

Geom. Giovanni Rubuano
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE****SEZIONE FALLIMENTARE**

Fallimento [REDACTED]

n. 8/2021 R.G.

[REDACTED]

[REDACTED]

* * *

Nell'ambito della procedura fallimentare [REDACTED]"
n. 8/2021 R.G., il Giudice Delegato del Tribunale di Caltagirone Sezione Fallimentare
[REDACTED] ha autorizzato in data 02/12/2022 [REDACTED] il Curatore
[REDACTED] - giusta richiesta del 28/11/2022 - a nominare il sottoscritto
Geom. Giovanni Rubuano (accettazione incarico [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], per la stima dei seguenti beni
immobili:

1. **Fabbricato Comune di Scordia Foglio 25 part. 398 via Brodolini 26-26A-28;**
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED].

In esecuzione all'incarico conferito il sottoscritto, in presenza del Curatore [REDACTED]
[REDACTED] ha eseguito in data 19/12/2022 il sopralluogo presso il solo
immobile di via Brodolini (verbale sopralluogo [REDACTED] nonché tutti gli
accertamenti utili per la stesura della presente relazione di consulenza estimativa.

* * *

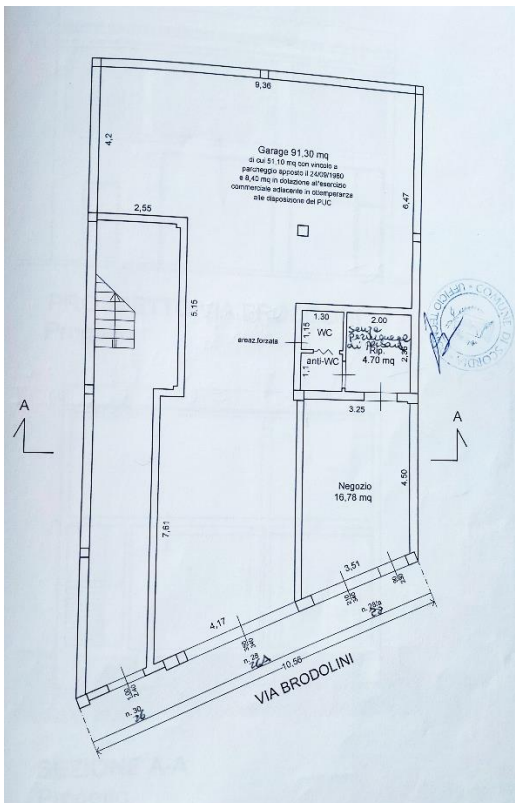


Geom. Giovanni Rubuano

1. Identificazione e descrizione del bene stimato con i confini e i dati catastali, la sommaria descrizione del bene e i criteri per la formazione di eventuali lotti.

Immobile ubicato nel Comune di Scordia in via Brodolini nn. 26-26/A-28 costituito da un piano terra **in parte destinato a negozio ed in parte destinato a garage** con annessa scala e **terrazzo al piano superiore**, confinante con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con detta via, salvo migliori e più precisi confini.

Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Scordia al **foglio 25, particella 398, categoria C/6**, classe 2, consistenza mq. 146, superficie catastale totale mq. 139, R.C. Euro 361,93, via Brodolini n. 26, n. 26A, n. 28, piano T (visura storica, planimetria catastale da aggiornare ed estratto di mappa [REDACTED])



Elaborato allegato al Permesso di Costruire del 28/05/2021 Reg. Costr. N. 5685 (fuori scala)

Il fabbricato - con pianta a forma trapezoidale - ha struttura portante in c.a. con solaio in latero-cemento (**H= 3,65**) e muratura esterna in blocchi di tufo.

Il terrazzo al piano primo è coperto con una tettoia (non regolare e non autorizzata) in struttura precaria ancorata ai pilastri in c.a. realizzata con travi in scatolari in acciaio e pannelli di termocopertura.



