



TRIBUNALE DI ENNA
SEZIONE CIVILE – FALLIMENTARE

PROCEDURA FALLIMENTARE N. 2/2012 [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: DOTT. NALDI DAVIDE

CURATORE: DOTT. BALSAMO ANTONIO

RELAZIONE DI STIMA



1. PREMESSA

In riferimento alla procedura fallimentare N. 2/2012, in data 14/01/2022 a seguito dell'istanza presentata dal Curatore Fallimentare Dott. BALSAMO Antonio, il Giudice Delegato dott. NALDI Davide, ha autorizzato la nomina alla sottoscritta, Ing. MANNO Rosalia con domicilio professionale in Nissoria (EN) Via Maccarrone 17 iscritta all'ordine degli Ingegneri di Enna al n. 669, per la stima del valore degli immobili e dei terreni afferenti al fallimento, e la valutazione circa il possibile frazionamento delle proprietà immobiliari in comunione.

2. OPERAZIONI PRELIMINARI DI CONSULENZA

Gli immobili ed i terreni oggetti della presente perizia, come da elenco fornito dal Curatore Fallimentare, sono i seguenti:

- Piena proprietà dell'immobile sito in Nissoria (En) alla Via Spadaro n. 6 piano S1, identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 47 particella 1609 sub. 4, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani;
- Quota pari a 1/12 della proprietà del terreno sito in Nissoria (En) identificato al Catasto dei Terreni al foglio 47, particella 1610, fico d'india esteso per are 1, c. 83;
- Quota pari a 1/12 della proprietà dell'immobile sito in Nissoria (En) alla Via Spadaro n. 6 piano S2, identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 47 particella 1611 sub. 2, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 24 mq;
- Piena proprietà del terreno sito in Nissoria (En) identificato al Catasto dei Terreni al foglio 46, particella 785, seminativo arboreo, Classe 4 esteso per are 6, cent. 23;
- Quota pari a 1/2 della proprietà, (in regime di comunione dei beni), dell'immobile sito in Nissoria (En) alla C/da Cannolo s.n.c., identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 50 particella 519, sub. 7, Cat. C/3, Classe 2, Consistenza 171 mq;
- Quota pari a 1/2 della proprietà, (in regime di comunione dei beni), dell'immobile sito in Nissoria (En) alla C/da Cannolo s.n.c., identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 50 particella 519 sub. 8, Cat. C/1, Consistenza 135 mq;
- Quota pari a 1/2 della proprietà, (in regime di comunione dei beni), dell'immobile sito in Nissoria (En) alla C/da Cannolo s.n.c., identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 50 particella 519 sub. 9, Cat. A/2, Classe 1, Consistenza 8 vani;

- Quota pari a 1/2 della proprietà, (in regime di comunione dei beni), del terreno sito in Nissoria (En), identificato al Catasto dei Terreni al foglio 50 particella 481, uliveto esteso per are 20, c. 85;

Sulla scorta delle informazioni ricevute, la scrivente, nella qualità di perito estimatore, ha effettuato le dovute ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nissoria, e all'Agenzia del Territorio di Enna, al fine di acquisire elementi e documentazione, che comparati con quanto riscontrato al sopralluogo eseguito hanno consentito di compiere in modo esauriente e completo il mandato ricevuto.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

3.1 Sopralluogo del 02 aprile 2022

La sottoscritta, quale perito stimatore, previa comunicazione telefonica al Curatore Dott. Balsamo Antonio e alla parte debitrice, Sig.ra [REDACTED], in data 02 aprile 2022 si è recata presso l'immobile di C/da Cannolo e alle ore 15,30 ha dato inizio alle operazioni peritali.

Erano presenti:

- Curatore Dott. Balsamo Antonio,
- per la parte debitrice, Sig. ra [REDACTED] identificata con patente di guida N. [REDACTED] rilasciata da Mit – Uco in data [REDACTED] e, il Sig. [REDACTED] identificato con Carta di Identità N. [REDACTED] rilasciata dal [REDACTED]

La sottoscritta, informando preventivamente la parte debitrice sul mandato ricevuto, è riuscita ad accedere all'interno dell'immobile ed acquisire opportuno rilievo fotografico e misurazioni metriche dei vari ambienti. Al termine delle operazioni peritali la scrivente ha redatto il verbale firmato, letto e sottoscritto dai presenti (**ALLEGATO N. 1 – Verbale di sopralluogo**), alle ore 17:20 si sospendono le operazioni peritali per procedere alle operazioni di sopralluogo in Nissoria alla via Spadaro N. 6.

Alle ore 17:32 si fa accesso all'immobile di via Spadaro N. 6 nel quale è presente la Sig. ra [REDACTED] identificata con Carta d'Identità N. [REDACTED] rilasciata dal [REDACTED] [REDACTED], in qualità di occupante. Si è proceduto alle operazioni peritali dell'immobile al piano S1, adibito ad abitazione per concludere alle ore 18:05.

4. REDAZIONE DELLA RELAZIONE PERITALE

Di seguito vengono descritti i beni afferenti al fallimento con indicazione di eventuali pertinenze ed accessori, dati catastali ed i confini emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

DESCRIZIONE DATI CATASTALI:

1) IMMOBILE 1

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
1	47	1609	4	A/3	1	5,5 vani	149 mq	119,30

L'immobile denominato 1: ricadente in zona “**B - Urbanizzata**” del P.R.G del Comune di Nissoria è costituito da un appartamento facente parte di un edificio realizzato nel suo insieme con Concessione Edilizia in variante N.700 del 05/05/1998 (Pratica Edilizia N.05/98). Toponomasticamente identificato in Via Spadaro al civico 6, censito a N.C.E.U al foglio 47, particella 1609, sub. 4, piano S1.

