TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

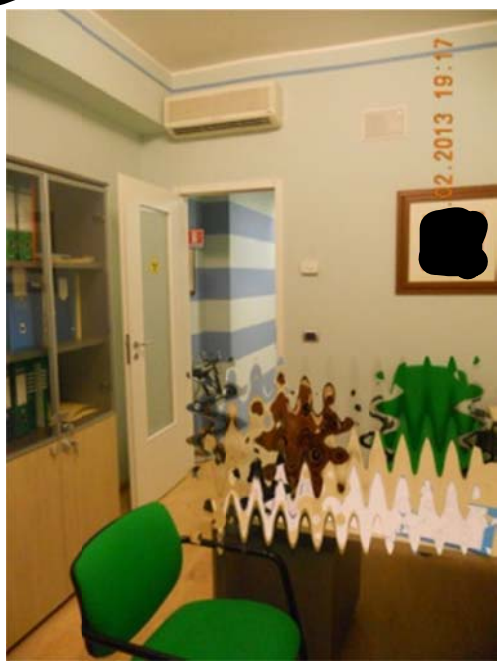
Consulenza tecnica d'Ufficio: stima degli immobili

Fallimento

[redacted]

R.G. 11276/1995









Catania, li 20/08/2013.

Dott. Ing. Salvatore NERI

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

Procedimento R.G. 11276/1995

Fallimento [redacted]

Oggetto: Relazione di CTU per la stima dei beni immobiliari

1. Premessa e svolgimento delle o.o.p.p. - 2. Descrizione degli immobili. – 3. Stima dei beni. – 4. Conclusioni. – 5. Allegati.

Il sottoscritto Dott. Ing. Salvatore Neri, con studio tecnico in Adrano Via Sagone 21, in data 04/10/2012 riceveva nomina di CTU dal G.D. Dott. Antonio Caruso per la valutazione dei cespiti immobiliari relativi al Fallimento [redacted] **R.G. 11276/1995**.

1. *Premessa e svolgimento delle o.o.p.p.*

Successivamente l'Avv.to Santo Finocchiaro in data 24/10/2012 a mezzo e-mail trasmetteva al sottoscritto CTU copia dell'ordinanza di nomina con l'indicazione degli immobili da stimare.

Analizzati gli atti ed acquisite le necessarie visure presso l'Agenzia del Territorio, previa verifica di disponibilità delle parti si fissava il primo accesso per il sopralluogo degli immobili in data 24/01/2013.

In occasione del primo accesso, presso il fondo agricolo sito in Valverde, erano presenti:

-per il fallimento: il Curatore Avv. Santo Finocchiaro;

-il Sig. [redacted]

si eseguiva quindi la ricognizione ed il sopralluogo del fondo agricolo e degli immobili che su di esso insistono verificando i confini e le condizioni di coltura del fondo e di manutenzione degli immobili.

Successivamente il sottoscritto previa verifica di disponibilità delle parti in data 01/02/2013 eseguiva il sopralluogo dell'immobile sito in Catania Via Ardizzone Gioieni, attualmente locato per studio professionale. Il sopralluogo ha riguardato sia l'appartamento sito al primo piano civ. 48 sia il garage sito al piano interrato civ. 46/B.

Con ulteriore accesso in data 16/03/2013 alla presenza delle parti, Curatore Avv. Santo Finocchiaro e rispettivi conduttori in locazione, si eseguiva la ricognizione ed il rilievo delle condizioni di manutenzione e conservazione dei seguenti cespiti:

-Nicolosi: appartamento in villa e garage sito in Via Cristoforo Colombo 69

-Belpasso: terreno ed immobili che su di esso insistono, siti in Contrada Segreta.

Completati gli accessi agli immobili il sottoscritto provvedeva a redigere la presente relazione di stima immobiliare.

2. ***Descrizione degli immobili.***

Gli immobili oggetto della stima sono i seguenti:

Località		**Fg**	**part.**	**Sub.**	**Tipologia**
Valverde	Tratto di terreno con fabbricati rurali in Contrada Carami – S. Anna – s. Nicolò	6	213-215-251-253-255- 15 (f.r.)		Agrumeto con fabbricati rurali e vasca di raccolta per acqua irrigua
Catania	Appartamento e garage: Via Ardizzone Gioieni 48	13	1008	Sub. 4 Sub. 17	Appartamento e garage
Nicolosi	Appartamento e deposito: Via Cristoforo Colombo 69	32	330	Sub. 2 Sub. 6	Appartamento e deposito
Belpasso	Tratto di terreno con fabbricati rurali: Contrada Segreta	9	339-341- 338(f.r.); 325-326-327-442-443, 328-331-472-473-475, 329-333-626 - 627(f.r.)		Bosco con fabbricati rurali

Con sopralluogo e rilievo di dettaglio è stato accertato per ognuno di essi che sono conformi a quanto riportato in planimetria catastale, alle prescrizioni ed alle autorizzazioni edilizie-urbanistiche. Nel seguito quindi si procede alla esposizione della perizia estimativa previa indicazione degli elementi caratteristici di ciascun immobile, emersi durante il sopralluogo, dati utili alla determinazione del più probabile valore di mercato.

