

al catasto fabbricati del Comune di Belpasso al foglio 37, particella 230, sub 2, categoria C/6;

- *tratto di terreno sito in agro di Belpasso, contrada Gambarella o Conigliera, oggi via Ignazio Silone, ricadente in zona B/2, la cui volumetria ammissibile su detta area è stata già utilizzata per il rilascio della C.E. n. 869 del 6 aprile 1981, della superficie detto tratto di terreno di are tre, censito al catasto dei terreni del comune di Belpasso al foglio 37, particella 425, via Ignazio Silone.”*



2. Operazioni preliminari alla stima

Successivamente al conferimento dell'incarico sono stati acquisiti dal Curatore, dall'Agenzia delle Entrate di Catania e dal Comune di Belpasso le copie degli atti necessari all'esperimento del mandato; in data 28 maggio 2024 (vedi allegato n° 2) è stato effettuato un sopralluogo per visionare i beni immobili oggetto di consulenza.

3. Espletamento del mandato conferito dal Curatore fallimentare

- 3.1. Valutazione della piena proprietà dell'appezzamento di terreno agricolo seminativo, sito in Paternò, contrada Picone, della superficie catastale di metri quadrati 12.830, censito al catasto del comune al foglio 87, particella 251.

3.1.1. Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è costituito **dalla quota di 1/1 della proprietà** dell'appezzamento di terreno agricolo coltivato ad ulivi, ampio 1,2830 ettari, sito in Paternò, contrada Picone (vedi foto n° 1 allegato n° 3), confinante: a nord con strada, ad ovest con proprietà  o suoi aventi causa, a sud ed a est con proprietà  o loro aventi causa, salvo se altri.

La zona comprendente il terreno ricade nel Comune di Paternò ed è compreso nella Regione Agraria 6 della Regione Siciliana, a circa 1.500 metri dal fiume Simeto.

Nella figura n° 1 è riportato il foglio di mappa 87 comprendente la particella 251; nella foto n° 2 è invece rappresentata la foto aerea del fondo.

Si evidenzia che all'interno dello stesso è presente un fabbricato (vedi foto n° 5), censito nella particella 498, non appartenente al fallimento, che risulta essere un lotto intercluso non essendo dotato di accesso dalla strada.

Si ritiene che sia necessario istituire una servitù di passaggio a favore del fabbricato.

Si accede al fondo agricolo da un cancello (vedi foto n° 3) sulla strada interpodereale che si diparte dalla strada provinciale 15.

L'appezzamento di terreno, coltivato ad uliveto (vedi foto n° 4), la cui superficie è pari a 1,2830 ettari, presenta configurazione geometrica triangolare, orografia pianeggiante con pendenze inferiori al 5%; le caratteristiche fisico-chimiche del terreno sono riconducibili a quelle dei terreni di origine alluvionale, con tessitura di medio impasto.

3.1.2. Riferimenti catastali

L'immobile è censito nel Catasto Terreni del Comune di Paternò (CT) (vedi allegato n° 4) al foglio 87, particella 251, porzione AA, uliveto di classe 2, superficie ha. 1.27.16 (ettari uno, are ventisette, centiare sedici), Reddito Dominicale euro 78,81, Reddito Agrario euro 52,54 e porzione AB, pascolo di classe 2, superficie are 1.14 (are una e centiare 14), Reddito Dominicale 0,08, Reddito Agrario euro 0,03; in ditta a:

-



Proprietà 1/1

Il foglio di mappa dell'immobile è riportato nell'allegato n° 5.

3.1.3. Titolo di provenienza

L'intera proprietà dell'immobile in questione è pervenuta al sig. [REDACTED], figlio del debitore sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in virtù dell'atto pubblico di donazioni rogato dalla dott.ssa Giulia Litrico, coadiutrice temporanea del Notaio Daniela Corsaro il 31 marzo 2017, repertorio n° 57330/17263 (vedi allegato n° 6), trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Catania il 3 aprile 2017 ai n° 11899/8927 (vedi allegato n° 7) da potere del padre signor [REDACTED].

