² Totale escluse aree scoperte** : 123 m²	Euro 244,03	CONTRADA PRIMOSOLE n. SN piano: T, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione
2		62	540	2	1		C/2	4	69 m²	Totale: 78 m²	Euro 160,36	CONTRADA PRIMOSOLE n. SN piano: T, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

**Immobile 2: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: vani 4,5 m² 69 Rendita: Euro 404,39





Catasto Terreni:



Visura per soggetto  
Situazione degli atti informatizzati al 31/01/2019

Data: 31/01/2019 - Ora: 17.00.17 Segue  
Visura n.: T275624 Pag: 1

Dati della richiesta	CONTI PASQUARIELLO PAOLO Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di CATANIA
Soggetto individuato	CONTI PASQUARIELLO PAOLO nato a MISTERBIANCO il 22/06/1932 C.F.: CNTPLA32H22F250W

1. Immobili siti nel Comune di CATANIA sezione di CATANIA(Codice C351A) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						REDDITO		ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )			Deduz	Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	62	97		AA	ULIVETO	2	3	00	01		Euro 116,21	Euro 108,46	Tabella di variazione del 14/12/2011 protocollo n. CT0878311 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 16153.1/2011)	Annotazione
				AB	AGRUM ETO	2	1	88	07		Euro 961,59	Euro 213,69		
2	62	165		AA	ULIVETO	2		07	00		Euro 2,71	Euro 2,53	Tabella di variazione del 08/03/2007 protocollo n. CT0110267 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 162 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 16709.1/2007)	Annotazione
				AB	SEMINATIVO	4		44	24		Euro 9,14	Euro 2,28		
3	62	166		-	AGRUM ETO	2	1	02	70		Euro 525,10	Euro 116,69	Variazione del 09/12/2014 protocollo n. CT0461989 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 20622.1/2014)	Annotazione

- Immobile 1: Annotazione:** di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2011); di immobile: f. o. 691840/2010 riunificazione di porzioni di coltura per redazione atto geometrico
- Immobile 2: Annotazione:** variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario
- Immobile 3: Annotazione:** di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2014)



Visura per soggetto  
Situazione degli atti informatizzati al 31/01/2019

Data: 31/01/2019 - Ora: 17.00.17 Segue  
Visura n.: T275624 Pag: 2

Totale: Superficie 06.42.02 Redditi: Dominicale Euro 1.614,75 Agrario Euro 443,65

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DIRITTI E ONERI REALI
1	(1) Proprietà per 1/2
2	(1) Proprietà per 1/2

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/10/1973 Voltura in atti dal 08/04/1997 Repertorio n.: 102922 Rogante: LAS CASAS A Sede: CATANIA Registrazione: UR Sede: CATANIA n. 14049 del 24/10/1973 (n. 13674.1/1973)

2. Immobili siti nel Comune di CATANIA sezione di CATANIA(Codice C351A) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						REDDITO		ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )			Deduz	Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	62	524		AA	FRUTT IRRIG			09	63		Euro 17,41	Euro 5,97	Tabella di variazione del 14/12/2011 protocollo n. CT0878326 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 16168.1/2011)	Annotazione
				AB	ULIVETO	2		15	37		Euro 5,95	Euro 5,56		
2	62	525		-	ULIVETO	2	3	19	00		Euro 123,56	Euro 115,32	Variazione del 14/05/2014 protocollo n. CT0461992 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 20625.1/2014)	Annotazione

- Immobile 1: Annotazione:** di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2011) porzione aa: classamento per parificazione con la qualità 2 - semin irrig , classe 02; di immobile: atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8 del d. m. 701/94
- Immobile 2: Annotazione:** di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2014) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 14/05/2014 all'organismo pagatore agea con la domanda agea\_adu.2014.0568832 (scheda validazione/fascicolo prot. n. agea. caa1759.2014.0002704); di immobile: atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8 del d. m. 701/94





Planimetria Catastale

Data 30/08/2018 - n. CT0138757 - Richiedente PER TRIB. C.LE. CT-SEZ.FALLIM. DOTT.CARPINATO FRANCESCO - Ultima Planimetria

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Catania</b>	Dichiarazione protocollo n. CT0289518 del 27/05/2011	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Catania	
	Contrada Primosele	oiv. SN
Identificativi Catastali:		
Sezione:		
Foglio: 62		
Particella: 540		
Subalterno: 1		
	Prov. Catania	N. 429

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO TERRA**

H=3.50mt

H=3.05mt  
H=4.50mt  
H=3.05mt

NORD

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/08/2018 - Comune di CATANIA(C351) - < Foglio: 62 Particella: 540 - Subalterno 1 >  
CONTRADA PRIMOSOLE n. SN piano: T:

Data: 30/08/2018 - n. CT0138757 - Richiedente PER TRIB. C.LE. CT-SEZ.FALLIM. DOTT.CARPINATO FRANCESCO - Ultima Planimetria in atti  
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Patt. di scala: 1:1