2.1. *Descrizione "Tratto di terreno con fabbricati rurali" sito in Valverde Contrada Carami-S.Anna-S.Nicolò fg. 6 partt. 213-215-251-253-255-15 (fabbricato rurale)*

Il tratto di terreno in oggetto, sito nel comune di Valverde Contrada Carami nonché detta S. Nicolò ovvero S. Anna, si compone di n.5 particelle (partt. 213-215-251-253-255) per complessivi 10.732 mq oltre un piccolo fabbricato rurale (part. 15) a servizio del terreno stesso.



Sulla particella 253 insiste un serbatoio d'acqua, realizzato in cemento armato fuori terra, per uso irriguo (foto 02) con capacità volumetrica pari a circa 200 mc; in relazione ai titoli di proprietà, la vasca irrigua è a servizio del fondo agricolo in oggetto e di quello limitrofo, con diritto di eduzione d'acqua proporzionale alla superficie del terreno. La vasca si trova in discreto stato di uso e manutenzione.

Sulla particella 253 insiste anche il fabbricato rurale identificato in catasto fg.6 part.15 (foto 02) che ha superficie lorda pari a circa 24 mq. Sulla particella 215 insiste un ulteriore fabbricato rurale (foto 01) non riportato in mappa destinato a deposito attrezzi (dimensione esterna 5x4 m circa), confinante con la stradella di accesso, anch'esso in discreto stato d'uso.

Si accede al fondo agricolo dalla strada provinciale S.P.125 (Via S. Nicolò), posta ad est rispetto a Via Carame, che collega la frazione S. Nicolò con l'Eremo S. Anna. Con ingresso mediante un cancello si procede su una stradella privata, comune a più proprietà, che dopo

circa 100 metri conduce nel fondo agricolo in oggetto; il fondo è attraversato dalla stradella stessa con diritto di accesso ai fondi agricoli limitrofi.

Il terreno ricade in **Zona Agricola E**, ai sensi del vigente Piano Regolatore del Comune di Valverde, con **vincolo paesaggistico per la tutela delle bellezze naturali e panoramiche**. L'indice di fabbricabilità è pari a 0,03 mc/mq.

L'intero tratto di terreno è coltivato (foto 03 – 04); vi è un buon agrumeto, prevalentemente con coltivazione a limoni (tipico verdello di Acicatena), in buono stato di coltivazione e gestione agraria. Il fondo è ben tenuto sia per gli aspetti di coltivazione degli alberi sia per la gestione del terreno; trattasi di un agrumeto irriguo con sistema di distribuzione a pelo libero mediante canali in cemento vibrato. Vi è una buona densità di alberi di limone (circa 100-120 alberi ogni 1000 metri quadrati) con la presenza di alcuni agrumi (arance) ed altri alberi da frutto (albicocche, prugne) ed olivi il tutto in buono stato di coltivazione per essere stato nel tempo correttamente concimato, arato ed irrigato. L'acqua viene distribuita, secondo necessità, mediante la canalizzazione che si diparte dalla vasca irrigua, che insiste sulla particella 253, la quale viene riempita dalla fornitura idrica con contratto stagionale.

I fabbricati rurali sono destinati a servizio del fondo agricolo quali deposito attrezzi; gli infissi sono in ferro, la copertura con coppi alla siciliana, l'interno ha finitura al rustico (pavimentazione in cemento, intonaco grezzo). Il tutto si trova complessivamente in buono stato d'uso e manutenzione.

Il lotto di terreno in esame si trova in zona di interesse commerciale, per essere in prossimità della viabilità principale ed in zona di pregio paesaggistico. Ai fini della valutazione del lotto di terreno bisogna tuttavia osservare che la destinazione più probabile è quella agricola poiché il territorio è soggetto a vincolo paesaggistico pertanto un eventuale utilizzo per fini edilizi deve comunque tener conto dei limiti sull'indice di fabbricabilità (0,03 mc/mq) oltre che i vincoli paesaggistici. Il terreno si trova pertanto in condizioni di essere valutato come terreno agricolo. Nel seguito si indicano le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che specificano la condizione dei luoghi rispetto alle condizioni medie di terreni analoghi.