Al signor [REDACTED], l'immobile era pervenuto in forza dell'atto di donazione del 10 agosto 1984 ai rogiti del coadiuvato del Notaio Daniela Corsaro, registrato a Catania il 24 agosto 1984 al n° 17485 e trascritto a Catania il 4 settembre 1984 ai numeri 35762/28905 da potere del signor [REDACTED].

3.1.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalle ispezioni eseguite dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania (vedi allegato n° 8) si evince che sull'immobile grava la seguente formalità pregiudizievole:

- **Atto giudiziario** trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **25/06/201** ai n° **29366/22035** (vedi allegato n° 9), nascente da Sentenza dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Catania il 21/02/2019 n° rep. 34 a **favore** di Fallimento di [REDACTED], con sede in [REDACTED] (CT), Codice fiscale [REDACTED] **contro** [REDACTED], Codice fiscale [REDACTED] sull'immobile censito al foglio 87 particella 251 del Catasto Terreni di Paternò (CT) e su altri immobili.

3.1.5. Situazione Urbanistica dell'immobile

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Paternò il 18 luglio 2024 (vedi allegato n° 10) si evince che la particella sita in territorio di Paternò, riportata al N.C.T. al foglio 87 particella 251 ricade in maggior parte in zona ZE1 (zona agricola produttiva art. 17 N.T.A.) e in piccola parte all'interno della sede stradale esistente, zona con le prescrizioni urbanistiche di cui alle N.T.A..

3.1.6. Stato di occupazione dell'immobile

Nel corso del sopralluogo del 28 maggio 2024 è stato accertato che l'immobile è nella disponibilità del Sig. XXXXXXXXXX.

3.1.7. Determinazione del valore dell'immobile

Il Valore di Stima (V_{Stima}) dell'immobile in questione è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{Stima} = V_{Mercato} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} \quad (1)$$

dove:

$V_{Mercato}$ è il valore di mercato dell'intera proprietà, determinato mediante il criterio sintetico comparativo.

$R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}$ è la riduzione per assenza di garanzia per vizi, determinata nella misura del 15 % del valore di mercato dell'intera proprietà.

Il calcolo del valore di mercato $V_{Mercato}$ dell'immobile è stato realizzato mediante il criterio sintetico comparativo.

Sulla base delle informazioni ricavate dalle riviste specializzate nel settore agrario, dei valori medi dei terreni agricoli della provincia di Catania e sulla personale conoscenza del mercato immobiliare è stato individuato in 16.250,00 €/ha il valore unitario dei terreni aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da

valutare, ricadenti nella zona in cui insiste l'immobile in oggetto.

Questo valore è stato corretto considerando le seguenti caratteristiche intrinseche dell'immobile:

- Giacitura del terreno;
- Posizione;
- Capacità edificatorie;
- Stato delle coltivazioni presenti non ottimale.

Considerando tutti questi fattori, il valore unitario degli immobili (V_u) è stato fissato in **15.500,00 €/ha**.

Dato che la superficie del terreno (S_{Terreno}) è risultata pari a **1,2830 ha** il valore V_{Mercato} del terreno è dato dalla formula:

$$V_{\text{Mercato}} = S_{\text{Terreno}} \times V_u = 1,2830 \text{ ha} \times 15.500,00 \text{ €/ha} = \text{€ } 19.886,50$$

in cifra tonda **€ 20.000,00**.

Noto il valore di mercato (V_{Mercato}) dell'immobile, il valore di stima (V_{Stima}) è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{\text{Stima}} = V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} \quad (1)$$

Nel nostro caso si ha:

$$V_{\text{Mercato } 1/1} = \text{€ } 20.000,00$$

$$R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} = 0,15 \times V_{\text{Mercato}} \text{ € } (0,15 \times 20.000,00) = \text{€ } 3.000,00$$

Sostituendo nella (1) si ha:

$$V_{\text{Stima}} = \text{€ } (20.000,00 - 3.000,00) = \text{€ } 17.000,00 \text{ (euro diciassettemila e centesimi zero).}$$

3.2. Valutazione della quota di 1/2 della piena proprietà: dell'appartamento sito in Via Cesare Battisti n° 16-18 Belpasso (CT), censito al catasto fabbricati al foglio 37, particella 230 sub 1; del garage sito in Via Cesare

Battisti n° 14 Belpasso (CT), censito al catasto fabbricati al foglio 37, particella 230 sub 2 e del terreno sito in Belpasso, via Ignazio Silone, censito al catasto terreni al foglio 37, particella 425.