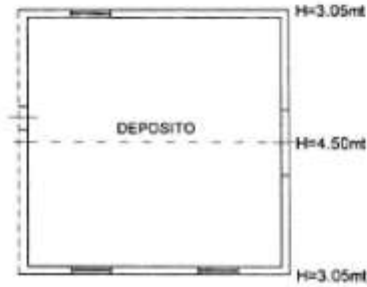
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Catania**

Dichiarazione protocollo n. CT0289518 del 27/05/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Catania	
Contrada Primosole	oliv. SN
Identificativi Catastali:	
Sezione:	
Foglio: 62	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 540	Prov. Catania
Subalterno: 2	N. 429

Scheda n. 1      Scala 1:200

### PIANO TERRA

Hm=3.50mt



Carasto dei Fabbricati - Situazione al 30/08/2018 - Comune di CATANIA(C351) - < Foglio: 62 Particella: 540 - Subalterno 2 >  
CONTRADA PRIMOSOLE n. SN piano: T;



#### e) CONFORMITA' URBANISTICA - EDILIZIA

Immobile edificato presumibilmente in data antecedente al 01/09/1967, in assenza di specifiche concessorie, come evincibile dalla tipologia costruttiva riscontrata sui luoghi. In fase di sopralluogo lo scrivente ha potuto accertare che non vi sono segni evidenti di modifiche e/o variazioni strutturali che facciano pensare a interventi necessitanti titoli abilitativi.

#### f) FORMALITA', VINCOLI, ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Nessuno.

#### q) DISPONIBILITA' DEL BENE

Alla data del sopralluogo (06/11/2017), si precisa:

- 1) che la particella n° 97 appariva essere condotta dal sig. Lorenzo Caruso nato a Misterbianco il 15/10/1941, nella qualità di affittuario. Tale informazione veniva estrapolata all'interno del fascicolo aziendale AGEA (in allegato). Tale contratto non veniva dalle parti presenti all'accesso, prodotto allo scrivente;
- 2) che la particella n° 166 appariva essere condotta dal sig. Giuseppe Conti Pasquarello (figlio del fallito) nato a Misterbianco il 30/06/1961, nella qualità di affittuario. Tale informazione veniva estrapolata all'interno del fascicolo aziendale AGEA (in allegato). Tale contratto non veniva dalle parti presenti all'accesso, prodotto allo scrivente.

#### h) DESCRIZIONE DEL BENE

##### **Fabbricato:**

- Il fabbricato in oggetto è un magazzino/deposito adiacente ad una piccola abitazione al servizio dell'agrumeto. Il corpo di fabbrica, di remota costruzione è costruito con struttura portante in conglomerato cementizio e blocchi, la copertura è di tipo a falde inclinate in cemento e laterizi. Il corpo di fabbrica composto da unica elevazione fuori terra, è suddiviso in due ambienti comunicanti tramite porta interna. Il corpo di fabbrica versa in mediocre stato d'uso e manutenzione.

##### **Terreno:**

- Il terreno in oggetto è un agrumeto che allo stato di fatto si presenta in precarie condizioni vegeto-produttive. Il terreno su cui insiste l'agrumeto ha forma regolare, di giacitura pianeggiante, di medio impasto tendente all'argilloso, di buona tessitura con eccessiva presenza di scheletro e caratteristiche chimico-fisiche buone. Il fondo è servito inoltre da un piccolo vaso.

##### **Confini:**

- a nord con particelle 140 e 164;
- a sud con particella 93;
- a est con pubblica Via SS114;
- a ovest con particella 131;



**Accesso:**

- Da stradella interpodereale che si diparte dalla SP106;

**Zona e servizi:**

- extraurbana del Comune di Catania;
- espansione edilizia nulla;
- Presenza insufficiente di servizi.

**Utenze:**

- Nessuna utenza.

**i) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA****4. PREMESSA**

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo basato su **procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci**, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili, basati su *standard internazionali e nazionali* ed in particolare:

7. International Valuation Standard (IVS) versione 2011;
8. RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007;
9. European Valuation Standard 2016;
10. Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione 2011;
11. Linee Guida ABI 2018;
12. Norma UNI 11612:2015.

**Il rapporto di valutazione mira a comunicare al lettore il valore di stima**, a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto di valutazione sono riportati i procedimenti analitici e i suoi dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto estimativo, finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è un diritto del cittadino-consumatore e degli operatori economici, oltre che uno strumento funzionale atto a garantire i presupposti di giustizia economica e di perequazione fiscale.

**5. CRITERI DI STIMA – DEFINIZIONE DEL VALORE**

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali (IVS 1- 3.1), è definito come segue:

***“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”***

**6. APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE**

Il valore di mercato è stimato tramite l’applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell’immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul mercato. I metodi utilizzati per stimare il valore di mercato sono:



N	PROCEDIMENTI DI STIMA
1	Metodo del confronto di mercato (market comparison approach)
2	Metodo finanziario (income approach)
3	Metodo dei costi (cost approach)

### Scelta del procedimento di stima

Il procedimento applicato per la valutazione è il **Market Comparison Approach (MCA)**, ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, promossi e/o compravenduti di recente e di prezzo (di mercato) noto.