Parametri di valutazione dei terreni	**C.da Carame Fg.6**	
a) Esposizione e conformazione del lotto [-3%<a<+3%]	-1%	Buona esposizione; lotto scosceso con conformazione irregolare
b) Stato agrario e parte coltivabile [-6%<b<+6%]	+2%	Buono stato di coltivazione. Terreno ampiamente coltivabile
c) Densità e stato delle colture [-3%<c<+3%]	+2%	Buona densità arborea e ben coltivato

d) Accesso e collegamenti alle vie di comunicazione [-3%<d<+3%]	-1%	Accesso non molto comodo, accesso comune a più proprietà
Coefficiente di valutazione complessivo	**+2%**	

Fatte le necessarie indagini di mercato presso le agenzie immobiliari locali, considerati gli attuali valori di compra-vendita immobiliare il sottoscritto stima che il più probabile prezzo di vendita è pari a circa 3,5 – 4,0 €/mq[1] cui aggiungere il valore dei fabbricati rurali che su di esso insistono pari a circa 250-300 €/mq. Complessivamente pertanto si stima che il più probabile prezzo di vendita del tratto di terreno in oggetto con i relativi fabbricati rurali sia pari a 50.949,00 euro **arrotondato in 51.000,00 euro.**

Valverde, Contrada Carami - S. Anna - S. Nicolò					
tipologia riscontrata sui luoghi	fg.	part.	superficie (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Prezzo di probabile vendita (€)**
agrumeto	6	213	366	3,825	€ 1.399,95
agrumeto*	6	215	1453	3,825	€ 11.057,73
agrumeto	6	251	2639	3,825	€ 10.094,18
agrumeto	6	253	3242	3,825	€ 12.400,65
agrumeto	6	255	3032	3,825	€ 11.597,40
fabbricato rurale	6	15	16	275	€ 4.400,00
					€ 50.949,90

* Inclusa la superficie di fabbricato rurale che su di esso insiste

** Ciascuna particella include il diritto di eduzione d'acqua dalla vasca irrigua che insiste sulla particella 253

Tenuto conto della conformazione del lotto di terreno, della autonomia di ciascuna particella sia dal punto di vista funzionale, sia per l'accesso e per il diritto di eduzione d'acqua dalla vasca irrigua, il sottoscritto ritiene che ciascuna particella possa essere anche alienata singolarmente (al prezzo di vendita indicato nella tabella sopra riportata) senza che se ne abbia un apprezzabile variazione di valore sia nell'ipotesi di vendita unitaria sia nell'ipotesi di vendita singola.

[1] Dati Agenzia del Territorio anno 2011 (si veda in Allegato 05).

2.2. *Appartamento e garage* in Catania Via Ardizzone Gioieni 48 fg. 13 part. 1008 sub.4 (appartamento) – sub. 17 (garage)

L'appartamento ed il garage in oggetto si trovano nell'edificio sito in Catania Via Ardizzone Gioieni 48, costruito negli anni '970 in cemento armato, composto da 5 piani fuori terra oltre i garage e depositi. Trattasi di zona prevalentemente a destinazione abitativa, con buona disponibilità dei servizi di quartiere, in prossimità delle principali vie di comunicazione ed in zona sufficientemente silenziosa poiché la strada è senza sbocco.

L'edificio complessivamente si trova in buono stato di conservazione; l'immobile è dotato di ascensore, l'ingresso e la scala hanno finitura superiori alla media degli edifici di zona.

La tipologia costruttiva è simile alle costruzioni prevalenti nella micro zona edilizia in esame, sia per architettura, sia per dimensione degli ambienti.

L'appartamento è situato al 1° piano del civico 48, identificato in catasto NCEU Fg. 13 part. 1008 sub.4; il garage con ingresso indipendente al civico 46/B è posto al 1° piano seminterrato, identificato in catasto NCEU Fg. 13 part. 1008 sub.17.



L'appartamento ha tripla esposizione (sud – est – nord); come da tabella che segue, esso ha superficie complessiva pari a 325,7 mq (di cui 196,9 mq interni coperti e 128,8 mq balconi/terrazza) con altezza utile interna h=3,0 m; si compone di 8 vani più servizi ed accessori (wc, lavanderia, ripostiglio, corridoio, ingresso). Si trova in buono stato d'uso e manutenzione per essere stato oggetto di lavori di ristrutturazione interna nell'anno 2007: modifica pareti interne, posa di parquet del tipo galleggiante, rifacimento servizi ed impianti idraulici, rifacimento tinteggiatura interna, rifacimento impianti tecnologici, installazione di impianto di condizionamento (caldo/freddo) del tipo centralizzato. Il costo dei suddetti lavori si stima in circa 120.000,00 euro. Il garage posto al 1° piano seminterrato ha ingresso carrabile autonomo dalla scivola al civico 46/B, oltre che ingresso pedonale dal vano scala dell'edificio; esso ha altezza utile interna H=2,9 mt e superficie pari a 30,6 mq (dimensioni 9,0 m in lunghezza, larghezza variabile da 2,8 a 3,8 m).