3.2.1. Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è costituito **dalla quota di ½ della piena proprietà**, previa riserva del diritto di abitazione vitalizio congiuntivo con reciproco diritto di accrescimento, delle seguenti unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Belpasso via Cesare Battisti, con accesso esclusivo dai numeri 14-18 e accesso comune dal n. 16, e precisamente:

- Appartamento, posto al piano terra, confinante: ad est con proprietà [REDACTED] [REDACTED] o suoi aventi causa, ad ovest con proprietà [REDACTED] [REDACTED] o suoi aventi causa, a sud con proprietà [REDACTED] [REDACTED] o suoi aventi causa e a nord con la via Cesare Battisti, salvo se altri;
- Vano garage posto al piano terra del predetto fabbricato, confinante: con via Cesare Battisti, con proprietà [REDACTED] [REDACTED] o suoi aventi causa, con l'androne comune, salvo se altri.
- Piena proprietà del tratto di terreno ampio mq 300 sito in agro di Belpasso contrada Gambarella o Conigliera, oggi via Ignazio Silone, confinante: con proprietà [REDACTED] [REDACTED] o suoi aventi causa, con proprietà [REDACTED] [REDACTED] o suoi aventi causa, con proprietà [REDACTED] [REDACTED] o suoi aventi causa, con la predetta via Ignazio Silone, salvo se altri.

La zona comprendente l'immobile ricade nel centro storico di Belpasso (vedi foto n° 6); la Via Cesare Battiti è una traversa della Via Vittorio Emanuele II. Il fabbricato (vedi foto n° 7) comprendente l'appartamento ed il garage si sviluppa su tre livelli: piano terra, piano primo e piano secondo (vedi foto n° 8).

La planimetria dell'abitazione e della terrazza a livello è riportata nella figura n° 1.

Dal civico n° 16 della via Cesare Battisti (vedi foto n° 9), si accede all'androne comune costituito dalla scala di accesso ai piani superiori e da due ingressi all'appartamento, uno sul lato sud (vedi foto n° 10) ed uno sul lato ovest (vedi foto n° 15).

Dal primo ingresso si diparte un corridoio (vedi foto n° 11) dal quale si accede alle due camere da letto (vedi foto n° 12 e 13) ed al bagno (vedi foto n° 14), piastrellato e dotato di vasca da bagno.

Dal secondo ingresso (vedi foto n° 15) si accede ad un vano soggiorno (vedi foto n° 16) comunicante con il vano cucina abitabile (vedi foto n° 17 e 18).

Dai balconi della cucina e della seconda stanza da letto si accede alla terrazza a livello (vedi foto n° 19 e 20), in una piccola parte della quale è stato irregolarmente edificato un vano lavanderia (vedi foto n° 21 e 22).

Dalla terrazza si diparte una scala esterna che porta al terreno di 300 mq antistante il fabbricato ed avente accesso dalla Via Ignazio Silone (vedi foto n° 23).

L'abitazione ha pavimenti in ceramica e pareti tinteggiate; gli infissi esterni sono in legno e scuri verniciato e vetro comune, le porte in legno.

Gli impianti elettrici ed idrici sono incassati e da un esame a vista non presentano evidenti anomalie; lo stato complessivo di manutenzione e conservazione dell'immobile è discreto.

Al civico 14 della Via Cesare Battisti è ubicato il portone di ingresso del garage (vedi foto n° 24), all'interno del quale è stato realizzato un soppalco in legno (vedi foto n° 25).

La superficie coperta dell'appartamento è pari a mq 120,00; la superficie della terrazza è pari a mq 65,00; la superficie della particella 425 è pari a mq 300,00;




la superficie del garage è invece pari a mq 40,00.

