

ING. CATALDO ROSATO – STUDIO DI INGEGNERIA LEGALE

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Padova al n. 1270 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Padova al n. 522

e.mail: cataldo.rosato@gmail.com – pec: cataldo.rosato@ingpec.eu

via Cardan n. 1 - 35129 PADOVA – Tel./Fax 049 61.69.96

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

G.D. DR.SSA MANUELA ELBURGO

Fallimento: della società [REDACTED]

[REDACTED] avente ad oggetto sociale
l'acquisto e la vendita di generi alimentari ed affini, e del socio
accomandatario in proprio [REDACTED]

Sentenza dichiarativa di fallimento: n. 93/2004 del 17.05.2004.

Curatore: Dr. Matteo Breda di Padova, via S. Mattia, 5.

Perito Stimatore: ing. Cataldo Rosato di Padova, via Cardan n. 1.

* * *

SUPPLEMENTO DI PERIZIA ESTIMATIVA

* * *

Il sottoscritto ing. Cataldo Rosato con studio professionale in Padova, via Cardan n. 1, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Padova, al n. 1270, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale, al n. 522, a seguito di istanza presentata dal Curatore Fallimentare Dr. Matteo Breda di Padova, e sempre in qualità di Perito Stimatore della procedura, veniva incaricato dall'Illmo G.D. Dr.ssa Manuela Elburgo di procedere ad aggiornare le stime espresse a suo tempo con elaborato peritale del 31.01.2007 degli immobili acquisiti al fallimento di proprietà del fallito [REDACTED] situati nel Comune di Paternò (CT), via Falconieri, tutti in aderenza tra loro, costituenti i lotti a suo tempo numerati con i nn. 3-4-5, più precisamente:

ex LOTTO N. 3: comproprietà per la quota di 3/4 di un appartamento ad uso civile abitazione sito al civ. n. 99/a di via Falconieri, dislocato ai piani terra e primo (cfr. porzione evidenziata in giallo nelle planimetrie all. nn. 1/A-1/B);

ex LOTTO N. 4: comproprietà per la quota di 13/16 di un appartamento ad uso civile abitazione sito al civ. 101 di via Falconieri, dislocato al piano terra più una cantina al piano seminterrato (cfr. porzione evidenziata in arancione nelle planimetrie all. nn. 1/A-1/B);

ex LOTTO N. 5: composto da due parti (cfr. porzione evidenziata in verde nelle planimetrie all. nn. 1/B-1/C):

- comproprietà per la quota di 3/4 di due locali, uno al piano terra e l'altro al piano primo, collegati tra loro internamente, con accesso dai civv. nn. 103-105 di via Falconieri;
- comproprietà per la quota di 13/16 di un appartamento ad uso civile abitazione con accesso dalla suddetta porzione, sito al civ. 101 di via Falconieri, dislocato al piano primo e sovrastante il suddetto lotto 4.

* * *

INDAGINI SVOLTE: in considerazione che sono trascorsi ben 10 anni dalla precedente perizia estimativa, sono stati eseguiti tutti gli opportuni accertamenti per aggiornare i dati esposti nel precedente elaborato peritale.

Pertanto:

- si sono effettuate delle ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate di Catania – Ufficio Provinciale del Territorio - per verificare se fossero intervenute nell'ultimo decennio eventuali modifiche catastalmente dei beni acquisiti al fallimento, nonché per reperire i documenti necessari alla vendita dei beni stessi;
- si sono effettuate delle ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania,

per verificare lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni nell'ultimo ventennio gravanti sui detti beni (cfr. all. n. 12), accertamenti estesi anche a nome del comproprietario dei beni

- si sono ispezionati i luoghi oggetto di perizia per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza della situazione attuale dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del Perito Stimatore;
- si è realizzato un nuovo servizio fotografico dei luoghi ispezionati di cui si producono, in allegato alla presente relazione, n. 46 stampe;
- si sono effettuate nuove indagini del mercato immobiliare a Paternò; ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

In allegato si produce la nuova documentazione reperita durante l'espletamento del nuovo incarico; si fa presente, comunque, che fa parte integrante del presente supplemento anche tutta la documentazione allegata al precedente elaborato peritale del 31.01.2007, nonché l'elaborato medesimo.