Il principio su cui si fonda il procedimento di stima consiste nella considerazione per la quale "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili".

Per applicare il *Market Comparison Approach* si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (**comparabili**) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (**subject**). Questa operazione mira a trasformare idealmente i comparabili nel subject per ottenere i cosiddetti prezzi corretti che sono quelli degli immobili comparabili supposti con le caratteristiche del subject.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai **prezzi marginali** delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.

Il metodo del confronto di mercato può essere utilizzato sia nella sua formulazione classica, sia nella versione denominata "**sistema di stima**" (che permette di trattare il confronto tra immobili dotati di caratteristiche provviste di un prezzo marginale non immediatamente riscontrabile dal mercato) o combinando entrambi i procedimenti (Market Comparison Approach + Sistema di stima).





Agrumeto, Catania, foglio 62, particelle 97, 165, 166, 524, 525, 540.							
Comparabile				Valore Unitario		Valore Medio	
Valori agricoli medi del comune di Catania (CT) anno 2017				€	36.151,00	€	<b>39.483,67</b>
Valore medio banca dati EXEO anno 2017 (v. max 50.000,00 €, v. min 20.000,00)				€	35.000,00		
Comparabile, Asking price, agrumeto, in ottime condizioni, di medie dimensioni. Prezzo 200.000,00 € per 4.22.89 ha.				€	47.300,00		
Correzione del valore medio per il cespite oggetto di perizia							
Accesso	esposizione	densità piante	ubicazione	età	irriguo	condizioni vegeto-produttive	Valore corretto €/ha
1	1	0,8	1	0,925	1	0,8	€ <b>23.374,33</b>
Accesso Buono (1 buono, 0,95 sufficiente, 0,9 insufficiente)	Accesso Buona (1 buona, 0,95 normale, 0,9 carente)	Densità di piante Ordinaria-bassa (1 alta, 0,80 ordinaria-bassa)	Ubicazione normale (1 eccellente, 0,95 normale, 0,9 cattiva)	Età 2/3 dall'impianto (1. 1/3, 0,925. da 1/3 a 2/3, 0,85 oltre i 2/3)	Irriguo (1 irriguo, 0,8 non irriguo)	Condizioni vegeto produttive (1 ottimo, 0,90 sufficiente, 0,8 pessimo)	

Valutazione fabbricato, metodo VCU							
Destinazione D'Uso		Piano	Superficie lorda mq	Crn unitario al mq		Crn	
Magazzino/deposito		T	78	€	450,00	€	35.100,00
Abitazione		1°	123	€	701,00	€	86.223,00
giardini			0	€	-	€	-
			<b>201</b>			€	<b>121.323,00</b>
Oneri e Contr. (6%)	Progettazione (5%)	Profitto (15%)	Totale Crn	Vita Utile	Vita Residua	Abbatt. Crn	VCU
€ 2.106,00	€ 1.755,00	€ 5.265,00	€ 44.226,00	70	20	-71%	€ 12.636,00
€ 5.173,38	€ 5.173,38	€ 5.173,38	€ 101.743,14	70	20	-71%	€ 29.069,47
€ -	€ -	€ -	€ -	70	20	-71%	€ -
<b>€ 7.279,38</b>	<b>€ 6.928,38</b>	<b>€ 10.438,38</b>	<b>€ 145.969,14</b>				€ 41.705,47
Valore Arrotondato							€ 42.000,00
inc. terreno		10%					€ 4.200,00
<b>Valore Arrotondato</b>							<b>€ 46.000,00</b>



Descrizione Terreni							
I cespiti oggetto di perizia sono un agrumeto con annesso fabbricato, ubicati in agro di Catania, individuabili alle coordinate GPS: 37°23'39.29"N, 15° 3'52.43"E. I cespiti sono accessibili direttamente dalla Strada Statale n°194. Di fatto l'agrumeto in oggetto si presenta in pessime condizioni vegeto-produttive ed in stato di semi-abbandono. Il terreno su cui insiste l'agrumeto ha forma regolare, di giacitura pianeggiante, di medio impasto tendente all'argilloso, di buona tessitura con eccessiva presenza di scheletro e caratteristiche chimico-fisiche buone. A servizio dell'agrumeto è presente altresì un corpo di fabbrica composto da unica elevazione fuoriterra con al piano T un magazzino/deposito ed in adiacenza una piccola abitazione rurale.							
Foglio	Particella	porzione	qualità	classe	m <sup>2</sup>	Valore di stima	
62	97	AA	Uliveto	2	30001	€	70.125,33
		AB	Agrumeto	2	18807	€	43.960,10
62	165	AA	Uliveto	2	700	€	1.636,20
		AB	Seminativo	4	4424	€	10.340,80
62	166		Agrumeto	2	10270	€	24.005,44
62	524	AA	Frutteto irr.		963	€	2.250,95
		AB	Uliveto	2	1537	€	3.592,63
62	525		Uliveto	2	31900	€	74.564,11
<b>Valore Totale Terreni</b>						<b>€</b>	<b>230.000,00</b>
Descrizione Fabbricato							
Il fabbricato in oggetto è composto da unica elevazione fuoriterra, con al piano terra un magazzino/deposito al servizio dell'agrumeto, ed in adiacenza, sempre al piano terra, una piccola abitazione rurale di 5 vani più accessori direttamente connessi. Il corpo di fabbrica, di remota costruzione è costruito con struttura portante in conglomerato cementizio e blocchi, la copertura è di tipo piana in cemento e laterizi. L'intero immobile versa in mediocre stato d'uso e manutenzione.							
Foglio	Particella	sub	Categoria	classe	consist.	sup. catastale	Valore di stima
62	540	2	C/2	4	69 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>	€ 14.000,00
62	540	1	A/3	2	4,5 vani	123 m <sup>2</sup>	€ 32.000,00
<b>Valore Totale Terreni</b>						<b>€</b>	<b>46.000,00</b>
<b>Valore Totale Terreni e fabbricato</b>						<b>€</b>	<b>276.000,00</b>