Calcolo superficie commerciale DPR 138/98					
Descrizione	**Via Ardizzone Gioieni**		**Fg. 13 part. 1008**		
	Descrizione	**Superficie reale (mq)**	**Coeff. omog.**	**Sup. commerciale (mq)**	
Abitazione (sub. 4)	superficie interna	196,9	100%	196,9	214,8
	balconi e terrazza (fino a 25 mq)	25,0	30%	7,5	
	balconi e terrazza (oltre i 25 mq)	103,8	10%	10,4	
Garage (sub.17)	1° piano sotto strada	30,6	100%	30,6	30,6

L'appartamento si trova in buono stato d'uso e manutenzione (foto 05 – 06); è al momento adibito a studio professionale, è stato ristrutturato nell'anno 2007, vi sono gli impianti tecnologici conformi alla vigente normativa, l'impianto di riscaldamento/raffrescamento è autonomo con termoconvettori interni e centrale termica (caldo/freddo) posta sul balcone posteriore, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in allumino anodizzato non a taglio termico, la finitura parietale è in c.d. ducotone, il pavimento è in legno parquet prefinito soprammesso a quello pre-esistente, i servizi igienici sono in buono stato d'uso.

Al fine di valutare l'immobile in esame rispetto agli appartamenti/edifici della micro zona commerciale in esame, che si ripete è prevalentemente abitativa, nel seguito si riporta la tabella, con i parametri intrinseci ed estrinseci dell'immobile, in a cui ciascun **coefficiente caratteristico** si attribuisce un valore che rapporta l'immobile in oggetto verso gli immobili simili.

Parametri di valutazione del fabbricato	**Appartamento in Catania Via Ardizzone Gioieni 48, Fg.13 part.1008 sub.4**	
a) Anno di costruzione e tipologia costruttiva, stato di conservazione [-3%<a<+3%]	-1%	Costruzione, in cemento armato, per età e tipologia nella media del periodo
b) Stato di conservazione e finiture [-8%<b<+8%]	4%	Buono stato di conservazione interno (recente ristrutturazione), finiture come nella media
c) Distribuzione e funzionalità dei locali [-3%<c<+3%]	0%	Secondo la media
d) Esposizione e luminosità [-3%<d<+3%]	1%	Luminoso con tre esposizioni che tuttavia risente del piano (1°) ai fini della luminosità

e) Posizione urbana e accesso [-5%<e<+5%]	1%	Molto vicino alle principali arterie comunicazione pur essendo in strada molto silenziosa
f) Impianti e servizi [-3%<f<+3%]	1%	Buona qualità degli impianti, impianti a norma di legge
g) Piano [-3%<g<+3%]	1%	Primo piano (intermedio)
h) Locali accessori e servitù[-3%<h<+3%]	1%	Ampi balconi e terrazze sia coperti sia scoperti
Coefficiente di valutazione complessivo	**8%**	

Il **prezzo unitario di vendita (€/mq)**, calcolato per immobili simili come media tra il prezzo di riferimento indicato dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI 2012) ed il prezzo medio di vendita delle transazioni tra privati, distinguendo tra appartamento e garage è pari a:

Prezzo unitario di vendita Catania appartamento (€/mq)				
Descrizione		***Min***	***Max***	***Media***
a	Valori OMI (2° sem.2012), Appartamento zona C5 -18	€ 1.600,00	€ 2.350,00	€ 1.975,00
b	Valori medi di mercato (anno 2013)	€ 1.850,00	€ 2.350,00	€ 2.100,00
			Media (a, b) €/mq	**€ 2.037,50**

Prezzo unitario di vendita Catania garage (€/mq)				
Descrizione		***Min***	***Max***	***Media***
a	Valori OMI (2° sem.2012), Box zona C5 - 18	€ 1.700,00	€ 2.500,00	€ 2.100,00
b	Valori medi di mercato (anno 2013)	€ 1.500,00	€ 2.000,00	€ 1.750,00
			Media (a, b) €/mq	**€ 1.925,00**

Complessivamente come da tabella che segue si stima che il più probabile prezzo di vendita dell'appartamento in oggetto sia pari a 472.610,19 euro **arrotondato a 472.500,00** euro, di cui € 120.000,00 per lavori di ristrutturazione come motivato a pagina 6. Il più probabile prezzo di vendita del garage sia pari a 58.905,00 euro **arrotondato a 58.500,00** euro. Tenuto conto dell'appetibilità di mercato degli immobili con garage il sottoscritto CTU ritiene che nella eventuale vendita sia opportuno non separare i due cespiti ma fare in modo che formino un unico lotto con prezzo di vendita (appartamento+garage) pari ad euro 531.000,00.