L'ingresso avviene dal civico 6 della Via Spadaro da una corte comune dal quale si fa accesso ad un ingresso ed una scala comune agli altri subalterni. L'immobile è così suddiviso:

- Nr. 1 vano destinato a cucina;
- Nr. 1 vano destinato a salotto;
- Nr. 1 servizio igienico;
- Nr. 2 ripostigli;
- Nr. 3 vani destinati a camere.

L'unità immobiliare risulta essere conforme urbanisticamente alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Nissoria per la realizzazione della stessa e alla documentazione catastale presente agli atti, pertanto non sono state riscontrate difformità. Le finiture sono del tipo civile medio, pavimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica, le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con pittura lavabile, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi in alluminio preverniciato bianco con vetri semplici, le pareti dei servizi igienici sono piastrelate fino ad un'altezza di mt 1,80 dal pavimento.

L'unità immobiliare indicata sopra risulta di proprietà della parte debitrice e precisamente in regime di piena proprietà, ma ai sensi dell'art. 191 c.c. trattasi di comproprietà tra i due coniugi per la metà ciascuno.

Provenienza dell'immobile: Cessione di quota come da Atto del 10/04/1998 Repertorio 20.598 Raccolta N. 3541, registrato a Nicosia il 26 Agosto 1998 al N. 328 Serie N Atti Pubblici, registrato in Enna il 28 Agosto 1998 Reg. Gen. Ordine N. 6186, Reg. Part. N. 5481.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Enna l'immobile risulta regolarmente individuato catastalmente.

2) IMMOBILE 2

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
2	47	1611	2	C/2	1	24 mq	33 mq	40,90

L'immobile denominato 2: ricadente in zona “**B - Urbanizzata**” del P.R.G del Comune di Nissoria è costituito da un locale facente parte del fabbricato realizzato nel suo insieme con Concessione Edilizia in variante N.700 del 05/05/1998 (Pratica Edilizia N.05/98). Toponomasticamente identificato in Via Spadaro al civico 6, censito a N.C.E.U al foglio 47, particella 1611, sub. 2, piano S2.

L'ingresso avviene dal civico 6 della Via Spadaro da una corte comune agli altri subalterni. Tale particella si completa con la particella 1609 sub. 7 (altra ditta), ed è costituita da una parte del vano adibito a laboratorio artigianale con annessa corte di mq 17.

L'unità immobiliare indicata sopra risulta di proprietà della parte debitrice per una quota pari a 1/12.

Provenienza dell'immobile: atto per causa di morte – denuncia di successione.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Enna l'immobile risulta regolarmente individuato catastalmente.

Non è stato possibile fare accesso all'unità immobiliare in quanto la proprietaria della restante quota risulta residente all'estero.

3) IMMOBILE 3

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
3	50	519	9	A/2	1	8 vani	202 mq	285,08

L'immobile denominato 3: ricadente in zona “Cs – Zone miste nell'agro” del P.R.G del Comune di Nissoria posto al piano 1, toponomasticamente identificato in C/da Cannolo s.n.c., censito a N.C.E.U al foglio 50, particella 519, sub. 9, ed è raggiungibile percorrendo per circa due chilometri la S.S. 121 in direzione di Leonforte e poi, attraverso un camminamento comune all'immobile che conduce al piazzale sul quale insiste il corpo fabbrica.

Il fabbricato è adibito ad abitazione, all'interno dello stesso si accede mediante una scala in legno, in precarie condizioni statiche, realizzata senza nessuna autorizzazione, comportando, quindi, una difformità rispetto al progetto autorizzato. Da tale scala si arriva ad un terrazzo coperto, adibito a cucina, dal quale si accede, mediante un corridoio, agli altri vani.

Internamente risulta così suddiviso:

- Nr. 1 vano destinato a cucina;
- Nr. 2 servizi igienici;
- Nr. 2 ripostigli;
- Nr. 4 vani destinati a camere.

Dal corridoio mediante una porta si accede ad un terrazzo coperto che presenta anch'esso uno stato di deterioramento dell'intonaco con evidente infiltrazione di acqua. Da questo terrazzo si raggiungono altri tre vani destinati al ricovero legna e ripostiglio. Da progetto tale terrazzo rappresenta l'ingresso principale dell'immobile mediante una scala esterna.

Le finiture sono del tipo civile medio: pavimenti sono realizzati in gres porcellanato, le pareti ed i soffitti tinteggiati con pittura lavabile, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi in alluminio preverniciato bianco, le pareti dei servizi igienici sono piastrellate fino ad un'altezza di mt 2,00 dal pavimento.

L'unità immobiliare presenta un elevato stato di deterioramento principalmente nei prospetti esterni in quanto non sono stati eseguite le necessarie manutenzioni ordinarie e straordinarie.

Nel lato sud del fabbricato è possibile accedervi tramite cancello su strada secondaria.

L'immobile indicato sopra risulta di proprietà della parte debitrice per una quota pari a 1/2 in regime di comunione dei beni.