* * *

PREMESSA: Come chiaramente mostra l'ampio servizio fotografico allegato, lo stato di conservazione delle unità immobiliari oggetto di perizia è risultato alquanto pessimo; infatti sono presenti:

- vistose infiltrazioni d'acqua piovana a soffitto di molti locali con conseguente distacco di intonaco ammalorato (foto nn. 25-27-27a-27b-28-30-34-40);
- vistose macchie di umidità in alcune pareti interne con distacco dell'intonaco ammalorato e/o scrostamento della tinteggiatura (foto nn. 13-14-27-27/b-31-42);
- vistose infiltrazioni d'acqua piovana in alcune pareti esterne dell'edificio con distacco dell'intonaco ammalorato e/o scrostamento della tinteggiatura (foto nn.

1-2-3-4-5-6-6a-6b-43-44-46)

- vegetazione spontanea nel terreno scoperto con presenza anche di calcinacci e materiali di ogni genere da portare a discarica (foto nn. 3-4-5-6a-6b-), anche di tipo speciale per la natura di alcuni di essi (foto n. 29)

- alcuni serramenti rotti (foto n. 38);

- sanitari (foto n. 12) e serramenti interni (foto n. 9) asportati;

- impianti elettrici ed idraulici manomessi e quindi da verificare.

Per come si presenta oggi il fabbricato comprendete le unità oggetto di perizia, si ritiene che è indubbiamente conveniente e necessario, anche per rendere i beni più appetibili, eseguire un unico intervento di ristrutturazione dell'edificio e, pertanto, si propone di formare un

LOTTO UNICO

suddiviso in quattro porzioni e questo per tener conto sia dei diversi diritti acquisiti al fallimento su ciascuna porzione, diritti che si pongono in vendita in forma unitaria, e sia degli accertamenti effettuati su ogni singola porzione in merito alla regolarità edilizia.

Per ogni singola porzione del lotto unico viene redatta, qui di seguito, una Scheda Tecnica Riassuntiva. Comunque e qualora l'Ill.mo G.D. ritenesse opportuno ritornare agli originali lotti, le schede seguenti si possono facilmente adattare al caso sostituendo la dicitura "porzione n. xx" con "lotto n. xx".

* * *

PORZIONE "A"

DIRITTO VENDUTO: proprietà per 3/4.

DITTA INTESTATA: [REDACTED]

COMPROPRIETARIO: [REDACTED]**UBICAZIONE:** Comune di Paternò (CT), via Falconieri n. 99/A, piani T-1.**DESCRIZIONE CATASTALE:** Unità immobiliare urbana censita al:**Catasto Fabbricati:** Comune di Paternò (CT) - Fg. 60°:

mapp.	sub.	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
2431	1	v. Falconieri, 99/A	T-1	A/3	5	v 3	mq.76	€ 216,91

(cfr. visura per soggetto: all. n. 2, nonché planimetria catastale: all. n. 3);

fabbricato eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Paternò (CT) - Fg 60° (cfr. area evidenziata in giallo nell'estratto di mappa: all. n. 7) - mapp. n. 2431 di are 01.35 - Ente Urbano (cfr. visura per immobile: all. n. 8).**CONFINI:** (in giro da nord in senso orario secondo la mappa del Catasto Terreni): Via Falconieri; altro Foglio stesso Comune; mapp. nn. 6367, 5512, 5230 stesso Comune e Foglio.**QUALITA' - DESCRIZIONE DELLA PORZIONE "A":** Trattasi di un fabbricato da cielo a terra, su due piani fuori terra, terra e primo, ad uso civile abitazione, con cortile esclusivo situato nel Comune di Paternò (CT), al civico 99/A di via Falconieri. Esso è posto in aderenza, lato est, con il fabbricato comprendente i due appartamenti di cui alle successive porzioni "B" e "C". Costruito negli anni '60, risulta edificato con metodologie e tecniche tipiche del periodo: murature portanti in mattoni di laterizio, solai in latero-cemento, manto di copertura in coppi. L'ingresso al lotto avviene dal cortile esclusivo a cui si accede tramite portone in acciaio. Dal cortile si accede poi direttamente all'alloggio al primo piano a mezzo di scala esterna; i due piani sono anche