Calcolo del più probabile prezzo di vendita (€)				
Descrizione	***Sup. (mq) DPR 138/98***	***€/mq***	***Coeff. caratt.***	***Prezzo (€)***
Appartamento 1° piano, fg.13 part. 1008 sub.4	214,77	€ 2.037,50	**8%**	€ 472.610,19
Garage 1° PSS fg.13 part. 1008 sub.17	30,60	€ 1.925,00	**0%**	€ 58.905,00
			Totale (app. + garage) in arrotondamento	**€ 531.000,00**

2.3. *Appartamento in villa con deposito,* Nicolosi Via Cristoforo Colombo 69 fg. 32 part. 330 sub.2 (appartamento) – sub. 6 (deposito)

L'immobile è sito in Nicolosi Via Cristoforo Colombo 69 interno 13, identificato al NCEU fg.32 part. 330 sub. 2 (appartamento) e sub. 6 (deposito piano seminterrato); trattasi di quota parte (circa metà) di una villetta bifamiliare in cui è inclusa un'altra unità immobiliare al primo piano. Come anzidetto l'immobile oggetto di causa si compone di:

-subalterno catastale 2: l'appartamento è posto al piano terra dell'immobile (villetta bifamiliare con altro ingresso indipendente per l'accesso al piano primo) con ingresso dal cortile antistante (civ.69). L'appartamento si svolge su unico piano con ampie terrazze circostanti;



-subalterno catastale 6: piano 1° seminterrato adibito a deposito, avente dimensioni interne 5,1x3,15 m con altezza utile interna 2,5 m. Si accede al deposito mediante il cortile d'ingresso antistante l'appartamento.

L'immobile ha ingresso indipendente, rispetto all'unità immobiliare soprastante (piano primo).

Esso è stato costruito negli anni '980, ha struttura in cemento armato ed è conforme alla vigente normativa edilizia. Le finiture e gli impianti tecnologici sono ancora quelli risalenti al momento della costruzione (foto 07 – 09) pertanto gli impianti sono a norma di legge ma le finiture sono di qualità e manutenzione non più adeguati agli standard abitativi attuali.

Il pavimento interno è in maiolica, le porte sono in legno tamburato, l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e radiatori in acciaio; gli infissi esterni sono in lamiera d'acciaio non a taglio termico, la finitura parietale è in c.d. ducotone. La stanza da letto presenta infiltrazioni nel soffitto.

L'appartamento si compone di 4 vani più accessori (portico e deposito al piano terra, cucina, wc, balcone/terrazzo) per complessivi pari a 117,3 mq interni coperti e 239,1 mq esterni, come di seguito specificato in dettaglio nella tabella che segue:

Appartamento in villa, Via Cristoforo Colombo 69 Nicolosi, Fg.32 part. 330 sub. 2-6

Calcolo superficie commerciale DPR 138/98					
Descrizione	**Via Cristoforo Colombo**		**Fg. 13 part. 1008**		
	Descrizione	**Superficie reale (mq)**	**Coeff. omog.**	**Sup. commerciale (mq)**	
Abitazione (sub. 2)	superficie interna	117,3	100%	117,3	146,2
	balconi e terrazza (fino a 25 mq)	25,0	30%	7,5	
	balconi e terrazza (oltre i 25 mq)	214,1	10%	21,4	
Deposito (sub.6)	1° piano seminterrato	16,1	100%	16,1	16,1

Tenuto conto della posizione urbana, zona periferica in strada secondaria prossima alle arterie stradali principali, tenuto conto del contesto abitativo ed in parte periferico agricolo (poche villette), tenuto conto delle condizioni di finitura e manutenzione, il sottoscritto CTU stima in **-3% il coefficiente caratteristico,** che tiene conto dei parametri intrinseci ed estrinseci dell'immobile ai fini della valutazione e del confronto verso gli immobili simili. Esso è così determinato:

Parametri di valutazione del fabbricato	**Appartamento in Catania Via Cristoforo Colombo 69, Fg.32 part.330 sub.2**	
a) Anno di costruzione e tipologia costruttiva [-3%<a<+3%]	0%	Costruzione, in cemento armato, per età e tipologia nella media del periodo
b) Stato di conservazione e finiture [-8%<b<+8%]	-2%	Mediocre stato di conservazione interno, finiture risalenti alla costruzione mai ristrutturata
c) Distribuzione e funzionalità dei locali [-3%<c<+3%]	0%	Secondo la media
d) Esposizione e luminosità [-3%<d<+3%]	2%	Luminoso con tre esposizioni
e) Posizione urbana e accesso [-5%<e<+5%]	-2%	In strada secondaria, vicino alle principali arterie comunicazione
f) Impianti e servizi [-3%<f<+3%]	-3%	Impianti e finiture non adeguati agli standard abitativi attuali
g) Piano [-3%<g<+3%]	1%	Piano terra
h) Locali accessori e servitù[-3%<h<+3%]	1%	Ampi balconi e terrazze sia coperti sia scoperti
Coefficiente di valutazione complessivo	**-3%**	