Superficie commerciale: Applicando un coefficiente unitario alla superficie dell'appartamento, un coefficiente di riduzione pari a 0,30 ai primi mq 25,00 della terrazza, un coefficiente di riduzione pari a 0,10 alla rimanente superficie della terrazza ed alla superficie della particella 425 e un coefficiente di riduzione pari a 0,50 alla superficie del garage si ha:

$$S_{\text{comm}} = \text{mq} [(120,00 \times 1) + (25,00 \times 0,30) + (340,00 \times 0,10) + (40,00 \times 0,50)] = \\ = \text{mq} (120,00 + 7,50 + 34,00 + 20,00) = \text{mq } \mathbf{181,50}.$$

3.2.2. Riferimenti catastali

- **L'appartamento** è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Belpasso (CT) (vedi allegato n° 11) al foglio 37, particella 230, subalterno 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 130 m², Via Cesare Battisti n° 16-18, piano terra, rendita € 255,65; in ditta a:

-  **Proprietà 1/1**
-  **Abitazione ½ in regime di comunione dei beni**
-  **Abitazione ½ in regime di comunione dei beni**

La planimetria catastale dell'appartamento è riportata nell'allegato n° 12.

- **Il garage** è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Belpasso (CT) (vedi allegato n° 13) al foglio 37, particella 230, subalterno 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 36 m², superficie catastale 36 m², Via Cesare Battisti n° 14, piano terra, rendita € 91,10; in ditta a:

-  **Proprietà 1/1**
-  **Abitazione ½ in regime**

Notaio Daniela Corsaro, registrato a Catania il 16 febbraio 2007 al n° 3019 e trascritto in Catania il 21 febbraio 2007 ai n° 12322/7595 da potere di [REDACTED], al quale era pervenuto in forza dell'atto di donazione del 24 maggio 1990 ai rogiti del Notaio Ercole La Civita da Milano, registrato a Milano il giorno 8 giugno 1990 al n° 06356 e trascritto a Catania il 28 giugno 1990 ai n° 26124/19772.

3.2.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalle ispezioni eseguite dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania (vedi allegato n° 17) si evince che sull'immobile grava la seguente formalità pregiudizievole:

1. **Atto giudiziario** trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Catania in data **25/06/201** ai n° **29366/22035** (vedi allegato n° 9), nascente da Sentenza dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Catania il 21/02/2019 n° rep. 34 a **favore** di Fallimento di [REDACTED], con sede in [REDACTED] **contro** [REDACTED], Codice fiscale [REDACTED] sulla quota di ½ degli immobili censito al foglio 37 particelle 230 sub 1 e sub 2 del Catasto Fabbricati di Belpasso (CT) e su altro immobile.

3.2.5. Situazione Urbanistica del fabbricato

In origine il fabbricato comprendente l'appartamento e il garage oggetto di consulenza era costituito da un unico piano, edificato in data anteriore al primo settembre 1967.

In data 6 aprile 1981 il Sindaco del Comune di Belpasso ha rilasciato la Concessione di eseguire attività edilizia pratica n° 4912, prot. n° 14052 (vedi allegato n° 19) per la sopraedificazione dell'originario fabbricato.

3.2.6. Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile e le sue pertinenze sono nella disponibilità dei coniugi [REDACTED]
[REDACTED], titolari del diritto di abitazione.

3.2.7. Determinazione del valore degli immobili

Per determinare il valore di stima della quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà degli immobili ($V_{Stima\ 1/2}$), è stato prima calcolato il valore di stima dell'intera proprietà ($V_{Stima\ 1/1}$).

Il Valore di Stima ($V_{Stima\ 1/1}$) dell'intera proprietà degli immobili in questione è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{Stima\ 1/1} = V_{Mercato\ 1/1} - R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi} - R_{Diritto\ di\ abitazione} - S_{Urbanistiche} \quad (1)$$

dove:

$V_{Mercato\ 1/1}$ è il valore di mercato dell'intera proprietà, determinato mediante due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di mercato.