collegati internamente da una scala a chiocciola.

La porzione in analisi ha la seguente

COMPOSIZIONE:

al piano primo (hi = m 3,00): ingresso – soggiorno - angolo cottura, due camere, ripostiglio e bagno, per una superficie lorda di circa mq 55,00;

al piano terra (hi = m 3,40): un unico locale della superficie lorda di circa mq 30, più un cortile esclusivo di circa mq 90 e un locale sottoscala, ad uso lavanderia, della superficie di circa mq 3 dove è collocata la caldaia per l'impianto di riscaldamento.

OCCUPAZIONE: la porzione in questione è attualmente libera.

REGOLARITA' EDILIZIA: A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni ed integrazioni, si è potuto accertare:

- che il fabbricato è stato edificato in data ante 01.09.1967;
- che lo stesso è stato oggetto di interventi di straordinaria manutenzione, senza regolare permesso e quindi interventi abusivi, con nuova distribuzione interna dei locali (lo stato dei luoghi, infatti, è diverso dalla planimetria catastale datata 01.09.1988).

CONDONABILITA' O MENO DEGLI ABUSI EDILIZI ACCERTATI: I

suddetti abusi sono condonabili in quanto gli stessi rientrano nelle previsioni di sanabilità di cui al Capo IV della L. 47/85 e successive modifiche . In tal caso il costo per la sanatoria (oblazione, oneri concessori, spese tecniche per rilievi e restituzione grafica dei luoghi, presentazione di istanza al Comune di Paternò, redazione di nuova planimetria catastale e presentazione di denuncia di variazione all'Agenzia delle Entrate di Catania – Ufficio Provinciale del Territorio, più ulteriori spese accessorie) può essere stimato in € 4.000,00.

Ad avviso del C.T.U., i beni possono, comunque, essere trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, in considerazione del fatto che l'aggiudicatario dei beni stessi ha centoventi giorni di tempo, dall'atto di trasferimento, per poter presentare la domanda di sanatoria (ex L. 47/85 - art. 40 - ultimo comma).

PROVENIENZA: Le quote in comproprietà sul bene in oggetto sono pervenute

- per la quota di 2/4 in comunione legale di beni con [REDACTED]
con atto di compravendita del 19.07.1993 n. 177111 di rep. a rogito notaio Luigi Lojacono di Paternò, trascritto a Catania il 29.07.1993 ai nn. 26563/20001;

- per la quota di 1/4 [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] (denuncia di successione del
23.08.2000 n. 1376/11 di rep., trascritta a Padova il 04.12.2001 ai nn.
48268/32469 e accettazione di eredità con beneficio di inventario del 09.11.1999
n. 54225 di rep. a rogito notaio Giorgio Fassanelli di Padova, ivi trascritta il
20.11.1999 ai nn. 38215/24960); [REDACTED]
[REDACTED]

PORZIONE "B"

DIRITTO VENDUTO: comproprietà per 13/16.

DITTA INTESTATA: [REDACTED]
[REDACTED]

COMPROPRIETARIO: [REDACTED]
[REDACTED]

UBICAZIONE: Comune di Paternò (CT), via Falconieri n. 101, piani 1SS-T.