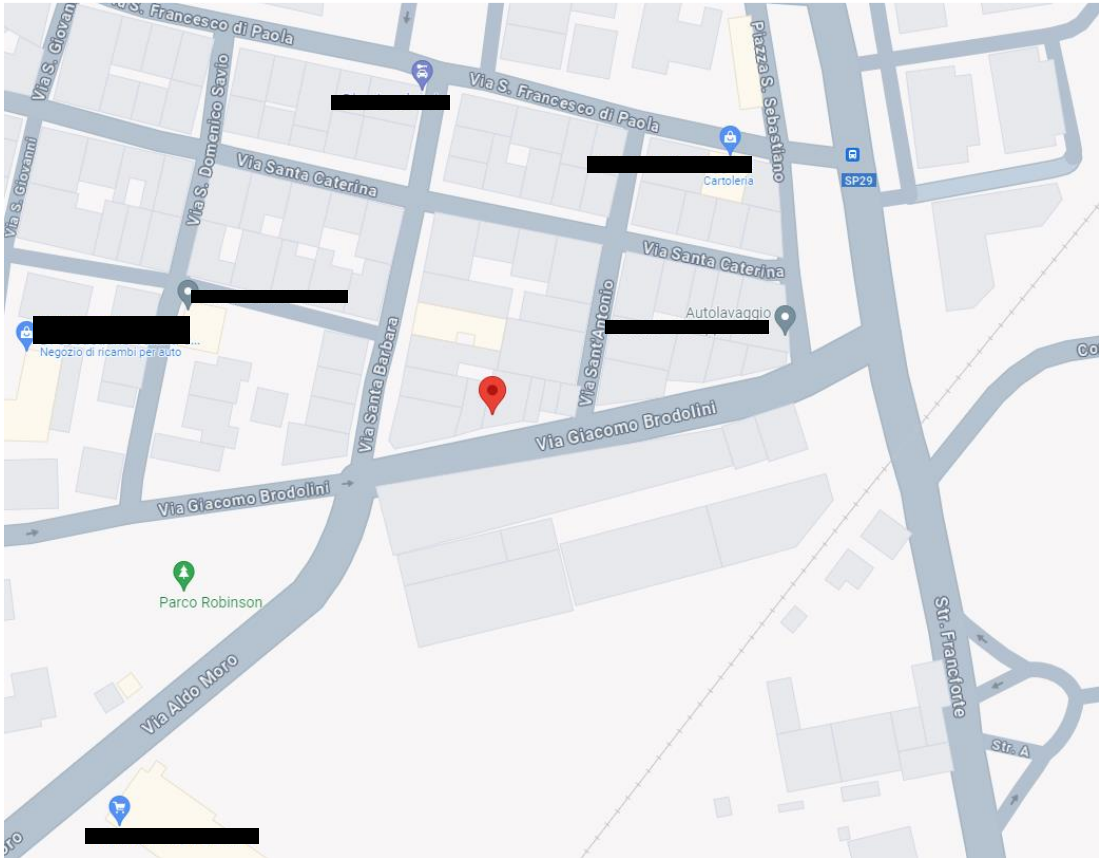
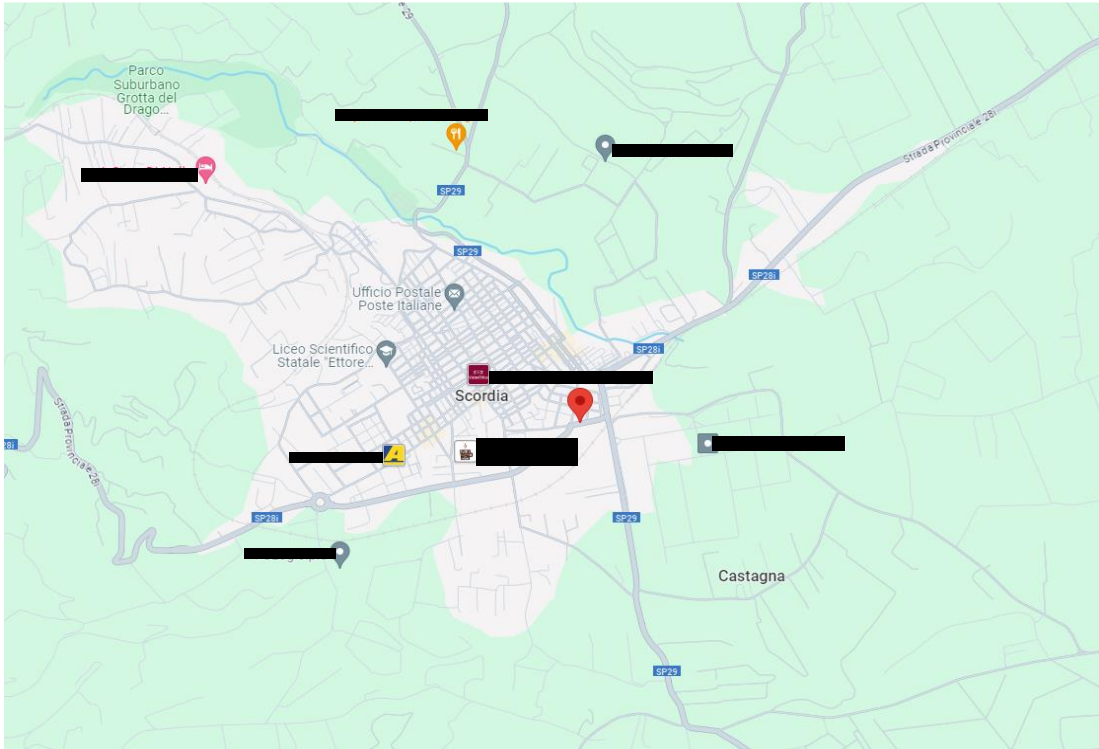
Ha tre ingressi da via Brodolini: uno con portone in ferro per l'accesso al garage, uno a vetrata con porta pedonale per l'accesso al locale negozio, uno con portoncino in ferro per l'accesso al vano scala.