Provenienza dell'immobile: Rogito di compravendita N. 30.117 del 05 Agosto 2005, Repertorio N. 98.501.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Enna l'unità immobiliare risulta regolarmente individuata catastalmente.

A seguito del sopralluogo effettuato si è potuto accertare che l'immobile di cui oggetto della procedura fallimentare risulta occupato dalla parte debitrice.

4) IMMOBILE 4

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
4	50	519	7	C/3	2	171	185 mq	680,02

L'immobile denominato 4: ricadente in zona “Cs – Zone miste nell'agro” del P.R.G del Comune di Nissoria posto al piano T, toponomasticamente identificato in C/da Cannolo s.n.c., censito a N.C.E.U al foglio 50, particella 519, sub. 7, destinato ad attività artigianale e si completa con l'immobile censito a N.C.E.U al foglio 50, particella 519, sub. 8. Vi si accede mediante due vani laterali sul lato ovest del locale oppure mediante un vano aperto dal subalterno che lo completa. All'interno del primo locale troviamo un disimpegno che ci consente l'accesso sulla destra ad un anti-bagno e due w.c. a servizio dei dipendenti con pareti piastrellate sino ad un'altezza pari a mt 2,00 dal pavimento, mentre sulla sinistra vi è un vano adibito a ripostiglio. Nell'altro locale troviamo il forno a legna un anti-bagno ed un w.c., la pavimentazione, in entrambi i locali, è in cemento con scaglie di marmo, le pareti sono piastrellate fino ad un'altezza pari a mt 2,00 dal pavimento. Non presenta nessuna difformità rispetto a quanto presente nella documentazione catastale e progettuale.

L'unità immobiliare indicata sopra risulta di proprietà della parte debitrice per una quota pari a 1/2 in regime di comunione dei beni.

Provenienza dell'immobile: Rogito di compravendita N. 30.117 del 05 Agosto 2005, Repertorio N. 98.501.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Enna il fabbricato risulta regolarmente individuato catastalmente.

A seguito del sopralluogo effettuato si è potuto accertare che l'immobile di cui oggetto della procedura fallimentare risulta occupato dalla parte debitrice per lo svolgimento della propria attività.

5) **IMMOBILE 5**

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
5	50	519	8	C/1	2	135	148 mq	1.798,82

L'immobile denominato 5: ricadente in zona “Cs – Zone miste nell’agro” del P.R.G del Comune di Nissoria posto al piano T, toponomasticamente identificato in C/da Cannolo s.n.c., censito a N.C.E.U al foglio 50, particella 519, sub. 8, destinato ad attività commerciale e si completa con l’immobile censito a N.C.E.U al foglio 50, particella 519, sub. 7. Allo stesso è possibile accedervi sia dall’ingresso nord che dai tre accessi laterali, due sul lato ovest ed uno lato est. All’interno del locale troviamo un anti-bagno ed un w.c. a servizio dei dipendenti con pareti piastrellate sino ad un’altezza pari a mt 2,00 dal pavimento. La pavimentazione è in cemento con scaglie di marmo, le pareti di uno dei due locali sono tinteggiate con pittura lavabile mentre l’altro ha le pareti piastrellate fino ad un’altezza pari a mt 2,00 dal pavimento. Non presenta particolari difformità rispetto a quanto presente nella documentazione catastale e progettuale ad eccezione di un vano porta di comunicazione fra i due locali dello stesso subalterno ed alla presenza di un soppalco in ferro coperto non abitabile facilmente smontabile con annessa scala in ferro. È stato altresì ricavato un ambiente di separazione mediante pannelli in pvc che comporta, se pur con caratteristica di precarietà, una diversa distribuzione degli spazi interni. Tale subalterno è collegato al subalterno 7 mediante un vano aperto.

L’unità immobiliare indicata sopra risulta di proprietà della parte debitrice per una quota pari a 1/2 in regime di comunione dei beni.

Provenienza dell’immobile: Rogito di compravendita N. 30.117 del 05 Agosto 2005, Repertorio N. 98.501.

Dagli accertamenti effettuati presso l’Agenzia delle Entrate di Enna l’immobile risulta regolarmente individuato catastalmente.

A seguito del sopralluogo effettuato si è potuto accertare che l’immobile di cui oggetto della procedura fallimentare risulta occupato dalla parte debitrice per lo svolgimento della propria attività.

6) TERRENO 1

Terreno	Foglio	Particella	Categoria	Consistenza	Rendita
1	47	1610	Fico India	183 mq	R.D. Euro: 1,37 R.A. Euro: 0,38

Il terreno sito in Nissoria alla C/da Corvo, esteso per mq 183, costituisce pertinenza dell'immobile di cui al Foglio 47, mappali 1611 sub.2 e 1609 sub.7.

Per come catastalmente descritto ricade in zona "**B - Urbanizzata**" del vigente P.R.G. del Comune di Nissoria, con i seguenti parametri (**ALLEGATO N. 2 – Certificato destinazione urbanistica**):

- Densità edilizia fondiaria: 5,00 mc/mq;
- Rapporto di massima copertura: 75/100;
- Distacco dai confine: ml 5,00, è ammessa la costruzione in aderenza;
- Distacco dai fabbricati: nulla o ml 10,00;
- Altezza massima: ml. 12,00.

Di fatto il terreno è inedificabile, in quanto per mq 136 è stato asservito a favore del Comune di Nissoria, (atto registrato ad Enna il 24/04/1998 al N.761, ivi trascritto il 27/04/1998 ai N. ri 2828/2512).