Il **prezzo unitario di vendita (€/mq)**, calcolato per immobili simili come media tra il prezzo di riferimento indicato dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI 2012) ed il prezzo medio di vendita osservato nelle transazioni tra privati nella micro zona commerciale in esame, così si stima:

Prezzo unitario di vendita Nicolosi(€/mq)				
Descrizione		***Min***	***Max***	***Media***
a	Valori OMI (2° sem.2012), Ville e villini zona D1 - 3	€ 900,00	€ 1.350,00	€ 1.125,00
b	Valori medi di mercato (anno 2013)	€ 800,00	€ 1.500,00	€ 1.150,00
c	Deposito, valori medi di mercato (anno 2013)	€ 400,00	€ 750,00	€ 575,00

Complessivamente come da tabella che segue si stima che il più probabile prezzo di vendita dell'intero compendio immobiliare (appartamento + deposito) sia pari a 170.515,11 euro **arrotondato in 170.000,00** euro.

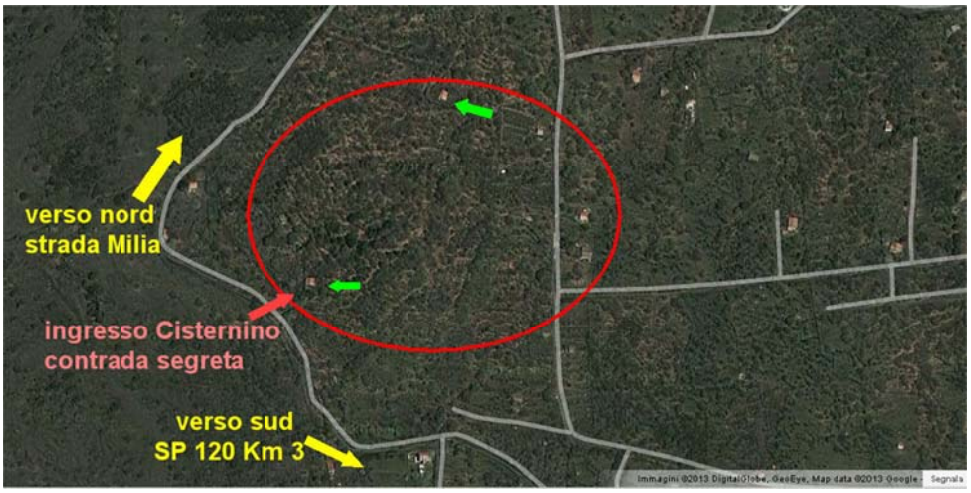
Calcolo del più probabile prezzo di vendita (€)				
Descrizione	***Sup. (mq) DPR 138/98***	***€/mq***	***Coeff. caratt.***	***Prezzo (€)***
Appartamento 1° piano, fg.32 part. 330 sub.2	146,17	€ 1.137,50	**-3%**	€ 161.277,73
Deposito 1° PSS fg.32 part. 330 sub.6	16,07	€ 575,00	**0%**	€ 9.237,38
			Totale (app. + deposito)	€ 170.515,11

2.4. *Terreno con fabbricati, sito in* Belpasso Contrada Segreta fg. 9

Gli appezzamenti di terreno oggetto di stima si trovano nel Comune di Belpasso fuori dal confine del centro urbano. L'intera superficie oggetto di stima è pari 18.122 m^2, inclusi i fabbricati che su di essi insistono per complessivi 65 m^2 lordi circa. La proprietà si compone delle seguenti particelle:

Comune		Fg	part.	Superficie (mq)	tipologia
Belpasso	terreno in contrada segreta	9	*328*	*1397*	*vigneto*
			331	*570*	*bosco ceduo*
			472	*430*	*vigneto*
			473	*12*	*vigneto*
			475	*520*	*vigneto*
			339	2422	bosco ceduo
			341	3373	bosco ceduo
			325	*1256*	*bosco ceduo*
			326	*1201*	*vigneto*
			327	*1527*	*bosco ceduo*
			442	*804*	*vigneto*
			443	*384*	*bosco ceduo*
			329	*950*	*bosco ceduo*
			333	*1935*	*bosco ceduo*
			626	*1341*	*vigneto*
Belpasso	Contrada Segreta, piano terra	9	338	3 vani con sup. 40 mq	A/3, Fabbricato con deposito
Belpasso	*Contrada Segreta, piano terra*	*9*	*627*	*superficie mq 25*	*C2, Deposito*

Il terreno è localizzato in "Contrada Segreta", a nord-ovest del centro urbano del comune di Belpasso, all'interno del Parco dell'Etna Zona C quota 920-950 m.s.l.m. con destinazione agricola e vincolo paesaggistico del Parco.



