

- tinteggiatura di buona parte delle pareti interne in cattivo stato di conservazione, con presenza di alterazione della finitura superficiale tramite sfogliamento e distacco della pittura dal supporto di intonaco;
- intonaci delle pareti con presenza di lesioni capillari e cavillature superficiali singole o ramificate causate da movimenti di assestamento;
- pavimentazione mediocrementemente disposta;
- porte interne in legno, in normale stato di conservazione con difetti ed alterazioni delle finiture superficiali;
- infissi esterni in metallo e avvolgibili, con opacizzazioni diffuse delle superfici, distacchi della pitturazione e macchie di ruggine al lato esterno;
- impianto elettrico sottotraccia non conforme alla L. 37/2008;
- impianto idrico del tipo sottotraccia ma non rilevabile, probabilmente con vecchie tubazioni in ferro;
- servizi igienici di vecchia fattura;

Per lo stato di conservazione del fabbricato si è preso in considerazione:

Struttura portante:

- verticale con intelaiatura in c.a. e relativa tamponatura;
- orizzontale con solai misti del tipo in latero-cemento armato.

Si specifica che la struttura si presenta integra senza evidenti segni di alterazioni significative.

Aspetto esteriore dei prospetti esterni:

I prospetti esterni dell'appartamento non presentano rivestimento termico del tipo con intonaco a cappotto ma sono realizzati con intonaco tradizionale a base di cemento e rifiniti con strato esterno di decorazione. Manifestano difetti che ne compromettono le prestazioni legate all'aspetto dell'intonaco, come: alterazioni cromatiche legate all'azione dei raggi ultravioletti, depositi

superficiali di polveri ed incrostazioni varie e graffiature ma soprattutto forti rigonfiamenti e distacchi della finitura e dell'intonaco causati dalla umidità di risalita capillare.

Caratteristiche di posizione ed estrinseche:

- immobile localizzato con accesso condominiale da via San Giovanni Bosco attigua al centro della cittadina di Nunziata in posizione semiperiferica;
- mediocre la possibilità di parcheggio in prossimità dell'ingresso al fabbricato per strada stretta a doppio senso di marcia;

Valutazione dell'immobile

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo MCA (Market Comparison Approach), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

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 metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**" (devono essere trovati almeno tre Comparabili, Comparabile 1, Comparabile 2, Comparabile 3). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in

modo da trasformare il comparabile nel Subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del Subject. Per tutte queste caratteristiche dobbiamo dunque determinare il prezzo marginale il quale ci consente di ottenere il valore immobiliare della stessa caratteristica.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della, vale a dire del Subject.

Formule utilizzate per il calcolo del prezzo marginale

Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa.

Prezzo marginale della caratteristica: "Data".

$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i/12)$, essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare.

Prezzo marginale della caratteristica: "Superficie" in assenza di area esterna e di area condominiale.

$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$. Dopo avere calcolato $P(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti, $P(\text{Sup}) = P \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica: "Livello di Piano"

Il prezzo marginale $P(\text{Liv})$ viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili). Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del Subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [-RM / (1-RM)]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del Subject si utilizza la seguente formula:

$$P (\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp)} * (- \text{RM})$$



Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.



SCHEMA DESCRITTIVA IMMOBILE DA STIMARE "SUBJECT":

Appartamento in Condominio F. 34 part. 362 sub 9 - Nunziata di Mascali - Fabbricato sito nel comune di MASCALI (CT) via San Giovanni Bosco ,14, con Garage F. 34 part. 362 sub 22 Nunziata MASCALI (CT) via San Giovanni Bosco ,12.