Il terreno indicato sopra risulta di proprietà della parte debitrice per una quota pari a 1/12.

Provenienza del terreno: atto per causa di morte – denuncia di successione.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Enna il terreno risulta regolarmente individuato catastalmente.

TERRENO 2

Terreno	Foglio	Particella	Categoria	Consistenza	Rendita
2	46	785	Semin Arbor	623 mq	R.D. Euro: 2,09 R.A. Euro: 0,58

Il terreno sito in Nissoria alla C/da Croce ricade per circa il 90% in zona "**C1 – Residenziale di espansione di P.E.**" del vigente P.R.G. del Comune di Nissoria con i seguenti parametri (**ALLEGATO N. 2 – Certificato destinazione urbanistica**):

- Indice volumetrico fondiario: 3,00 mc/mq;

- Altezza massima: ml. 10,50;
- Numero di elevazioni fuori terra: 3;
- Rapporto di copertura: 0,5 mq/mq;
- Distanze: a) dai fabbricati: pari all'altezza del fabbricato più alto, ma non inferiore a mt 10,00;
- b) dai confini del lotto: nulla o 5,00 mt;
- c) dai confini stradali: come da D.M. 1444/68;
- Indice di piantumazione: 50 P/ha.

Il 10% del terreno ricade in zona destinata a “**Strade di P.R.G.**”.

L'appezzamento di terreno, pianeggiante dal punto di vista piano - altimetrico, si trova ubicato nelle vicinanze del centro abitato anche se non raggiungibile da nessuna strada carrata.

Il terreno indicato sopra risulta di piena proprietà della parte debitrice.

Provenienza del terreno: Sentenza di Usucapione del 24/05/1996 Rep. N. 81, registrato il 10/06/1996 al N. 400, Voltura N. 2439.1/1996.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Enna il terreno risulta regolarmente individuato catastalmente.

TERRENO 3

Terreno	Foglio	Particella	Categoria	Consistenza	Rendita
3	50	481	Uliveto	2.085 mq	R.D. Euro: 11,84 R.A. Euro: 6,46

Il terreno sito in Nissoria alla C/da Cannolo, ricade in zona “**Cs – Zone miste dell'agro**” del vigente P.R.G. del Comune di Nissoria con I seguenti parametri:

- Indice edificatorio fondiario: 0,10 mq/mq relative alla superficie complessiva lorda di piano compresi eventuali portici e/o verande in relazione all'estensione complessiva del fondo;
- Altezza massima: h max = 4,00 mt per fabbricati ad elevazione fuori terra, 7,50 mt per fabbricati a due elevazioni fuori terra;
- Numero di elevazioni fuori terra: 2;
- Rapporto di copertura: 0,10 mq/mq.
- Distanze: a) dai fabbricati: pari all'altezza del fabbricato più alto, ma non inferiore a mt 10,00;
- b) dai confini del lotto: 7,50 mt; è consentita la costruzione in aderenza al confine, mediante, in ogni caso, preventive Piano Attuativo;

Nello stesso insiste una strada di accesso agli immobili denominati 3-4-5, confinante con la strada statale 121, in esso figurano delle opere precarie a tettoia in lamiera grecata non autorizzate a livello urbanistico.

Il terreno indicato sopra risulta di proprietà della parte debitrice per una quota pari a 1/2 in regime di comunione dei beni.

Provenienza del terreno: Rogito di compravendita N. 30.117 del 05 Agosto 2005, Repertorio N. 98.501.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Enna il terreno risulta regolarmente individuato catastalmente.

5. CRITERI DI STIMA

Gli immobili, sono stati valutato mediante il metodo di stima sintetico-comparativo, a seguito di accertamenti effettuati ed informazioni assunte presso tecnici ed operatori locali, circa la compravendita di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da valutare, dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrata, tenendo conto dello stato degli immobili, dell'accesso agli stessi, esposizione del loro stato attuale e dalla ricerca di immobili simili a quello oggetto di stima, di eventuali vincoli, divisioni e quote cedibili che rientrano in una possibile compravendita, nonché da valori della banca dati dell'agenzia delle entrate e per ultimo con il metodo (criterio analitico) per capitalizzazione dei redditi.

IMMOBILE 1

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	47	1609	4	A/3	1	5,5 vani	149 mq	119,30

Dalla consultazione di alcuni operatori del settore immobiliare, tenuto conto della grave crisi che sta attraversando tale settore in Italia, si è accertato un valore medio di mercato, di locali aventi simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, pari ad un valore medio di €/mq 500,00 pertanto il valore dell'immobile è pari a:

$$\text{Vop} = \text{€ } 500 \times \text{mq } 149 = \text{€ } \underline{\underline{74.500,00}}$$

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari (Fig. 1), aggiornata al secondo semestre 2021, è possibile risalire alle quotazioni, minima e massima, per la tipologia di immobili

“Abitazioni tipo economico” con stato conservativo normale, ubicati in zone prossime alla via Spadaro (codice zona B1).