### CONCLUSIONI

Valore Finale	
Tab.13	
<b>Valore stimato con MCA</b>	<b>€ 276.000,00</b>
<b>Regolarizzazione abusi edilizi (demolizione)</b>	<b>-€ 0,00</b>
<b>Riduzione del 15% per assenza di garanzia per vizi 100.155,59 x 0,15</b>	<b>-€ 41.400,00</b>
<b>Valore di vendita Giudiziaria</b>	<b>€ 234.600,00</b>
<b>Valore di vendita Giudiziaria dell'intero (arrotondato)</b>	<b>€ 234.600,00</b>

#### l) VENDITA

- Unico lotto.

#### m) VALUTAZIONE DEL BENE IN QUOTA

<b>Valore della quota indivisa in testa al fallito (1/2)</b>	<b>€ 117.300,00</b>
--	---------------------

#### n) PROGETTO DI DIVISIONE

- La mancata possibilità di frazionamento del cespite, rende impossibile l'ipotesi di apporzionamento in quota.



o) FOTO















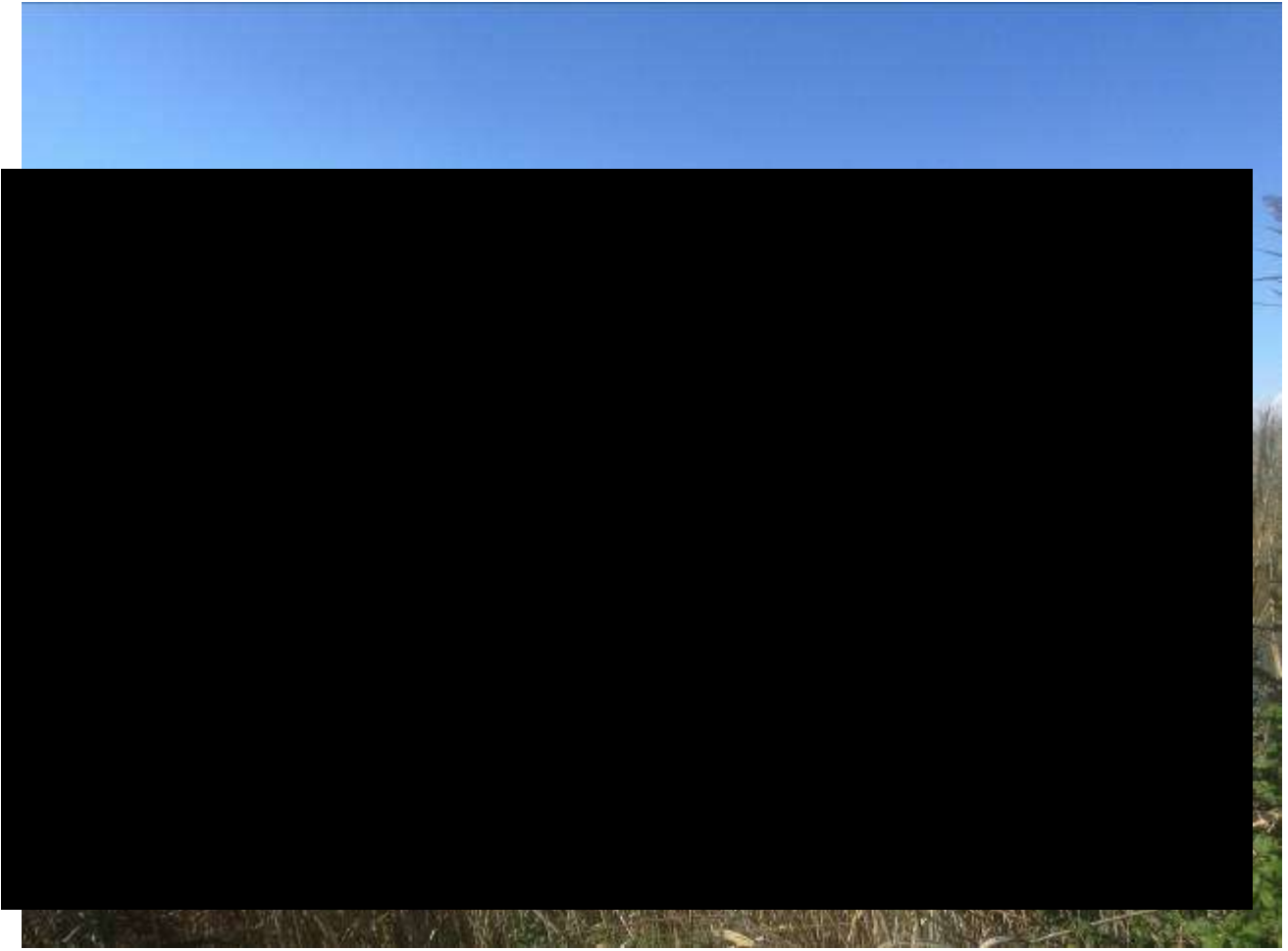
















#### b) PROPRIETA' DEL BENE

Dall'esame della visura catastale, l'immobile risulta in testa al Sgn.:

- [REDACTED] per il diritto di 1/1 della piena proprietà;

In visura non si evincono gli estremi della provenienza.



c) IDENTIFICAZIONE E CORRISPONDENZA CATASTALE

Catasto Terreni:



Direzione Provinciale di Catania  
Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali  
Totale: Superficie 03.44.00 Redditi: Dominicale Euro 146,92 Agrario Euro 126,85

Data: 31/01/2019 - Ora: 17.00.17

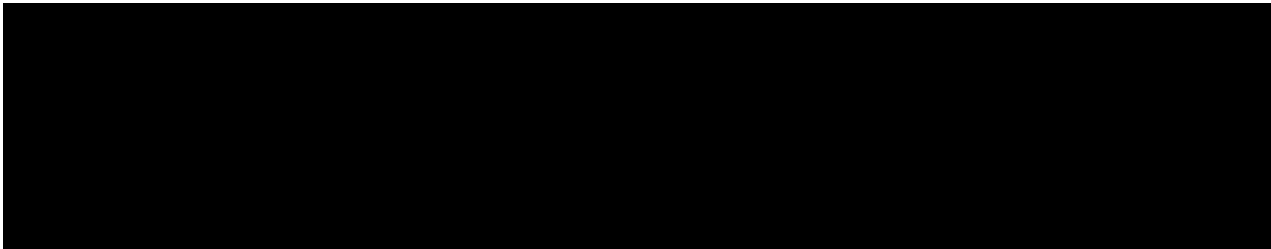
Fine

Visura n.: T275624 Pag: 3

Visura per soggetto  
Situazione degli atti informatizzati al 31/01/2019

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2



Totale: Superficie 27,70 Redditi: Dominicale Agrario

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	CONTI PASQUARELLO Paolo nato a MISTERBIANCO il 22/06/1932	CNTPLA32H22F250W*	(1) Proprieta' per 1000/1000

Totale Generale: Superficie 10.13.72 Redditi: Dominicale Euro 1.761,67 Agrario Euro 570,50

Unità immobiliari n. 8 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