Tratti del solaio sono interessati da fenomeni di "sfondellamento"; nel complesso l'immobile si presenta in uno stato conservativo e manutentivo discreto.



Geom. Giovanni Rubuano

[REDACTED]



* * *



Geom. Giovanni Rubuano

2. Esistenza di vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene stesso che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria dello stesso o i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico.

TRASCRIZIONE del 03/04/2019 - Registro Particolare 9446 Registro Generale 12806

ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO (**ALLEGATO 7**).

* * *

3. Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

ISCRIZIONE del 15/03/2018 - Registro Particolare 1451 Registro Generale 10602

(**ALLEGATO 8**).

ISCRIZIONE del 20/03/2019 - Registro Particolare 1333 Registro Generale 10565

ISCRIZIONE del 16/07/2019 - Registro Particolare 3655 Registro Generale

TRASCRIZIONE del 04/01/2022 - Registro Particolare 117 Registro Generale 164

TRASCRIZIONE del 21/02/2023 - Registro Particolare 6088 Registro Generale 7961

ISCRIZIONE del 11/09/2023 - Registro Particolare 4288 Registro Generale 43976



Geom. Giovanni Rubuano

[REDACTED]

* * *

4. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.

I lavori di costruzione dell'immobile in oggetto sono stati realizzati in conformità alla **concessione edilizia** con contributo rilasciata dal Comune di Scordia in data 3 novembre 1980, Prot. N. 942/79, Registro costruzioni N. 2869/4, alla **concessione edilizia gratuita** rilasciata dal medesimo Comune in data 25 maggio 2007, Prot. N. 7713, Registro costruzioni N. 4934/4 e al **permesso di costruire** rilasciato dal medesimo Comune in data 28 maggio 2021, Prot. N. 8558/A3-2018, Registro costruzioni N. 5685 [REDACTED]

Non è stata rilasciata dichiarazione di **agibilità**. Non è necessaria l'acquisizione o l'aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica (ZTO B1 del PRG)**

* * *

5. In caso di opere abusive, il controllo circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 così come recepito dalla Regione Sicilia e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono edilizia, indicante il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili oggetto di stima si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della Legge 47/85, ovvero dell'art. 46, comma quinto, del DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

* * *



Geom. Giovanni Rubuano

6. Indicazione dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'importo di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia.

* * *

7. Determinazione del valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in considerazione dello stato di conservazione dell'immobile, dei vincoli opponibili, anche derivanti da contratti di locazione e provvedimento di assegnazione al coniuge, di costi di sanatorie o affrancazione.

7.1 Premessa

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

1. International Valuation Standard (IVS) versione 2022;
2. European Valuation Standard 2020;
3. Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa V edizione 2018;
4. Linee Guida ABI 2022;
5. Norma UNI 11612:2015.

Il rapporto di valutazione mira a comunicare al lettore il valore di mercato, 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.