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: L'Isola

Comune: MARSURRA

Fasciatura: Comune CENTRO SPADARO CODICE B2 B3 C1 SPADARO A 134 C 41/05

Codice di zona: B1

Minimale catastale m²

Tipologia prevalente: abitazioni tipo economico

Destinazione: residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (l./m)	Valore Locazione (€/mq x mese)		Superficie (l./m)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni tipo	NORMALE	280	370	1	1,2	1,2	1
Abitazioni tipo economico	NORMALE	230	340	1	0,8	1,2	1
Abitazioni	NORMALE	200	380	1	0,7	1	1
Box	NORMALE	220	280	1	0,8	1,2	1

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MA, SC, TE, si riferisce a quello più frequente di zona.
- Il Valore di Mercato è espresso in €/mq riferito alla superficie catastale (catasto).
- Il Valore di Locazione è espresso in €/mq x mese riferito alla superficie catastale (catasto).
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia significa che i relativi valori di mercato o di locazione sono stati oggetto di verifica.
- Per la tipologia Box, l'Indirizzo ed Autorimessa non risulta significativo e diventa appropriato riferire il risultato ottenuto lo stato conservativo.
- Per la tipologia Box, l'Indirizzo ed Autorimessa non risulta significativo e diventa appropriato riferire il risultato ottenuto lo stato conservativo.

Figura 1- Quotazioni Immobiliari Centro Urbano Abitazioni

trattandosi di abitazione di tipo economico, si rileva quanto segue:

$$V_{min} = 230 \text{ €/mq}$$

$$V_{max} = 340 \text{ €/mq}$$

Pertanto assumendo come valore attendibile il valore medio, si ottiene:

$$V_{Bd} = (230 + 340) / 2 = \text{€/mq } 285,00$$

Moltiplicando il suddetto risultato per la superficie catastale dell'immobile si ottiene:

$$\text{€/mq } 285,00 \times 149 \text{ mq} = \text{€ } 42.465,00$$

$$\text{Valore complessivo dell'immobile} = \text{€ } 42.465,00$$



Volendo ricavare il valore di mercato dell'immobile per capitalizzazione dei redditi (criterio analitico), basta dividere il canone di locazione annuo (congruo) per il corrente tasso di capitalizzazione ottenendo il seguente valore:

$Ca = \text{€/mese } 149,00 \times 12 \text{ mesi} = 1.788,00 \text{ €/annui} \times 1 \text{ anno} = \text{€ } 1.788,00$ (canone annuo di locazione)

$r = 4,0\%$ (saggio di capitalizzazione)

$$Vc = a/r = 1.788,00 / 0,040 = \text{€ } \underline{\underline{44.700,00}}$$

Effettuando la media dei tre valori sopra ricavati si otterrà il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente trattazione, pari a:

$$V = (74.500,00 + 42.465,00 + 44.700,00) / 3 = \text{€ } 53.888,00 \text{ ossia in c.t. € } \underline{\underline{53.900,00}}$$

Considerando che ai sensi dell'art. 191 c.c. trattasi di comproprietà tra i due coniugi per la metà ciascuno, è possibile procedere con la vendita della quota pari a $\frac{1}{2}$, pertanto il valore dell'immobile da acquisire al fallimento è pari a:

$$V = \text{€ } 63.000,00 / 2 = \text{€ } \underline{\underline{26.950,00}}$$

IMMOBILE 2

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
2	47	1611	2	C/2	1	24 mq	33 mq	40,90

Dalla consultazione di alcuni operatori del settore immobiliare, tenuto conto della grave crisi che sta attraversando tale settore in Italia, si è accertato un valore medio di mercato di locali aventi similari caratteristiche intrinseche ed estrinseche pari ad un valore medio di €/mq 500,00 pertanto il valore dell'immobile è pari a:

$$Vop = \text{€/mq } 500,00 \times 24 \text{ mq} = \text{€ } \underline{\underline{12.000,00}}$$

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari (Fig. 2), aggiornata al secondo semestre 2021, è possibile risalire alle quotazioni, minima e massima, per la tipologia di immobili "Magazzini" con stato conservativo normale, ubicati in zone prossime alla via Spadaro (codice zona B1).

TITOLO: [Home > Servizi > Banca dati delle quotazioni immobiliari](#) - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: ITALIA

Comune: NOCIOLA

Perfezionamento: Centro Urbano Edilizia Domestica, DUE DI PORTA, AREA D'INTERESSE

Codice di zona: 11

Metrica statistica su 1

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico

Destinazione: Edilizia abitativa

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/%)	Rendita Locazione (€/mq e mese)		Superficie (L/%)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazione	BOCCINALE	250	380	1	1,1	1,4	1
Magazzino	BOCCINALE	250	380	1	1,1	2,0	1

- Lo STATO CONSERVATIVO è stato rilevato VISUANDO e riferendo a quello più frequente di 20M.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- La presenza del carattere "BOCCINALE" indica che l'immobile è ubicato in una zona di interesse per la pubblica amministrazione.
- Per la tipologia "BOCCINALE" l'Autonomia non può significare un diverso apprezzamento del mercato secondo il titolo catastale.
- Per la tipologia "BOCCINALE" il Valore di Mercato è riferito alla posizione catastale e non alla data catastale dell'immobile.

La Locazione

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).