## Estratto Mappa Catasto terreni



Stralcio estratto di mappa

### e) CONFORMITA' URBANISTICA - EDILIZIA

Urbanisticamente il terreno in oggetto, secondo PRG (approvato con DDG n.621/DRU del 19/11/2001) risulta ricadere in ZTO "E" mentre secondo PRG (adottato con Delibera del Commissario ad Acta n. 1 del 05/01/2017) risulta ricadere in ZTO "Ar1" con il vincolo della Sovrintendenza. Secondo quanto asserito dai tecnici comunali, vista la presenza ad oggi dei due piani regolatori, si applicano sui terreni in oggetto le disposizioni della ZTO con le prescrizioni più restrittive ed in questo caso quindi della ZTO "E" (verde agricolo). Dagli elaborati grafici del PRG si evince inoltre una previsione di allargamento della strada (Via Serra Belvedere).

### f) FORMALITA', VINCOLI, ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

La pubblica Via serra Belvedere, che costeggia il fondo nella porzione Est, allo stato di fatto risulta ancora non frazionata, riportata in mappa con semplice tratteggio, ricadente per metà della sua larghezza all'interno delle particelle in oggetto.

### q) DISPONIBILITA' DEL BENE

Alla data del sopralluogo (21/11/2017) l'immobile risultava in stato di abbandono.

### h) DESCRIZIONE DEL BENE

#### Terreno:

- Lotto di terreno ubicato in zona periferica del Comune di Misterbianco, precisamente nella porzione Nord-Est. Di fatto il lotto di terreno ha forma trapezoidale regolare, di giacitura pianeggiante, allo stato di fatto incolto, avente un'estensione complessiva di 2,770 m2.

#### Confini:



- a nord con pubblica Via Serra Belvedere;
- a sud con particella 282;
- a est con pubblica Via Serra Belvedere;
- a ovest con particelle 240 e 268;

**Accesso:**

- Dalla pubblica Via Serra Belvedere;

**Zona e servizi:**

- periferica del Comune di Misterbianco;
- espansione edilizia limitata;
- Presenza sufficiente di servizi.

**Utenze:**

- Nessuna utenza.