$R_{Assenza\ di\ garanzia\ per\ vizi}$ è la riduzione per assenza di garanzia per vizi, determinata nella misura del 15 % del valore di mercato dell'intera proprietà.

$R_{Diritto\ di\ abitazione}$ è la riduzione applicata per tenere conto del diritto di abitazione gravante sull'immobile, determinata nella misura del 20 % del valore di mercato dell'intera proprietà.

$S_{Urbanistiche}$ sono le spese da sostenere per regolarizzare urbanisticamente il vano realizzato sulla terrazza ed il soppalco realizzato nel garage e/o demolire le due opere se non

sanabili, quantificate forfettariamente in € 5.000,00.

Il valore di stima della quota $V_{\text{Stima } 1/2}$ è pari al valore dell'intero valore di stima moltiplicato per l'entità della quota (q) e per un fattore di riduzione (c) che tiene conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise.

In formula si ha:

$$V_{\text{Stima } 1/2} = q \times c \times (V_{\text{Stima } 1/1}) \quad (2)$$

Il calcolo del valore di mercato $V_{\text{Mercato } 1/1}$ dell'immobile è stato realizzato seguendo due criteri diversi, quello analitico per capitalizzazione del reddito, e quello sintetico comparativo; ottenuti i due valori, si è assunto che la loro media aritmetica coincida con il valore di stima cercato.

Stima per capitalizzazione del reddito

Il valore dell'immobile (V_1) si ricava dal rapporto fra il Reddito netto annuo (R_n) e il Saggio di capitalizzazione (s). Il Reddito netto annuo è pari alla differenza fra il Reddito lordo annuo (R_l) e le spese totali (S_t), relative alla quota di manutenzione, reintegrazione, assicurazione e alle imposte.

Essendo il Reddito lordo annuo pari alla rata di affitto mensile lordo (R_{ml}) per 12, il valore dell'immobile si ricava applicando la seguente formula:

$$V_1 = R_n : s = (R_l - S_t) : s = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s \quad (3)$$

Considerata la consistenza, tipologia e ubicazione dell'immobile, si ritiene congruo applicare, sulla base delle indagini di mercato esperite, quale rata mensile di affitto (R_{ml}) la cifra di **€ 650,00**.

Le spese totali (S_t) sono state assunte pari al **30,0 %** del reddito lordo annuo; il saggio di capitalizzazione (s) è stato invece assunto pari al **4,00 %**.

Sostituendo nella formula (1) a R_{ml} , S_t e s i valori sopra evidenziati si ottiene il valore dell'immobile:

$$V_1 = ((12 \times R_{ml}) - S_t) : s = ((12 \times 650,00) - 1.365,00) : 0,04 = \mathbf{\text{€ } 136.500,00}$$

Stima sintetica comparativa

Sulla base delle informazioni ricavate dalle riviste specializzate nel settore immobiliare, dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari e sulla personale conoscenza del mercato immobiliare della provincia di Catania sono stati determinati i valori unitari massimo e minimo degli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile da valutare, ricadenti nella zona in cui insiste l'immobile in oggetto.

Il valore massimo è risultato pari a 1.050,00 €/mq, quello minimo è invece risultato pari a 700,00 €/mq.

Questo valore è stato corretto considerando le seguenti caratteristiche intrinseche dell'immobile:

- Tipologia di costruzione dell'edificio;
- Stato di manutenzione dell'intero stabile e della specifica unità immobiliare, relativamente alla struttura, alle facciate ed agli impianti;
- Posizione dell'unità immobiliare: piano, esposizione, rumori;
- Qualità delle rifiniture interne;
- Beni condominiali di proprietà comuni
- Regolarità della costruzione.

Considerando tutti questi fattori, il valore unitario dell'immobile (V_u) è stato fissato in **950,00 €/mq**.