Per la tipologia "BOCCINALE" lo stato di conservazione è in forma brutta che può assumere i seguenti stati:

- Grave
- Media
- Buona

Per la tipologia "BOCCINALE" lo stato di conservazione è in forma brutta che può assumere i seguenti stati:

Figura 2 - Quotazione Immobiliare Centro Urbano Magazzini

Trattandosi di magazzino, si rileva quanto segue:

$$V_{min} = 250 \text{ €/mq}$$

$$V_{max} = 380 \text{ €/mq}$$

Pertanto assumendo come valore attendibile il valore medio, si ottiene:

$$V_{Bd} = (250 + 380) / 2 = \text{€/mq } 315,00$$

Moltiplicando il suddetto risultato per la consistenza dell'immobile si ottiene:

$$\text{€/mq } 315,00 \times 24 \text{ mq} = \text{€ } 7.560,00$$

$$\text{Valore complessivo dell'immobile} = \underline{\underline{\text{€ } 7.560,00}}$$

Effettuando la media dei due valori sopra ricavati si otterrà il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente trattazione, pari a:

$$V = (12.000,00 + 7.560,00) / 2 = \text{€ } 9.780,00 \text{ ossia in c.t. } \underline{\underline{\text{€ } 9.800,00}}$$

Per la quota pari a 1/12 della proprietà si avrà il seguente valore:

€ 9.800,00/12= € 816,66 ossia in c.t. € **820,00**

IMMOBILE 3



Immobile	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
3	50	519	9	A/2	I	8 vani	202 mq	285,08

Dalla consultazione di alcuni operatori del settore immobiliare, si è accertato un valore medio di mercato di locali aventi similari caratteristiche intrinseche ed estrinseche pari ad un valore medio di €/mq 360,00 pertanto il valore dell'immobile è pari a:

$$Vop = €/mq \ 360,00 \times 202 \text{ mq} = \underline{\underline{€ \ 79.200,00}}$$

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari (Fig. 3), aggiornata al secondo semestre 2021, è possibile risalire alle quotazioni, minima e massima, per la tipologia di immobili "Abitazioni civili" con stato conservativo normale, ubicati in zone suburbane (codice zona E1).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anni 2021 - Semestre 2

Provincia (LMI)

Censura (LMI/314)