**i) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA**

**7. PREMESSA**

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo basato su **procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci**, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili, basati su *standard internazionali e nazionali* ed in particolare:

13. International Valuation Standard (IVS) versione 2011;
14. RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007;
15. European Valuation Standard 2016;
16. Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione 2011;
17. Linee Guida ABI 2018;
18. Norma UNI 11612:2015.

**Il rapporto di valutazione mira a comunicare al lettore il valore di stima**, a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto di valutazione sono riportati i procedimenti analitici e i suoi dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto estimativo, finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è un diritto del cittadino-consumatore e degli operatori economici, oltre che uno strumento funzionale atto a garantire i presupposti di giustizia economica e di perequazione fiscale.

**8. CRITERI DI STIMA – DEFINIZIONE DEL VALORE**

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali (IVS 1- 3.1), è definito come segue:

***“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”***



## 9. APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul mercato. I metodi utilizzati per stimare il valore di mercato sono:

N	PROCEDIMENTI DI STIMA
1	Metodo del confronto di mercato (market comparison approach)
2	Metodo finanziario (income approach)
3	Metodo dei costi (cost approach)

### Scelta del procedimento di stima

Il procedimento applicato per la valutazione è il **Market Comparison Approach (MCA)**, ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, promossi e/o compravenduti di recente e di prezzo (di mercato) noto.

Il principio su cui si fonda il procedimento di stima consiste nella considerazione per la quale "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili".

Per applicare il *Market Comparison Approach* si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (**comparabili**) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (**subject**). Questa operazione mira a trasformare idealmente i comparabili nel subject per ottenere i cosiddetti prezzi corretti che sono quelli degli immobili comparabili supposti con le caratteristiche del subject.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai **prezzi marginali** delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.

Il metodo del confronto di mercato può essere utilizzato sia nella sua formulazione classica, sia nella versione denominata "**sistema di stima**" (che permette di trattare il confronto tra immobili dotati di caratteristiche provviste di un prezzo marginale non immediatamente riscontrabile dal mercato) o combinando entrambi i procedimenti (Market Comparison Approach + Sistema di stima).



Com...							Valore Medio
Comparabile, Asking price, terreno agricolo ubicato a ridosso del centro abitato vicino campi condorelli. Prezzo 80.000,00 € per 0.70.00 ha.		€ 114.285,71					€ <b>165.845,65</b>
Comparabile, Asking price, terreno agricolo incolto ubicato a Misterbianco in zona toscano, via Antonino Orlando. Prezzo 49.000,00 € per 0.29.00 ha.		€ 168.965,52					
Comparabile, Asking price, terreno agricolo ubicato a Misterbianco in contrada Curullo, via Antonino Pirieri. Prezzo 90.000,00 € per 0.42.00 ha.		€ 214.285,71					
Correzione del valore medio per il cespite oggetto di perizia							
Accesso	esposizione	ubicazione	Potenzialità di sfruttamento	Vincoli urbanistici	estensione	Valore corretto €/ha	
1	1	0,95	0,9	0,8	1	€ <b>113.438,42</b>	
(1 buono, 0,95 sufficiente, 0,9 insufficiente)	(1 buona, 0,95 normale, 0,9 carente)	(1 buona, 0,95 normale, 0,9 carente)	(1 eccellente, 0,95 normale, 0,9 insufficiente)	(1 in assenza di vincoli, 0,8 presenza di vincoli)	(1 piccolo lotto, 0,8 grande lotto)		

Descrizione Terreni						
<p>I cespiti oggetto di perizia costituiscono un lotto di terreno ubicato in zona periferica del Comune di Misterbianco, precisamente nella porzione Nord-Est, individuabili alle coordinate GPS: 37°32'24.51"N, 15° 1'37.83"E. I cespiti sono raggiungibili tramite la pubblica via Belvedere che costeggia il lotto di terreno lungo il confine est. Di fatto il lotto di terreno ha forma trapezoidale regolare, di giacitura pianeggiante, allo stato di fatto incolto, avente un'estensione complessiva di 2,770 m<sup>2</sup>. Urbanisticamente il terreno in oggetto, secondo PRG (approvato con DDG n.621/DRU del 19/11/2001) risulta ricadere in ZTO "E" mentre secondo PRG (adottato con Delibera del Commissario ad Acta n. 1 del 05/01/2017) risulta ricadere in ZTO "Ar1".</p>						
Foglio	Particella	porzione	qualità	classe	m <sup>2</sup>	Valore di stima
7	278		incolto sterile		910	€ 10.322,90
7	279		incolto sterile		920	€ 10.436,33
7	280		incolto sterile		940	€ 10.663,21
<b>Valore Totale Terreni</b>						<b>€ 31.422,44</b>

### CONCLUSIONI

Valore Finale	
<b>Tab.13</b>	
<b>Valore stimato con MCA</b>	[REDACTED]
<b>Regolarizzazione abusi edilizi (demolizione)</b>	
<b>Riduzione del 15% per assenza di garanzia per vizi</b> 100.155,59 x 0,15	
<b>Valore di vendita Giudiziaria</b>	
<b>Valore di vendita Giudiziaria dell'intero (arrotondato)</b>	





**l) VENDITA**

- Unico lotto.