Si raggiunge percorrendo la SP 120, dove al km 3 si imbocca la strada Comunale Milia in direzione nord-ovest; trattasi di strada con fondo sterrato all'interno del Parco dell'Etna. Il fondo agrario ha n.2 ingressi, dalla suddetta strada Milia, con cancelli in ferro.

Il fondo agricolo è interamente recintato con rete metallica e paletti; esso è prevalentemente coperto da bosco (castagni, querce, faggi, ecc.) e con alcuni alberi da frutto, compatibili con il clima severo della zona (ciliegio, pere, mele), di piccola taglia recentemente piantumati pertanto non si possono considerare alberi da frutto con finalità produttiva.

Il fondo agricolo si sviluppa per complessivi 18.122 m^2 su più particelle tra loro non tutte confinanti. Si osserva che il compendio immobiliare pervenuto con differenti atti d'acquisto si può idealmente suddividere in due parti (dove le particelle sono tra loro confinanti), e cioè:

-partt. 339-341 e fabbricato part.338 (indicate in colore azzurro sottolineato nella tabella che precede) per complessivi 5795 mq e fabbricato 40 mq;

-partt. 325-326-327-442-443, 328-331-472-473-475, 329-333-626 e fabbricato part. 627 (indicate in colore nero corsivo nella tabella che precede) per complessivi 12.327 mq e fabbricato 25 mq.

Nel seguito per i terreni in oggetto si indicano le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che specificano la condizione dei luoghi rispetto alle condizioni medie riscontrabili per analoghi terreni.

Parametri di valutazione dei terreni	**Comune di Belpasso, C.da Segreta Fg.9**	
a) Esposizione e conformazione del lotto [-3%<a<+3%]	0%	Lotto ampio, regolare con esposizione favorevole
b) Stato agrario e parte coltivabile [-6%<b<+6%]	0%	Discreto stato di coltivazione.
c) Densità e stato delle colture [-3%<c<+3%]	-1%	Bassa densità arborea
d) Accesso e collegamenti alle vie di comunicazione [-3%<d<+3%]	-2%	Mediocre posizione, distante dal centro urbano e dalle vie principali, strada di accesso con fondo in terra battuta
Coefficiente di valutazione complessivo	**-3%**	

Fatte le necessarie indagini di mercato presso le agenzie immobiliari locali, considerati gli attuali valori di compra-vendita immobiliare per terreni con destinazione agricola simile nella zona in esame, il sottoscritto tenuto conto delle caratteristiche del fondo agricolo in esame (recinzione con rete metallica, strada interna, presenza di alberi da frutto) stima che il più probabile prezzo di vendita è pari a circa 0,70 €/mq a cui applicare il coefficiente caratteristico del singolo terreno rispetto ai parametri di valutazione. Il valore unitario fornito

dall'osservatorio regionale nell'anno 2011 (ultimo dato pubblicato) per i terreni con tipologia prevalente bosco è pari a 2.427,35 €/ha[2] pari a 0,24 €/mq. Premesso quanto sopra, il sottoscritto CTU nel seguito assume il più probabile prezzo di vendita pari alla media tra il valore ottenuto da indagini di mercato locale ed il valore dell'osservatorio regionale (0,24+0,70)/2=0,47 €/mq.

Per quanto riguarda il valore unitario dei fabbricati, con buone caratteristiche costruttive (costruzione in muratura di pietra con finitura esterna in pietra lavica, infissi in legno massello, impianto elettrico interno, camino, pavimentazione in gres, tettoia di copertura antistante, deposito legna, cisterna con acqua di piovana di raccolta) seppur con scadente manutenzione, si stima in circa 450 €/mq il valore unitario di probabile compravendita.

Nella tabella che segue, con riferimento alla descrizione ed alle considerazioni sopra riportate, si riporta la stima di valore per i terreni ed annessi fabbricati ricadenti nel Fg. 9 Contrada Segreta del comune di Belpasso:

Calcolo del valore commerciale: terreno e fabbricati Belpasso, C.da Segreta Fg.9			
Elementi di calcolo			
a	Superficie (mq)		18122
b	Coefficiente caratteristico dell'immobile rispetto alla media		97%
c	Valore unitario di superficie (media tra i valori OMI ed i valori di compravendita rilevati) €/mq		
	Valori OMI (anno 2011)	€ 0,24	€ 0,47
	Media dei valori di compravendita nel mercato locale rilevato	€ 0,70	
	Totale (a*b*c)		**€ 8.261,82**
d	Superficie Fabbricati (mq)		65,00
e	Valore unitario di superficie €/mq		€ 450,00
	Totale (d*e)		**€ 29.250,00**
	TOTALE terreni e Fabbricati		**€ 37.511,82**

arrotondati in **37.500,00 euro**.