Fascia (LMI/314/315/316/317/318/319/320/321/322/323/324/325/326/327/328/329/330/331/332/333/334/335/336/337/338/339/340/341/342/343/344/345/346/347/348/349/350/351/352/353/354/355/356/357/358/359/360/361/362/363/364/365/366/367/368/369/370/371/372/373/374/375/376/377/378/379/380/381/382/383/384/385/386/387/388/389/390/391/392/393/394/395/396/397/398/399/400/401/402/403/404/405/406/407/408/409/410/411/412/413/414/415/416/417/418/419/420/421/422/423/424/425/426/427/428/429/430/431/432/433/434/435/436/437/438/439/440/441/442/443/444/445/446/447/448/449/450/451/452/453/454/455/456/457/458/459/460/461/462/463/464/465/466/467/468/469/470/471/472/473/474/475/476/477/478/479/480/481/482/483/484/485/486/487/488/489/490/491/492/493/494/495/496/497/498/499/500/501/502/503/504/505/506/507/508/509/510/511/512/513/514/515/516/517/518/519/520/521/522/523/524/525/526/527/528/529/530/531/532/533/534/535/536/537/538/539/540/541/542/543/544/545/546/547/548/549/550/551/552/553/554/555/556/557/558/559/560/561/562/563/564/565/566/567/568/569/570/571/572/573/574/575/576/577/578/579/580/581/582/583/584/585/586/587/588/589/590/591/592/593/594/595/596/597/598/599/600/601/602/603/604/605/606/607/608/609/610/611/612/613/614/615/616/617/618/619/620/621/622/623/624/625/626/627/628/629/630/631/632/633/634/635/636/637/638/639/640/641/642/643/644/645/646/647/648/649/650/651/652/653/654/655/656/657/658/659/660/661/662/663/664/665/666/667/668/669/670/671/672/673/674/675/676/677/678/679/680/681/682/683/684/685/686/687/688/689/690/691/692/693/694/695/696/697/698/699/700/701/702/703/704/705/706/707/708/709/710/711/712/713/714/715/716/717/718/719/720/721/722/723/724/725/726/727/728/729/730/731/732/733/734/735/736/737/738/739/740/741/742/743/744/745/746/747/748/749/750/751/752/753/754/755/756/757/758/759/760/761/762/763/764/765/766/767/768/769/770/771/772/773/774/775/776/777/778/779/780/781/782/783/784/785/786/787/788/789/790/791/792/793/794/795/796/797/798/799/800/801/802/803/804/805/806/807/808/809/810/811/812/813/814/815/816/817/818/819/820/821/822/823/824/825/826/827/828/829/830/831/832/833/834/835/836/837/838/839/840/841/842/843/844/845/846/847/848/849/850/851/852/853/854/855/856/857/858/859/860/861/862/863/864/865/866/867/868/869/870/871/872/873/874/875/876/877/878/879/880/881/882/883/884/885/886/887/888/889/890/891/892/893/894/895/896/897/898/899/900/901/902/903/904/905/906/907/908/909/910/911/912/913/914/915/916/917/918/919/920/921/922/923/924/925/926/927/928/929/930/931/932/933/934/935/936/937/938/939/940/941/942/943/944/945/946/947/948/949/950/951/952/953/954/955/956/957/958/959/960/961/962/963/964/965/966/967/968/969/970/971/972/973/974/975/976/977/978/979/980/981/982/983/984/985/986/987/988/989/990/991/992/993/994/995/996/997/998/999/1000/1001/1002/1003/1004/1005/1006/1007/1008/1009/1010/1011/1012/1013/1014/1015/1016/1017/1018/1019/1020/1021/1022/1023/1024/1025/1026/1027/1028/1029/1030/1031/1032/1033/1034/1035/1036/1037/1038/1039/1040/1041/1042/1043/1044/1045/1046/1047/1048/1049/1050/1051/1052/1053/1054/1055/1056/1057/1058/1059/1060/1061/1062/1063/1064/1065/1066/1067/1068/1069/1070/1071/1072/1073/1074/1075/1076/1077/1078/1079/1080/1081/1082/1083/1084/1085/1086/1087/1088/1089/1090/1091/1092/1093/1094/1095/1096/1097/1098/1099/1100/1101/1102/1103/1104/1105/1106/1107/1108/1109/1110/1111/1112/1113/1114/1115/1116/1117/1118/1119/1120/1121/1122/1123/1124/1125/1126/1127/1128/1129/1130/1131/1132/1133/1134/1135/1136/1137/1138/1139/1140/1141/1142/1143/1144/1145/1146/1147/1148/1149/1150/1151/1152/1153/1154/1155/1156/1157/1158/1159/1160/1161/1162/1163/1164/1165/1166/1167/1168/1169/1170/1171/1172/1173/1174/1175/1176/1177/1178/1179/1180/1181/1182/1183/1184/1185/1186/1187/1188/1189/1190/1191/1192/1193/1194/1195/1196/1197/1198/1199/1200/1201/1202/1203/1204/1205/1206/1207/1208/1209/1210/1211/1212/1213/1214/1215/1216/1217/1218/1219/1220/1221/1222/1223/1224/1225/1226/1227/1228/1229/1230/1231/1232/1233/1234/1235/1236/1237/1238/1239/1240/1241/1242/1243/1244/1245/1246/1247/1248/1249/1250/1251/1252/1253/1254/1255/1256/1257/1258/1259/1260/1261/1262/1263/1264/1265/1266/1267/1268/1269/1270/1271/1272/1273/1274/1275/1276/1277/1278/1279/1280/1281/1282/1283/1284/1285/1286/1287/1288/1289/1290/1291/1292/1293/1294/1295/1296/1297/1298/1299/1300/1301/1302/1303/1304/1305/1306/1307/1308/1309/1310/1311/1312/1313/1314/1315/1316/1317/1318/1319/1320/1321/1322/1323/1324/1325/1326/1327/1328/1329/1330/1331/1332/1333/1334/1335/1336/1337/1338/1339/1340/1341/1342/1343/1344/1345/1346/1347/1348/1349/1350/1351/1352/1353/1354/1355/1356/1357/1358/1359/1360/1361/1362/1363/1364/1365/1366/1367/1368/1369/1370/1371/1372/1373/1374/1375/1376/1377/1378/1379/1380/1381/1382/1383/1384/1385/1386/1387/1388/1389/1390/1391/1392/1393/1394/1395/1396/1397/1398/1399/1400/1401/1402/1403/1404/1405/1406/1407/1408/1409/1410/1411/1412/1413/1414/1415/1416/1417/1418/1419/1420/1421/1422/1423/1424/1425/1426/1427/1428/1429/1430/1431/1432/1433/1434/1435/1436/1437/1438/1439/1440/1441/1442/1443/1444/1445/1446/1447/1448/1449/1450/1451