Geom. Giovanni Rubuano

7.2 Assunzioni ed eventuali condizioni limitative

Il risultato della valutazione è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Ed inoltre:

- la valutazione **non tiene conto di eventuali decrementi di valore per cause derivanti da problemi di natura geologica e strutturale** in quanto non è stata eseguita nessuna indagine di tipo geologico sul terreno e di tipo strutturale sui fabbricati;
- per la valutazione il **terrazzo al piano primo** si considera pertinenza comunicante con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali).

7.3 Valore di mercato

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 1- 3.1) è definito come segue (stessa definizione riportata dal Regolamento UE 575/2013, art. 4 comma 1 punto 76):

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.

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:

- Metodo del confronto di mercato (*market comparison approach*)
- Metodo finanziario (*income approach*)
- Metodo dei costi (*cost approach*)



Geom. Giovanni Rubuano

7.4 Scelta del metodo di stima

Il procedimento applicativo per la valutazione è il *market comparison approach* (MCA), ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato (o del reddito) degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, 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".

Sostanzialmente il *market comparison approach* è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

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*).

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 **market comparison approach** nell'ipotesi dell'effettiva rilevazione di prezzi di mercato e a parità di condizioni per tutte le caratteristiche degli immobili di confronto ad esclusione della sola consistenza (superficie) si formalizza nella **stima comparativa sintetica monoparametrica** con il valore di mercato pari al prodotto del prezzo unitario per la consistenza dell'immobile da stimare.

7.5 Stima dell'immobile

Per l'immobile in questione l'interrogazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari è stata svolta con l'ausilio della piattaforma comparabilitalia.it® (www.comparabilitalia.it).



Geom. Giovanni Rubuano

Dall'indagine sono state individuate tutte le recenti compravendite

➤ Immobili in categoria C/6

Borsino Immobiliare dei Prezzi

Provincia: Catania
Comune: Scordia
Indirizzo: Via Giacomo Brodolini, 26, Scordia
Anno: []
Categoria*: C/6
Prezzo: []

Cerca Q
Ricerca Altre Q

La tua selezione
cat. C/6

Calcolatore Prezzi Medi

Caratteristica	A	B	C	D	E	F	G	H	I
Data	7/2022	8/2022	10/2022	9/2021	3/2022	9/2023	2/2019	4/2022	11/2019
Foglio	None	None	None	None	None	None	None	None	None
Mappale	None	None	None	None	None	None	None	None	None
Subalterno									
Prezzo	22.835,00 €	18.000,00 €	67.841,00 €	33.405,00 €	15.000,00 €	19.000,00 €	90.627,00 €	20.650,00 €	10.000,00 €
Sup. Cat. Tot.	77,0	39,6	161,65	110,0	33,0	77,0	201,28	79,2	27,5
Prezzi Medi	296,56 €/m ²	454,55 €/m ²	373,47 €/m ²	303,68 €/m ²	454,55 €/m ²	246,75 €/m ²	450,25 €/m ²	260,73 €/m ²	363,64 €/m ²

Prezzo Unitario: 356,02 €/m²

➤ Immobili in categoria C/1

Borsino Immobiliare dei Prezzi

Provincia: Catania
Comune: Scordia
Indirizzo: Via Giacomo Brodolini, 26, Scordia
Anno: []
Categoria*: C/1
Prezzo: []

Cerca Q
Ricerca Altre Q

La tua selezione
cat. C/1

Geom. Giovanni Rubuano

Caratteristica	A	B	C	D
Data	9/2019	10/2023	10/2021	5/2022
Foglio	21	None	12	25
Mappale	1866	None	843	1278
Subalterno	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Prezzo	20.000,00 €	23.000,00 €	116.500,00 €	80.000,00 €
Sup. Cat. Tot.	24,15	37,95	186,35	110,4
Prezzi Medi	828,16 €/m ²	606,06 €/m ²	625,17 €/m ²	724,64 €/m ²

Prezzo Unitario: 696,01 €/m²

- Immobili in categoria C/6 – Valore unitario €/mq 360,00
- Immobili in categoria C/1 – Valore unitario €/mq 700,00

I valori unitari sono congruenti con le quotazioni di mercato. Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) si ha infatti:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	430	640	L	1,5	2,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	340	510	L	1,2	1,7	L
Autorimesse	NORMALE	290	430	L	1,2	1,8	L
Box	NORMALE	450	670	L	1,9	2,8	L

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	250	420	L	1,2	2	L
Negozi	OTTIMO	600	1000	L	4	6,3	L