Considerato che la superficie commerciale (S_{comm}) è risultata pari a **181,50 mq** il valore V_2 dell'immobile, calcolato con il criterio sintetico comparativo, è dato dalla formula:

$$V_2 = S_{comm} \times V_u = 181,50 \text{ mq} \times 950,00 \text{ €/mq} = \mathbf{\text{€ } 172.425,00} \quad (4)$$

Media dei valori

Il valore di mercato della piena proprietà dell'immobile $V_{\text{Mercato } 1/1}$ risulta pari alla media aritmetica dei valori omogenei prima determinati; pertanto:

$$V_{\text{Mercato } 1/1} = (V_1 + V_2) : 2 = (136.500,00 + 172.425,00) : 2 = \mathbf{\text{€ } 154.462,50}$$

Noto il valore di mercato ($V_{\text{Mercato } 1/1}$) dell'intera proprietà dell'immobile, il valore di stima ($V_{\text{Stima } 1/1}$) dell'intera proprietà è stato calcolato applicando la seguente formula:

$$V_{\text{Stima } 1/1} = V_{\text{Mercato } 1/1} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} - R_{\text{Diritto di abitazione}} - S_{\text{Urbanistiche}} \quad (1)$$

Nel nostro caso si ha:

$$V_{\text{Mercato } 1/1} = \text{€ } 154.462,50$$

$$R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} = 0,15 \times V_{\text{Mercato } 1/1} = \text{€ } (0,15 \times 154.462,50) = \text{€ } 23.169,38$$

$$R_{\text{Diritto di abitazione}} = 0,20 \times V_{\text{Mercato } 1/1} = \text{€ } (0,20 \times 154.462,50) = \text{€ } 30.892,50$$

$$S_{\text{Urbanistiche}} = \text{€ } 5.000,00$$

Sostituendo nella (1) si ha:

$$V_{\text{Stima } 1/1} = \text{€ } (154.462,50 - 23.169,38 - 30.892,50 - 5.000,00) = \mathbf{\text{€ } 95.400,63}$$

Determinato il valore di stima dell'intero immobile, calcoliamo il valore di stima della quota posta in vendita $V_{\text{Stima } 1/2}$ con la formula (2).

$$V_{\text{Stima } 1/2} = q \times c \times V_{\text{Stima } 1/1} \quad (2)$$

Nel nostro caso si ha:

$$q = \frac{1}{2} = 0,50$$

$$c = 0,9$$

$$V_{\text{Stima } 1/1} = \text{€ } 95.400,63$$

Sostituendo nella (2) si ha:

$$V_{\text{Stima } 1/2} = \text{€ } (0,5 \times 0,9 \times 95.400,63) = \text{€ } 42.930,28 \text{ in cifra tonda €}$$

42.000,00 (euro quarantaduemila e centesimi zero).

4) **Modalità di vendita**

La vendita in due lotti è la più opportuna in considerazione della tipologia dei beni considerati.

5) **Conclusioni**

- **I beni immobili** del fallimento oggetto di stima sono costituiti:

1. Dalla piena proprietà dell'appezzamento di terreno agricolo sito in Paternò, contrada Picone, della superficie catastale di metri quadrati 12.830, censito al catasto terreni del Comune di Paternò al foglio 87, particella 251.

- **Il valore di mercato** della piena proprietà dell'immobile (V_{Mercato}) è **pari ad € 20.000,00.**

- **La riduzione per assenza di garanzia per rischi** ($R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$), quantificata pari al 15 % del valore di mercato della piena proprietà, è **pari ad € 3.000,00.**

- **Il valore di stima della piena proprietà dell'immobile** (V_{Stima}) è uguale a:

$$V_{\text{Stima}} = (V_{\text{Mercato}} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}) = € (20.000,00 - 3.000,00) = € 17.000,00 \text{ (euro diciassettemila e centesimi zero)}.$$

2. **Quota di 1/2 della piena proprietà:** dell'appartamento sito in Via Cesare Battisti n° 16-18 Belpasso (CT), censito al catasto fabbricati al foglio 37, particella 230 sub 1; del garage sito in Via Cesare Battisti n° 14 Belpasso (CT), censito al catasto fabbricati al foglio 37, particella 230 sub 2 e del terreno sito in Belpasso, via Ignazio Silone, censito al catasto terreni al foglio 37, particella 425.