DESCRIZIONE CATASTALE: Unità immobiliare urbana censita al:

Catasto Fabbricati: Comune di Paternò (CT) - Fg. 60°:

mapp.	sub.	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
5230	1	v. Falconieri, 101	1SS-T	A/3	3	v 4,5	mq 82	€ 232,41

(cfr. visura per soggetto all. n. 2, nonché planimetria catastale: all. n. 4);

porzione del fabbricato eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Paternò (CT) - Fg. 60° (cfr. area evidenziata in arancione nell'estratto di mappa: sempre all. n. 7) - mapp. n. 5230 di are 00.69 - Ente Urbano (cfr. visura per immobile: all. n. 9).

CONFINI: (dell'intero complesso in giro da nord in senso orario secondo la mappa del Catasto Terreni): via Falconieri, mapp. nn. 2431, 5512, 2432, 5511, 5705 stesso Comune e Foglio.

QUALITA' - DESCRIZIONE DELLA PORZIONE "B": Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione dislocato al piano terra-rialzato, più una cantina al piano seminterrato situato nel Comune di Paternò al civ. 101 di via Falconieri, in aderenza sul lato ovest al precedente lotto. L'ingresso all'alloggio avviene direttamente dalla strada attraverso un terrazzino rialzato rispetto al piano stradale. Il fabbricato di cui fa parte il lotto risulta costruito negli anni '60, come per il lotto precedente, e risulta edificato con metodologie e tecniche tipiche del periodo: murature portanti in mattoni di laterizio, solai in latero-cemento, manto di copertura in coppi.

La porzione in analisi ha la seguente

COMPOSIZIONE:

al piano terra (hi = m 3,20): ingresso, soggiorno, salotto, cucina, camera da letto, bagno, per una superficie lorda complessiva di mq 68, più un piccolo poggolo

della superficie di mq 3,00;

al piano seminterrato (h_i = m 2,70): un unico locale della superficie lorda di circa mq 15,00.

Le rifiniture e gli impianti, peraltro modesti, sono dell'epoca di costruzione; è assente l'impianto di riscaldamento, è presente soltanto una stufa a cherosene posta all'ingresso.

OCCUPAZIONE: la porzione in questione è attualmente libera.

REGOLARITA' EDILIZIA: A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni ed integrazioni, si è potuto accertare:

- che il fabbricato è stato edificato in data ante 01.09.1967;
- che per gli abusi edilizi commessi ante 1983 risulta presentata istanza per l'ottenimento di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 e L.R. 37/85;
- che detta pratica risulta non ancora definita in quanto carente della documentazione di cui alla nota del Comune di Paternò datata 11.07.2006, prot. n. 19.961 (cfr. all. n. 13); per detta definizione di prevede una spesa complessiva (tecnica, diritti di segreteria e spese varie) di € 2.500,00

PROVENIENZA: Le quote in comproprietà sul bene in oggetto sono pervenute

- [REDACTED]
- per la quota di 4/16 per successione legittima del padr [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] alla sig [REDACTED] il bene era pervenuto per successione i [REDACTED]

- per la quota di 6/16, in comunione legale con la moglie [REDACTED]

[REDACTED] con atto di compravendita del 25.03.1999 n. [REDACTED]

44582 di rep. a rogito Notaio Adele Giunta di Paternò, reg.to a Catania il 14.04.1999 al n. 5377 ed ivi trascritto il 21.04.1999 ai nn. 13606/10199; ai sigg.

- per la quota di 3/16 per successione in morte del

(denuncia di successione del

23.08.2000 n. 1376/11 di rep., trascritta a Padova il 04.12.2001 ai nn. 48268/32469 e accettazione di eredità con beneficio di inventario del 09.11.1999 n. 54225 di rep. a rogito notaio Giorgio Fassanelli di Padova, ivi trascritta il 20.11.1999 ai nn. 38215/24960);

PORZIONE "C1"

DIRITTO VENDUTO: comproprietà per 3/4.