Ubicazione Appartamento

Comune:	MASCALI (CT), 95016
Indirizzo:	via San Giovanni Bosco , 14
Frazione:	Nunziata di Mascali
Piano:	1
Scala:	B



Ubicazione Garage

Comune:	MASCALI (CT), 95016
Indirizzo:	via San Giovanni Bosco , 12
Frazione:	Nunziata di Mascali
Piano:	S1
Scala:	

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
[REDACTED]	Piena proprietà	1/2
[REDACTED]	Piena proprietà	1/2

Dati catastali Appartamento

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Mascali (CT)
Foglio:	34



Mappale:	362
Subalterno:	9
Categoria:	A/2
Classe:	3
Consistenza:	5.5
Rendita catastale:	255,65 €
Valore catastale:	32.211,90 €

Dati catastali Garage

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Mascalì (CT)
Foglio:	34
Mappale:	362
Subalterno:	22
Categoria:	C/6
Classe:	2
Consistenza:	13 mq.
Rendita catastale:	23,50 €
Valore catastale:	2.961,00 €

Tipologia Zona OMI zona E3	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Min.	Max.	Superficie	Min.	Max.	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	520,00	770,00	Lorda	1,80	2,60	Lorda
Autorimesse	NORMALE	340,00	500,00	Lorda	1,30	1,90	Lorda

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Vano 1	1			14,15
Vano 2	1			23,75
Vano 3	1			17,92
Cucina	1			9,68
wc	1			4,64

corridoio	1			14,46
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda		84,60
		Superficie commerciale		84,60
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)		Superficie lorda		12,90
		Superficie commerciale		12,90
Superfici pareti interne (100%)		Superficie lorda		3,47
		Superficie commerciale		3,47
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
balcone 1	1			1,73
balcone 2	1			3,24
balcone 3	1			2,83
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti (15% fino a 25m ² ; 5% sulla quota eccedente)			Superficie lorda	7,80
			Superficie commerciale	1,17
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e simili non comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
garage	13,58			13,58
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e simili non comunicanti (25%)			Superficie lorda	13,58
			Superficie commerciale	3,40
			Superficie utile netta	84,60
			Superficie utile lorda	88,07
			Superficie commerciale	105,54

MCA (Market Comparison Approach)

La costruzione dell'insieme di immobili presi a confronto per la ricerca dei comparabili viene effettuata col Metodo dei prezzi offerta allineati. Il prezzo offerta è il prezzo con il quale il venditore immette l'immobile sul mercato, che si trasforma dopo una trattativa in prezzo di compravendita.

I prezzi offerta corrispondono a quelli ricavabili dai portali immobiliari.

Il metodo consiste nel ricavare dei prezzi offerta dal mercato immobiliare e nel determinare quale discostamento vi sia dal prezzo di compravendita. Tale discostamento viene valutato con un coefficiente detto di allineamento. La ricerca dei prezzi offerta è stata effettuata dai più noti portali immobiliari per immobili ricadenti all'interno della microzona catastale di riferimento in cui si trova il Subject, zona E3.

Sono stati ricavati 10 prezzi offerta da tre portali immobiliari differenti e per ognuno di essi è stato ricavato il prezzo unitario dividendo il prezzo offerta per la rispettiva superficie dichiarata nell'inserzione. Tutti i prezzi unitari dei potenziali comparabili sono stati classificati dal valore più basso a quello più alto. Dall'elenco ottenuto sono state eliminate le ali e con i rimanenti si è determinato il prezzo unitario medio di riferimento. Il primo comparabile scelto corrisponde a quello che ha il prezzo unitario più vicino al prezzo unitario medio e così di seguito il secondo e poi il terzo.

Per ottenere un coefficiente di allineamento sufficientemente affidabile sono stati messi a confronto i tre prezzi offerta dei tre comparabili scelti, con tre prezzi di compravendita di immobili dichiarati recuperati dal portale degli immobili dichiarati dell'OMI. Il coefficiente di allineamento è stato ricavato con le opportune proporzioni di confronto.

Di seguito la valutazione dei cespiti effettuata con il metodo MCA (Market Comparison Approach).

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,00%

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
1	Descrizione comparabile	via Cutrazzo n. 10 Fraz. Nunziata di Mascali.	via Risorgimento n. 48 Fraz. Nunziata di Mascali.	via San Giovanni Bosco n. 12, Fraz. Nunziata di Mascali accanto al Subject.	
Dati del contratto					
2	Prezzo di vendita	76.500,00 €	60.000,00 €	65.000,00 €	
3	Data del contratto	13/10/2023	19/05/2023	03/11/2023	13/11/2023
4	Differenziale [in mesi]	-1	-6	0	
5	Prezzo marginale	-63,75 €	-50,00 €	-54,17 €	
6	Prezzo della caratteristica	63,75 €	300,00 €	0,00 €	
Superfici					
7	Superficie commerciale [m ²]	130,00	104,00	114,00	105,54
8	Differenziale	-24,46	1,54	-8,46	
9	Prezzo al m ² Superficie	588,46 €	576,92 €	570,18 €	
10	Prezzo marginale Superficie	570,18 €	570,18 €	570,18 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	-13.946,60 €	878,08 €	-4.823,72 €	
Livello di piano					
12	Piano	Secondo	Secondo	Rialzato	Primo
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	1	1	0,5	1
15	Differenziale	0,00	0,00	0,50	
16	Rapporto mercantile	0,043	0,043	0,043	