- **Il valore di mercato** della piena proprietà dell'immobile ($V_{\text{Mercato } 1/1}$) =

= € 154.462,50.

- **La riduzione per assenza di garanzia per rischi ($R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}}$), quantificata pari al 15 % del valore di mercato della piena proprietà, è pari ad € 23.169,38.**
- **La riduzione per il diritto di abitazione ($R_{\text{Diritto di abitazione}}$), quantificata pari al 20 % del valore di mercato della piena proprietà, è pari ad € 30.892,50.**

- **Le Spese urbanistiche ($S_{\text{Urbanistiche}}$) sono pari a € 5.000,00.**

- **Il valore di stima della piena proprietà dell'immobile ($V_{\text{Stima } 1/1}$) è uguale a:**

$$V_{\text{Stima } 1/1} = V_{\text{Mercato } 1/1} - R_{\text{Assenza di garanzia per vizi}} - R_{\text{Diritto di abitazione}} - S_{\text{Urbanistiche}} = \\ = € (154.462,50 - 23.169,38 - 30.892,50 - 5.000,00) = \mathbf{€ 95.400,63}.$$

- **Il valore di stima della quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà dell'immobile ($V_{\text{Stima } 1/2}$) è uguale a:**

$$V_{\text{Stima } 1/2} = q \times c \times V_{\text{Stima } 1/1} = € (0,5 \times 0,9 \times 95.400,63) = € 42.930,28 \text{ in} \\ \text{cifra tonda } \mathbf{€ 42.000,00 (euro quarantaduemila e centesimi zero)}.$$

Nella consapevolezza di aver espletato completamente il mandato ricevuto, si deposita la presente relazione, si ringrazia la S.V. per la fiducia accordata e si rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Catania, 18 luglio 2024

Il Tecnico

Dott. Ing. Giuseppe Guglielmino

ELENCO ALLEGATI

- Allegato n° 1: Lettera di conferimento incarico;
- Allegato n° 2: Verbale di sopralluogo;
- Allegato n° 3: Documentazione fotografica;
- Allegato n° 4: Visura catastale u.i. censita al foglio 87 particella 251 del Catasto terreni del Comune di Paternò (CT);
- Allegato n° 5: Mappa catastale u.i. censita al foglio 87 particella 251 del Catasto terreni del Comune di Paternò (CT);
- Allegato n° 6: Atto di donazioni del 31 marzo 2017;
- Allegato n° 7: Nota di trascrizione n° 11899/8927 del 3 aprile 2017;
- Allegato n° 8: Ispezione ipotecaria immobiliare del 5 luglio 2024;
- Allegato n° 9: Nota di trascrizione n° 29366/22035 del 25 giugno 2021;
- Allegato n° 10: C.D.U. rilasciato dal Comune di Paternò (CT);
- Allegato n° 11: Visura catastale u.i. censita al foglio 37 particella 230 subalterno 1 del Catasto fabbricati del Comune di Belpasso (CT);
- Allegato n° 12: Planimetria catastale u.i. censita al foglio 37 particella 230 subalterno 1 del Catasto fabbricati del Comune di Belpasso (CT);
- Allegato n° 13: Visura catastale u.i. censita al foglio 37 particella 230 subalterno 2 del Catasto fabbricati del Comune di Belpasso (CT);
- Allegato n° 14: Planimetria catastale u.i. censita al foglio 37 particella 230 subalterno 2 del Catasto fabbricati del Comune di Belpasso (CT);
- Allegato n° 15: Visura catastale u.i. censita al foglio 37 particelle 230 e 425 del Catasto terreni del Comune di Belpasso (CT);
- Allegato n° 16: Mappa catastale u.i. censita al foglio 37 particella 425 del Catasto terreni del Comune di Belpasso (CT);;
- Allegato n° 17: Ispezione ipotecaria del 5 luglio 2024;
- Allegato n° 18: Nota di trascrizione n° 11900/8928 del 3 aprile 2017;
- Allegato n° 19: Concessione edilizia del 6 Aprile 1981.