DITTA INTESTATA

COMPROPRIETARIO:

DESCRIZIONE CATASTALE: Unità immobiliare urbana censita al:

Catasto Fabbricati: Comune di Paternò (CT) - Fg. 60°

mapp.	sub.	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
-------	------	------------	----	------	-----	-------	----------	---------

5705	1	v Falconieri,103/105	T-1	A/4	1	v 2,5	mq 55	€ 63,27
------	---	----------------------	-----	-----	---	-------	-------	---------

(cfr. visura per soggetto: all. n. 2, nonché planimetria catastale: all. n. 5);

fabbricato eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Paternò (CT) - Fg. 60° (cfr. area evidenziata in verde

nell'estratto di mappa: all. n. 7); mapp. n. 5705 di are 35 (cfr. visura per immobile: all. n. 10).

CONFINI: (in giro da nord in senso orario secondo la mappa del Catasto Terreni): via Falconieri, mapp. nn. 5230, 5511 stesso Comune e Foglio.

PORZIONE "C2"

DIRITTO VENDUTO: comproprietà per 13/16.

DITTA INTESTATA: [REDACTED]

COMPROPRIETARI: [REDACTED]

UBICAZIONE: Comune di Paternò (CT), via Falconieri n. 101, piano 1°.

DESCRIZIONE CATASTALE: Unità immobiliare urbana censita al:

Catasto Fabbricati: Comune di Paternò (CT) - Fg. 60°:

mapp.	sub.	ubicazione	P.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
5230	3	v. Falconieri, 101	1	A/3	3	v.3	mq 50	€ 154,94

(cfr. visura per soggetto all. n. 2, nonché planimetria catastale: all. n. 6);

porzione del fabbricato eretto sull'area distinta al:

Catasto Terreni: Comune di Paternò (CT) - Fg. 60° (cfr. area evidenziata in

arancione nell'estratto di mappa: sempre all. n. 7) - mapp. n. 5230 di are 00.69 -

Ente Urbano (cfr. visura per immobile: all. n. 9).

CONFINI: (in giro da nord in senso orario secondo la mappa del Catasto

Terreni): via Falconieri, mapp. nn. 2431, 5512, 2432, 5511, 5705 stesso Comune e

Foglio.

QUALITA' - DESCRIZIONE DELLA PORZIONE "C" ("C1"+"C2"):

Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione dislocato ai piani terra e primo

situato ai civv. 103-105 della via Falconieri del comune di Paternò, facente parte dello stesso edificio di cui alla precedente porzione "B" e sovrastante la stessa. L'ingresso all'alloggio avviene direttamente dalla strada attraverso lo stesso poggiolo rialzato rispetto al piano stradale da cui avviene l'ingresso alla porzione "B". Per quanto riguarda la tipologia della costruzione, nonché dei materiali impiegati, sono gli stessi dei precedenti lotti.

La porzione in analisi ha la seguente

COMPOSIZIONE:

al piano terra (hi = m 3,65): cucina e w.c. per una superficie lorda complessiva di mq 22 circa;

al piano primo (hi = m 3,55): salotto, ripostiglio, disimpegno, due camere da letto e bagno, per complessivi mq 64,00 circa, più due terrazze per totali mq 26,00.

OCCUPAZIONE: la porzione in questione è attualmente libera.

REGOLARITA' EDILIZIA: A norma e per gli effetti della L. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni ed integrazioni, si è potuto accertare:

- che il fabbricato è stato edificato in data ante 01.09.1967;
- che per gli abusi edilizi commessi ante 1983 risulta presentata istanza per l'ottenimento di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 724/94 e successive modifiche ed integrazioni;
- che detta pratica risulta non ancora definita in quanto carente della documentazione di cui alla nota del Comune di Paternò datata 12.07.2006, prot. n. 20.066 (cfr. all. n. 14); per detta definizione di prevede una spesa complessiva (tecnica, diritti di segreteria e spese varie) di € 2.500,00

PROVENIENZA: Le quote in comproprietà sui beni in oggetto sono pervenute al

[REDACTED]

quanto alla porzione "C1":