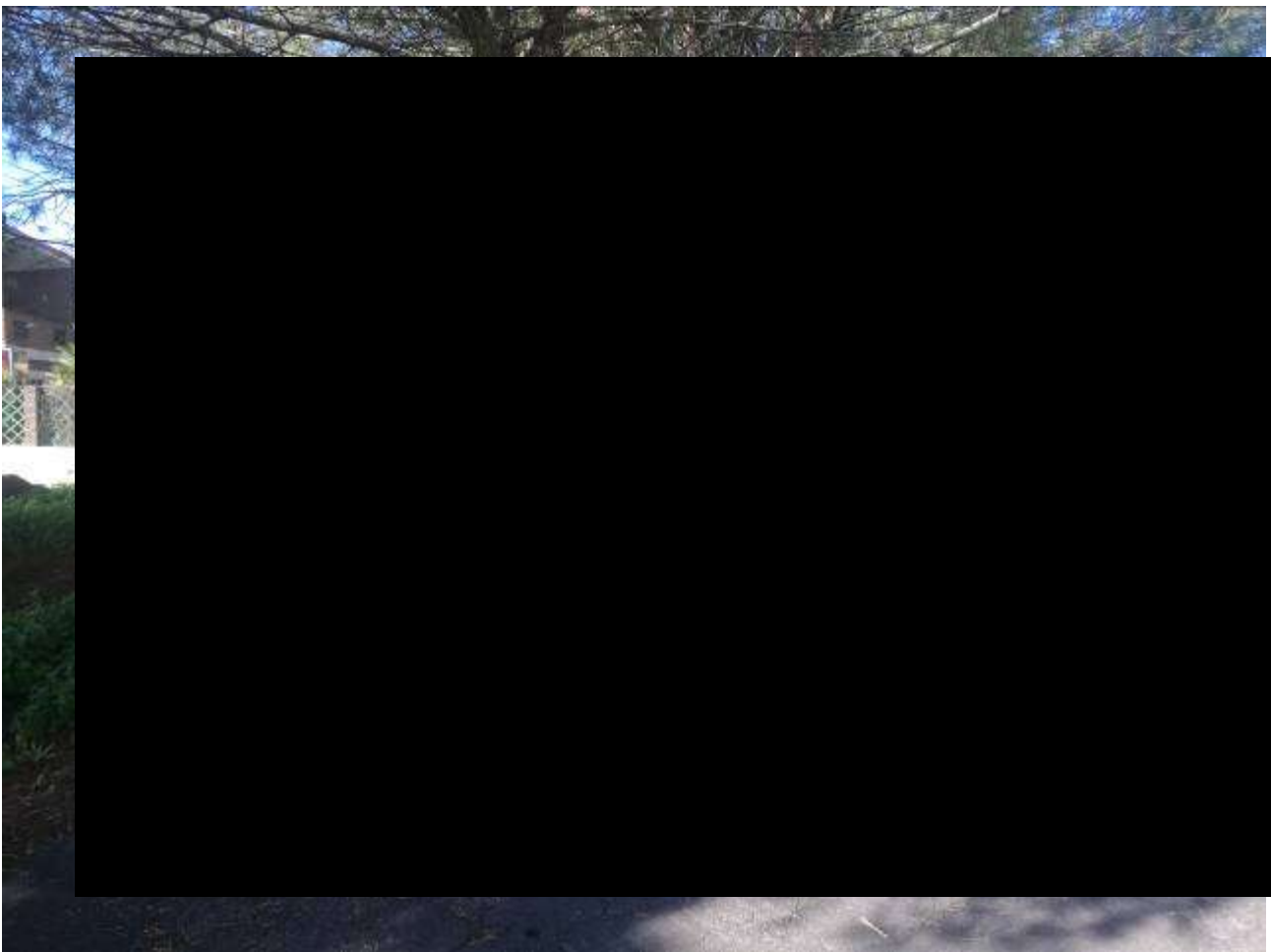
**m) VALUTAZIONE DEL BENE IN QUOTA**

**Valore della quota indivisa in testa al fallito**

**n) PROGETTO DI DIVISIONE**

- La mancata possibilità di frazionamento del cespite, rende impossibile l'ipotesi di apporzionamento in quota.