17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	3.289,50 €	2.580,00 €	2.795,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	1.397,50 €	
Risultati parziali					
20	Prezzo corretto	62.617,15 €	61.178,08 €	61.573,78 €	
21	Prezzo corretto unitario al m ²	481,67 €	588,25 €	540,12 €	
22	Prezzo corretto medio	61.789,67 €	61.789,67 €	61.789,67 €	
23	Scarto %	1,34%	-0,99%	-0,35%	
24	Scarto assoluto	827,48 €	-611,59 €	-215,89 €	
Manutenzione esterna edificio					
25	Livello di manutenzione esterna	Normale	Normale	Normale	Normale
26	Valore numerico	1	1	1	1
27	Differenziale	0,00	0,00	0,00	
Affacci					
28	Qualità affaccio prevalente	Normale	Scadente	Normale	Scadente
29	Valore numerico	1	0	1	0
30	Differenziale	-1,00	0,00	-1,00	
Accesso					
31	Accesso edificio	Da strada trafficata	Da strada trafficata	Da strada trafficata	Da strada trafficata
32	Valore numerico	1	1	1	1
33	Differenziale	0,00	0,00	0,00	
Orientamento					
34	Orientamento prevalente	Nord	Nord Ovest	Nord Est	Nord
35	Valore numerico	0	1	1	0
36	Differenziale	0,00	-1,00	-1,00	

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

Manutenzione esterna edificio

0,00 €

Affacci

-395,70 €

Accesso

0,00 €

Orientamento

1.043,37 €

Divergenza:

2,35%

Valore stimato (Media prezzi corretti):

61.789,67 €

Valore rivisto in base a Sistema di Stima:

62.221,45 €

Valore stimato arrotondato per difetto:

62.200,00 €

Concludendo si può affermare che il più probabile valore di mercato del cespite sopra descritto è attualmente pari a **62.200,00 €** (diconsi euro sessantaduecento/00).

c) L'appezzamento di terreno censito al N.C.T al F. 42 part. Ie 462 e 464 consiste in un fondo agricolo, sito nel Comune di Mascali (CT) frazione Nunziata, Contrada Cutula, avente ingresso da una stradella che si diparte dalla Strada Provinciale Giarre-Nunziata, SP2iii, subito dopo il civico 18, salendo in direzione Nunziata di Mascali in sinistra, quasi di fronte il Circolo di Tennis Le Rocce, da ciò che si è potuto appurare dalla consultazione delle mappe satellitari.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In realtà l'appezzamento di terreno, formato dalle due dette particelle, è diviso dalla particella 463 che è di proprietà del Demanio dello Stato ramo acque. I terreni sono confinanti con fabbricato condominiale, con proprietà [redacted] in proprietà [redacted] in proprietà [redacted] loro aventi causa, nel loro insieme hanno una morfologia prettamente pianeggiante ed è possibile raggiungerle direttamente con l'automobile.

Le particelle che compongono il terreno suddetto, censite al N.C.T. del Comune di Mascali (CT), al foglio 42, risultano come di seguito:

part. 462 di mq. 1.455,00, qualità incolto sterile, senza altri dati catastali;

part. 464 di mq. 2.587,00, qualità incolto sterile, senza altri dati catastali.

Per un totale di superficie catastale, di mq. 4.042,00.