- per la quota di 2/4 in comunione legale di beni [REDACTED]
con atto di compravendita del 09.09.1985 a rogito notaio Gaetano Dovì di
Paternò, trascritto a Catania il 24.09.1985 ai nn. 33307/26112 [REDACTED]

- per la quota di 1/4 per successione in morte del [REDACTED]
[REDACTED] (denuncia di successione del
23.08.2000 n. 1376/11 di rep., trascritta a Padova il 04.12.2001 ai nn.
48268/32469 e accettazione di eredità con beneficio di inventario del 09.11.1999
n. 54225 di rep. a rogito notaio Giorgio Fassanelli, trascritta a Padova il
20.11.1999 ai nn. 38215/24960); [REDACTED]

quanto alla porzione "C2":

- per la quota di 4/16 per successione legittima [REDACTED]
02.10.1974 (den. 21 vol. 1736) [REDACTED]
27.02.1996 (den. 30 vol. 3216). Alla sig.ra il bene era pervenuto per successione

- per la quota di 6/16, in comunione legale con la moglie [REDACTED]
[REDACTED] con atto di compravendita del 25.03.1999 n.
44582 di rep. a rogito Notaio Adele Giunta di Paternò, reg.to a Catania il
14.04.1999 al n. 5377 ed ivi trascritto il 21.04.1999 ai nn. 13606/10199. Ai sigg.

- per la quota di 3/16 per successione in morte [REDACTED]

[REDACTED] denuncia di successione del
23.08.2000 n. 1376/11 di rep., trascritta a Padova il 04.12.2001 ai nn.
48268/32469 e accettazione di eredità con beneficio di inventario del 09.11.1999
n. 54225 di rep. a rogito notaio Giorgio Fassanelli di Padova, ivi trascritta il
20.11.1999 ai nn. 38215/24960). [REDACTED] il bene era
pervenuto per il su citato atto di compravendita.

* * *

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 44647 R.G. e 28343 R.P. del 13 agosto 2004

a favore: massa dei crediti [REDACTED]
[REDACTED]

a carico: [REDACTED]
[REDACTED]

titolo: sentenza dichiarativa di fallimento del 17.05.2004 n. 93/2004 del Tribunale
di Padova.

beni colpiti: tutte le porzioni.

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: Nessuna.

* * *

STIMA DEL VALORE DEL LOTTO UNICO: Tenendo conto di quanto in
precedenza esposto, della consistenza delle porzioni costituenti il lotto unico, della
loro ubicazione, dello stato di conservazione delle stesse, delle loro rifiniture e
degli impianti in dotazione ad esse, delle spese per la definizione delle pratiche di
condono edilizio (porzioni "B" e "C") e per il condono degli abusi edilizi accertati
nella porzione "A", dell'attuale andamento di mercato e, soprattutto, delle
informazioni che l'Esperto ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il



seguinte valore da porre a base d'asta:

PORZIONE "A"

calcolo superficie commerciale:

abitazione: mq 55,00 x 1,00 = mq 55,00

cantina : mq 30,00 x 0,70 = mq 21,00

cortile : mq 90,00 x 0,15 = mq 13,50

sottoscala: mq 3,00 x 0,25 = mq 0,75

totale = mq 90,25

Valore O.M.I. (max per tipologia abitazioni civili – normale): €/mq 980,00

Deprezzamento (stato d'uso, stato conservativo, andamento mercato): circa 30%

Valutazione unitaria: €/mq 980,00 – 30% = €/mq 686,00

arrotondabili a €/mq 700,00

stima dell'intero: €/mq 700,00 x mq 90,25 = € 63.175,00

stima del lotto (quota di 3/4):

€ 63.175,00 x 3/4 x 0,75 (*) =

€ 35.535,94

arrotondabili ad **€ 35.500,00**

(diconsi Euro trentacinquemilacinquecentovirgolazero)