**o) FOTO**











<b>Marca</b>				
<b>Modello</b>				
<b>Anno di immatricolazione</b>				
<b>Targa</b>				
<b>Descrizione</b>	<p>Trattasi di automobili [redacted] dichiarato in sede di sopralluogo dal Sig. [redacted] (figlio dell'esecutato). L'automobile è di colore blue con interni in pelle di colore chiaro. Ultima revisione nel 2013. Al momento del sopralluogo è stato possibile constatare che la macchina è in stato di fermo da molto tempo in relazione anche al fatto che il Sg. Conti Pasquarello ha dichiarato che il veicolo è guasto e non marciante a causa della rottura del cambio. Dalla visura estrapolata (sotto riprodotta) sono stati rilevati Gravami, anche per fermo Amministrativo.</p>			
<b>Valutazione</b>				
Descrizione	Prezzo richiesto	anno di immatricolazione	km	Peso comparabile
Comparabile 1 (auto marciante)	€ 2.400,00	1999	183.700	30%
Comparabile 2 (auto marciante)	€ 3.000,00	2000	268.000	20%
Comparabile 3 (auto marciante)	€ 4.000,00	1999	235.000	30%
Comparabile 4 (auto marciante)	€ 5.100,00	2000	255.000	20%
<b>Valore automobile (media ponderata)</b>				<b>€ 3.540,00</b>
<b>Decurtazione per problemi ipotetici al cambio (sostituzione con pezzi usati e manodopera)</b>				<b>€ 3.000,00</b>
<b>Valore finale</b>				<b>€ 540,00</b>







Automobile Club d'Italia

## SISTEMA INFORMATIVO A.C.I.

CONSULTAZIONE

### DATI DELLA RICHIESTA

TARGA: BC461PR - TIPO VEICOLO: AUTOVEICOLO - DATA: 06/02/2019

### DATI DEL VEICOLO

Targa	BC461PR
Telaio	WBAGE61020DN42921
Fabbrica / Tipo	BMW AG 7/G GE61 01 (730D)
Modello Commerciale	BMW SERIE 7 730 DIESEL
Data Dichiarazione Conformita'	30/03/1999
Data Immatricolazione	29/04/1999
Cavalli fiscali	26
KW	135,00
Classe / Uso	AUTOVETTURA / PRIVATO TRASPORTO PERSONE
Carrozzeria	TRASFORMABILE
Cilindrata	2926
Alimentazione	GASOLIO
Peso Complessivo	2365
Dispositivo Antinquinamento	SI
Posti n.ro	5
Assi n.ro	2
Ultima Formalita'	TRASCRIZIONE DI PROCEDIMENTO CONCORSUALE
Data Ultima Formalita'	16/05/2017
R.P.	A081684X

### DATI DELLA INTESTAZIONE

R.P.	A072996U
del	14/06/1999
Atto	SCRITTURA PRIVATA
Data Atto	14/05/1999
Prezzo del Veicolo	[REDACTED]
Proprietario	[REDACTED]
Sesso / Tipo Societa'	MASCHILE
Codice Fiscale	[REDACTED]
Data di nascita	[REDACTED]
Comune di nascita	[REDACTED]
Codice Comune Nascita Ministero Finanze	F250
Codice Comune Nascita ISTAT	029
Comune di residenza	[REDACTED]
Indirizzo	[REDACTED] 45
Codice Comune Residenza Ministero Finanze	F250
Codice Comune Residenza ISTAT	029

### GRAVAME

R.P.	A079122M
del	07/05/2009
Atto	ATTO AMMINISTRATIVO
Data Atto	29/04/2009
Causale	PROVVEDIMENTO DI FERMO AMMINISTRATIVO
Attore	[REDACTED]
Sesso / Tipo Societa'	[REDACTED]
Codice Fiscale	04739330029
Comune di Residenza	CATANIA (CT)
Codice Comune Residenza Ministero Finanze	C351

Prodotto il 06/02/2019 alle 21:07:32

Pagina 1 di 2





Automobile Club d'Italia

## SISTEMA INFORMATIVO A.C.I.

DATI DELLA RICHIESTA

CONSULTAZIONE

TARGA: BC461PR - TIPO VEICOLO: AUTOVEICOLO - DATA: 06/02/2019

Codice Comune Residenza ISTAT	015
Indirizzo	VIA ULISSE PORTO 51 - 95126
Importo a Concorrenza	**** 363.116,65 * Euro

### GRAVAME

R.P.	A081684X
del	16/05/2017
Data Atto	20/04/2017
Causale	FALLIMENTO

### ANNOTAZIONI

Numero precedenti intestazioni 0  
Non rilasciato certificato di proprieta' a seguito dell'ultima formalita'  
Non risultano iscritte ipoteche/privilegi  
Consultazione effettuata il 06/02/2019 21:07:32

**NON COSTITUISCE CERTIFICAZIONE**







## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa nonché alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, il sottoscritto

### DICHIARA

- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- di non aver agito in conflitto di interesse;
- di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- di non avere alcun interesse verso il bene in questione;
- di avere agito in accordo agli standard etici e professionali;
- di in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento dell'incarico;
- di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- di avere ispezionato di persona la proprietà;
- che nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.
- Che i cespiti oggetto della presente in sintesi sono stati valutati come sotto si dettaglia:

Tabella riassuntiva di valutazione		
Beni immobili e mobili	quota di possesso in testa al fallito	Valutazione
1	500/1000	€ 42.500,00
2	500/1000	€ 51.000,00
3	1000/1000	€ 33.000,00
4	500/1000	€ 117.300,00
5	1000/1000	€ 26.600,00
6	1000/1000	€ 540,00



Acireale 01 Febbraio 2019

L'Esperto del Giudice  
Dott. Agr. Francesco Carpinato