[2] Dati Agenzia del Territorio anno 2011 (si veda in Allegato 05).

3. Stima del compendio.

Con riferimento agli immobili che compongono il compendio immobiliare oggetto di causa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche come sopra descritte, nel seguito si riporta la tabella di riepilogo con la valutazione economica di ciascun elemento del compendio immobiliare ottenuta mediante il criterio di stima con metodo comparativo.

La valutazione tiene conto dell'ubicazione, della consistenza commerciale (definita secondo le istruzioni dell'Ag. del Territorio e del D.P.R. 138 del 23/03/1998) e delle caratteristiche proprie degli immobili in oggetto rispetto ad immobili simili nella micro zona commerciale in esame.

Il valore calcolato per ciascun immobile esprime il più probabile prezzo, che il bene in oggetto potrà avere sul mercato immobiliare locale, ottenuto moltiplicando la *consistenza commerciale* del bene (come sopra definita ai sensi del DPR 138/98) per il *prezzo unitario di superficie* (€/mq).

Immobile		**Elementi caratteristici**		**Valore di mercato (€)**	**Probabile prezzo di vendita, in arrotondamento (€)**
		Valore unitario (€/mq)	Superficie (mq), commerciale		
1a	Valverde, Contrada Carame - S. Anna - S. Nicolò	€ 3,825	10.732	€ 41.049,90	€ 51.000,00
1b	Valverde, Contrada Carame - S. Anna - S. Nicolò	€ 275,00	36,0	€ 9.900,00	
2a	Appartamento , Via Ardizzone Gioieni 48 Catania, Fg.13 part. 1008 sub. 4	€ 2.200,50	214,8	€ 472.610,19*	€ 531.000,00
2b	Garage, Via Ardizzone Gioieni 46/b Catania, Fg.13 part. 1008 sub. 17	€ 1.925,00	30,6	€ 58.905,00	
3a	Appartamento in villa, Via Cristoforo Colombo 69 Nicolosi, Fg.32 part. 330 sub. 2	€ 1.103,38	146,2	€ 161.277,73	€ 170.000,00
3b	Deposito in villa, Via Cristoforo Colombo 69 Nicolosi, Fg.32 part. 330 sub. 6	€ 575,00	16,1	€ 9.237,38	
4a	Terreno in Belpasso, C.da Segreta Fg.9	€ 0,47	18.122	€ 8.517,34	€ 37.500,00
4b	Fabbricati in Belpasso, C.da Segreta Fg.10	€ 450,000	65	€ 29.250,00	
				€ 790.747,53	**€ 789.500,00**

*Nota all'immobile 2a: come motivato a pagina 6, riportato a pagina 8 per la valutazione, il valore dell'appartamento include il costo dei lavori di ristrutturazione eseguiti nell'anno 2007 stimabili in circa 120.000,00 euro.

4. Conclusioni

In relazione al mandato ricevuto dall'ill.mo Sig. Giudice Dott. Antonio Caruso, il sottoscritto CTU sinteticamente conclude che per gli immobili elencati e dettagliatamente descritti al precedente paragrafo 2, tenuto conto delle condizioni degli stessi e dell'attuale mercato immobiliare, si stima che il più probabile valore di mercato è complessivamente pari a **789.500,00 euro**.

Il sottoscritto CTU, ritenendo di aver evaso il mandato affidatogli rimette la presente relazione tecnica restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Catania, lì 20/08/2013

Il C.T.U.

Dott. *Ing. Salvatore Neri*

5. Allegati.

- **Allegato fotografico:** foto 01 – 12 degli immobili oggetto di causa.
- **Allegato 1:** Tratto di terreno sito in Valverde: mappa e visura catastale, certificato di destinazione urbanistica.
- **Allegato 2:** Planimetria catastale e visura dell'appartamento e del garage siti in Catania Via Ardizzone Gioieni.
- **Allegato 3:** Visura catastale e planimetria dell'appartamento e del deposito siti in Nicolosi via Cristoforo Colombo 69.
- **Allegato 4:** Visura, mappa e planimetrie catastali del terreno e dei fabbricati siti in Belpasso Contrada segreta.
- **Allegato 5:** Dati OMI – Agenzia delle Territorio utilizzati per la stima del compendio.