Detti terreni sono pervenuti ai signori [redacted] in forza dell'atto di cessione di diritti immobiliari in esecuzione di accordo di separazione personale ricevuto dal Notaio Andrea Grasso di Catania in data 04/12/2017, repertorio n. 11916/8968, registrato a Catania il 16/12/2017 al n. 25071/1T, trascritto il 18/12/2017 ai nn. 46612/35429 ed ai nn. 46613/35430, da potere dei genitori signori [redacted] nato a [redacted] giorno [redacted] nata a [redacted]

A loro volta i detti terreni sono pervenuti ai signori [redacted] in piena proprietà in ragione di un mezzo (1/2) indiviso ciascuno, in forza dell'atto di compravendita ricevuto dal Notaio Gaetano Grasso di Giarre il 02/04/1990, ivi registrato il 23/04/1990 al n. 911, trascritto il 21/04/1990 ai nn. 16259/12581.

Dalla ricerca effettuata alla Soprintendenza si è potuto appurare che la particella 464 non ha vincoli, mentre la particella 462 ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del Dlgs. 42/2004, paesaggio locale, contesto 12g con livello di tutela 2, art. 134 lett. c, del Dlgs 42/2004.

Secondo i vincoli suddetti all'interno dei fondi è consentito, realizzare nuovi interventi previo rilascio di Nulla Osta da parte della SS.BB.CC.AA.

Stima del fondo

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del fondo in oggetto è stato adottato come criterio il metodo di stima cosiddetto sintetico comparativo, adottando come parametro il metro quadrato e consistente nel raffrontare gli immobili da stimare con altri simili di valore noto, presenti sul mercato immobiliare di Piedimonte Etneo.

Dalle indagini effettuate in loco, non esistendo molti riferimenti che forniscono elementi di riscontro per la compravendita dei terreni boschivi e con vincoli restrittivi come quelli su esposti, sia a livello edificatorio che altro, sono state svolte delle indagini conoscitive sia chiedendo a persone del posto sia prendendo informazioni presso l'Ufficio Tecnico Comunale che nelle Agenzie Immobiliari locali.

In seguito a queste ricerche, si è rilevato che il prezzo di mercato per terreni aventi caratteristiche simili a quelle del terreno in oggetto è di 8,00 euro al mq., quindi dopo un'attenta indagine, considerando le caratteristiche morfologiche del terreno, la posizione all'interno del contesto descritto, i vincoli presenti, che sopprimono qualunque utilizzo edificatorio e di trasformazione, il mercato immobiliare sulla scorta delle informazioni recuperate, si ritiene che il valore di stima del **fondo di cui al foglio catastale 8, part.lla 39 e 45**, sia pari a:

mq. 4.042,00 x 8,00 €/mq. = € 32.336,00, approssimato per difetto = € 32.300,00 (diconsi euro trentaduemilatrecento/00).

Sulla base della certificazione Notarile del Notaio FATUZZO Francesco del 22/06/2023, si evidenzia che alla data del 21/06/2023, i detti immobili, descritti ai punti a), b) e c), risultano essere liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi ad eccezione di **vincolo di destinazione** trascritto il 20/06/2023 ai nn. 30195/22732, in forza dell'atto di destinazione, ai sensi dell'articolo 2645-ter del Codice Civile, repertorio 1607/1056

registrato il 19/06/2023 al n. 21930, contro i signori [REDACTED]
[REDACTED], sopra meglio generalizzati, con il quale i detti signori [REDACTED]
[REDACTED] hanno messo a disposizione i beni sopra descritti in favore degli Organi della
procedura n. 5351/2021, procedimento di accordo di ristrutturazione del debito di cui agli artt. 7 e
ss. della Legge 27/01/2012 n. 3 e sue successive modifiche ed integrazioni, pendente presso il
Tribunale di Catania, riguardante i signori [REDACTED] a [REDACTED] il giorno
[REDACTED]

Avendo pertanto espletato il suo incarico su mandato del Dott. Silvestro Agozzino, rassegno allo
stesso il lavoro in questa fase richiestomi.

Catania, li 05/03/2024

IL TECNICO

dott.ing. Giuseppe Gennaro

Si allega:

1. vista satellitare della località;
2. stralcio mappa satellitare con sovrapposizione mappa catastale;
3. visure e planimetrie catastali degli immobili;
4. estratti di mappa catastale;
5. planimetrie degli immobili rilevati;
6. fotografie dei luoghi.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it