* * *

PORZIONE "B"

calcolo superficie commerciale:

abitazione: mq 68,00 x 1,00 = mq 68,00

cantina : mq 15,00 x 0,30 = mq 4,50

ferrazzino: mq 3,00 x 0,25 = mq 0,75

totale = mq 73,25

Valore O.M.I. (max tipologia abitazioni tipo economico–normale): €/mq 780,00



Deprezzamento (stato d'uso, stato conservativo, andamento mercato): circa 30%

Valutazione unitaria: €/mq 780,00 – 30% = €/mq 546,00

arrotondabili a €/mq 550,00

stima dell'intero: €/mq 550,00 x mq 73,25 = Euro 40.287,50

stima del lotto (quota di 13/16):

€ 40.287,50 x 13/16 x 0,75 (*) = € 24.550,21

arrotondabili ad € 25.500,00

(diconsi Euro venticinquemilacinquecentovirgolazero)

* * *

PORZIONE "C1":

superficie commerciale: mq 44,00

Valore O.M.I. (max tipologia abitazioni tipo economico–normale): €/mq 780,00

Deprezzamento (stato d'uso, stato conservativo, andamento mercato): circa 30%

Valutazione unitaria: €/mq 780,00 – 30% = €/mq 546,00

arrotondabili a €/mq 550,00

stima dell'intero: €/mq 550,00 x mq 44,00 = € 24.200,00

stima del lotto (quota di 3/4):

€ 24.200,00 x 3/4 x 0,75 (*) = € 13.612,50

PORZIONE "C2":

calcolo superficie commerciale:

abitazione: mq 42,00 x 1,00 = mq 42,00

terrazze : mq 26,00 x 0,25 = mq 6,50

totale = mq 48,50

Valore O.M.I. (max tipologia abitazioni tipo economico–normale): €/mq 780,00

Deprezzamento (stato d'uso, stato conservativo, andamento mercato): circa 30%



Valutazione unitaria: €/mq 780,00 – 30% = €/mq 546,00

arrotondabili a €/mq 550,00

stima dell'intero: €/mq 550,00 x mq 48,50 = € 26.675,00

stima del lotto (quota di 13/16):

€ 26.675,00 x 13/16 x 0,75 (*) = € 16.255,10

Stima porzione "C": € 13.612,50 + € 16.255,10 = € 29.867,60

arrotondabili ad € 30.000,00

(diconsi Euro trentamilacinquecentovirgolazero)

(*) si è applicata una detrazione del 25% in quanto trattasi di quota indivisa di un bene.



* * *

STIMA DEL LOTTO UNICO:

stima porzione "A": € 35.500,00

stima porzione "B": € 25.500,00

stima porzione "C": € 30.000,00

sommano € 91.000,00

A detrarre:

- spesa per condono abusi edilizi porzione "A": € 4.000,00

- spesa per definizione pratica edilizia n. 3837: € 2.500,00

- spesa per definizione pratica edilizia n. 310: € 2.500,00

- sommano: € 9.000,00 € 9.000,00

- restano € 82.000,00

Nota: I valori O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), alquanto prudenziali, sono stati desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Catania - Ufficio Provinciale del Territorio – per il

Comune di Paternò (all. n. 15)

Ciò premesso, secondo quanto previsto dalla normativa in vigore dal 27.06.2015 (D.L. 83/2015), si ritiene opportuno proporre all'Ill.mo G.D. un prezzo a base d'asta che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura del 15% che tiene conto, appunto, che tali differenze possano concretizzarsi:

- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Pertanto, si propone il seguente **Prezzo a Base d'asta del Lotto Unico:**

€ 82.000,00 x 0,85 = € 69.700,00, arrotondabili ad € **70.000,00**

(diconsi Euro settantamilavirgolazero).

* * *

Tanto per l'incarico ricevuto.

Padova, lì 20 aprile 2017.



Il Perito Stimatore

Ing. Cataldo Rosato