CALCOLI ESTIMATIVI

- Superficie **garage mq 91** (ved. pag. 2)
- Superficie **negozio mq 25** (ved. pag. 2)
- Superficie **piano primo mq 35** (ragguagliata: 25% x 139 mq ved. visura)

Valore immobile

$$\text{mq 91} \times 360 \text{ €/mq} + \text{mq 25} \times 700 \text{ €/mq} + \text{mq 35} \times 700 \text{ €/mq} = \text{€ 74.760,00}$$

in cifra tonda **€ 75.000,00 (euro settantacinquemila/00)**



Geom. Giovanni Rubuano

7.6 Conclusioni

In applicazione agli Standard internazionali di Valutazione (IVS) ed in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valore ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- di avere ispezionato di persona i beni;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile, alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico conferito.

- **ALLEGATO 16** – [REDACTED]
- **ALLEGATO 17** – Report fotografico 1_Via Brodolini

Sant'Agata li Battiati 1 marzo 2024

Il perito stimatore

Geom. Giovanni Rubuano



Geom. Giovanni Rubuano

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento

n. 8/2021 R.G.

Giudice Delegato

INTEGRAZIONE

* * *

1. Premessa

Il Giudice Delegato, vista la relazione peritale depositata e ritenuto che occorra **integrare il punto 5 (opere abusive)** con particolare riguardo alla copertura della terrazza posta al primo piano e ritenuto altresì che occorra individuare in che misura gli emersi profili di irregolarità **incidano sul valore di mercato del bene**, con provvedimento dello scorso 6 marzo 2024 ha invitato lo scrivente perito stimatore ad integrare la relazione di consulenza depositata.

Sulla base di quanto ritenuto e richiesto dal G.D. si procede a relazionare in merito

* * *

2. Integrazione punto 5

In caso di opere abusive, il controllo circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 così come recepito dalla Regione Siciliana e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono edilizio, indicante il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni



Geom. Giovanni Rubuano

altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili oggetto di stima si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 , sesto comma, della Legge 47/85, ovvero dell'art. 46, comma quinto, del DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Il terrazzo al piano primo è coperto con una tettoia (non regolare e non autorizzata) in struttura precaria ancorata ai pilastri in c.a. realizzata con travi in scatolari in acciaio e pannelli di termocopertura.



L'opera in questione non ha i requisiti strutturali previsti dalla normativa vigente e pertanto, al di là della possibilità di regolarizzazione sotto il profilo urbanistico-edilizio, non presenta le caratteristiche per una possibile regolarizzazione sotto il profilo statico (pratica presso il Genio Civile).

Per le opere in questione

- non ricorrono le condizioni di cui all'art. 36 del DPR 380/2001;
- non risultano istanze di condono edilizio presentate;
- non ricorrono le condizioni previste dall'art. 40 , sesto comma, della Legge 47/85, ovvero dell'art. 46, comma quinto, del DPR 380/2001.

* * *

3. Incidenza sul valore di mercato

Nella stima del valore di mercato dell'immobile si è tenuto conto di tale circostanza e pertanto **€ 75.000,00 rappresenta il valore di mercato dell'immobile** nelle condizioni in cui si trova attualmente.



Geom. Giovanni Rubuano

Non ricorrendo le condizioni di cui all'art. 36 del DPR 380/2001 e all'art. 40 della Legge 47/85 non si stimano costi per il conseguimento di titoli abilitativi tutt'al più si indica il costo (stima di massima) per la rimozione della copertura e la realizzazione delle opere di impermeabilizzazione del terrazzo e di copertura del vano scala.

Lavori:

- rimozione della tettoia e recupero dei materiali (per riutilizzo);
- massetto delle pendenze, strato di impermeabilizzazione ed accessori (grondaie e varie);
- realizzazione di torrino a copertura del vano scala,

stimati € 11.000,00 comprensivi di iva.

A parere dello scrivente tale importo non va detratto al valore di mercato stimato in quanto di fatto la struttura in questione rappresenta un'opera provvisoria di copertura in attesa della realizzazione del previsto piano primo. L'edificazione di detto piano comporterà infatti la sola rimozione delle opere precarie di copertura i cui costi presumibilmente andrebbero in compenso con i ricavi dal recupero dei materiali.

Sant'Agata li Battiati 15 aprile 2024

Il perito stimatore

Geom. Giovanni Rubuano