/1452/1453/1454/1455/1456/1457/1458/1459/1460/1461/1462/1463/1464/1465/1466/1467/1468/1469/1470/1471/1472/1473/1474/1475/1476/1477/1478/1479/1480/1481/1482/1483/1484/1485/1486/1487/1488/1489/1490/1491/1492/1493/1494/1495/1496/1497/1498/1499/1500/1501/1502/1503/1504/1505/1506/1507/1508/1509/1510/1511/1512/1513/1514/1515/1516/1517/1518/1519/1520/1521/1522/1523/1524/1525/1526/1527/1528/1529/1530/1531/1532/1533/1534/1535/1536/1537/1538/1539/1540/1541/1542/1543/1544/1545/1546/1547/1548/1549/1550/1551/1552/1553/1554/1555/1556/1557/1558/1559/1560/1561/1562/1563/1564/1565/1566/1567/1568/1569/1570/1571/1572/1573/1574/1575/1576/1577/1578/1579/1580/1581/1582/1583/1584/1585/1586/1587/1588/1589/1590/1591/1592/1593/1594/1595/1596/1597/1598/1599/1600/1601/1602/1603/1604/1605/1606/1607/1608/1609/1610/1611/1612/1613/1614/1615/1616/1617/1618/1619/1620/1621/1622/1623/1624/1625/1626/1627/1628/1629/1630/1631/1632/1633/1634/1635/1636/1637/1638/1639/1640/1641/1642/1643/1644/1645/1646/1647/1648/1649/1650/1651/1652/1653/1654/1655/1656/1657/1658/1659/1660/1661/1662/1663/1664/1665/1666/1667/1668/1669/1670/1671/1672/1673/1674/1675/1676/1677/1678/1679/1680/1681/1682/1683/1684/1685/1686/1687/1688/1689/1690/1691/1692/1693/1694/1695/1696/1697/1698/1699/1700/1701/1702/1703/1704/1705/1706/1707/1708/1709/1710/1711/1712/1713/1714/1715/1716/1717/1718/1719/1720/1721/1722/1723/1724/1725/1726/1727/1728/1729/1730/1731/1732/1733/1734/1735/1736/1737/1738/1739/1740/1741/1742/1743/1744/1745/1746/1747/1748/1749/1750/1751/1752/1753/1754/1755/1756/1757/1758/1759/1760/1761/1762/1763/1764/1765/1766/1767/1768/1769/1770/1771/1772/1773/1774/1775/1776/1777/1778/1779/1780/1781/1782/1783/1784/1785/1786/1787/1788/1789/1790/1791/1792/1793/1794/1795/1796/1797/1798/1799/1800/1801/1802/1803/1804/1805/1806/1807/1808/1809/1810/1811/1812/1813/1814/1815/1816/1817/1818/1819/1820/1821/1822/1823/1824/1825/1826/1827/1828/1829/1830/1831/1832/1833/1834/1835/1836/1837/1838/1839/1840/1841/1842/1843/1844/1845/1846/1847/1848/1849/1850/1851/1852/1853/1854/1855/1856/1857/1858/1859/1860/1861/1862/1863/1864/1865/1866/1867/1868/1869/1870/1871/1872/1873/1874/1875/1876/1877/1878/1879/1880/1881/1882/1883/1884/1885/1886/1887/1888/1889/1890/1891/1892/1893/1894/1895/1896/1897/1898/1899/1900/1901/1902/1903/1904/1905/1906/1907/1908/1909/1910/1911/1912/1913/1914/1915/1916/1917/1918/1919/1920/1921/1922/1923/1924/1925/1926/1927/1928/1929/1930/1931/1932/1933/1934/1935/1936/1937/1938/1939/1940/1941/1942/1943/1944/1945/1946/1947/1948/1949/1950/1951/1952/1953/1954/1955/1956/1957/1958/1959/1960/1961/1962/1963/1964/1965/1966/1967/1968/1969/1970/1971/1972/1973/1974/1975/1976/1977/1978/1979/1980/1981/1982/1983/1984/1985/1986/1987/1988/1989/1990/1991/1992/1993/1994/1995/1996/1997/1998/1999/2000/2001/2002/2003/2004/2005/2006/2007/2008/2009/2010/2011/2012/2013/2014/2015/2016/2017/2018/2019/2020/2021/2022/2023/2024/2025/2026/2027/2028/2029/2030/2031/2032/2033/2034/2035/2036/2037/2038/2039/2040/2041/2042/2043/2044/2045/2046/2047/2048/2049/2050/2051/2052/2053/2054/2055/2056/2057/2058/2059/2060/2061/2062/2063/2064/2065/2066/2067/2068/2069/2070/2071/2072/2073/2074/2075/2076/2077/2078/2079/2080/2081/2082/2083/2084/2085/2086/2087/2088/2089/2090/2091/2092/2093/2094/2095/2096/2097/2098/2099/2100/2101/2102/2103/2104/2105/2106/2107/2108/2109/2110/2111/2112/2113/2114/2115/2116/2117/2118/2119/2120/2121/2122/2123/2124/2125/2126/2127/2128/2129/2130/2131/2132/2133/2134/2135/2136/2137/2138/2139/2140/2141/2142/2143/2144/2145/2146/2147/2148/2149/2150/2151/2152/2153/2154/2155/2156/2157/2158/2159/2160/2161/2162/2163/2164/2165/2166/2167/2168/2169/2170/2171/2172/2173/2174/2175/2176/2177/2178/2179/2180/2181/2182/2183/2184/2185/2186/2187/2188/2189/2190/2191/2192/2193/2194/2195/2196/2197/2198/2199/2200/2201/2202/2203/2204/2205/2206/2207/2208/2209/2210/2211/2212/2213/2214/2215/2216/2217/2218/2219/2220/2221/2222/2223/2224/2225/2226/2227/2228/2229/2230/2231/2232/2233/2234/2235/2236/2237/2238/2239/2240/2241/2242/2243/2244/2245/2246/2247/2248/2249/2250/2251/2252/2253/2254/2255/2256/2257/2258/2259/2260/2261/2262/2263/2264/2265/2266/2267/2268/2269/2270/2271/2272/2273/2274/2275/2276/2277/2278/2279/2280/2281/2282/2283/2284/2285/2286/2287/2288/2289/2290/2291/2292/2293/2294/2295/2296/2297/2298/2299/2300/2301/2302/2303/2304/2305/2306/2307/2308/2309/2310/2311/2312/2313/2314/2315/2316/2317/2318/2319/2320/2321/2322/2323/2324/2325/2326/2327/2328/2329/2330/2331/2332/2333/2334/2335/2336/2337/2338/2339/2340/2341/2342/2343/2344/2345/2346/2347/2348/2349/2350/2351/2352/2353/2354/2355/2356/2357/2358/2359/2360/2361/2362/2363/2364/2365/2366/2367/2368/2369/2370/2371/2372/2373/2374/2375/2376/2377/2378/2379/2380/2381/2382/2383/2384/2385/2386/2387/2388/2389/2390/2391/2392/2393/2394/2395/2396/2397/2398/2399/2400/2401/2402/2403/2404/2405/2406/2407/2408/2409/2410/2411/2412/2413/2414/2415/2416/2417/2418/2419/2420/2421/2422/2423/2424/2425/2426/2427/2428/2429/2430/2431/2432/2433/2434/2435/2436/2437/2438/2439/2440/2441/2442/2443/2444/2445/2446/2447/2448/2449/2450/2451/2452/2453/2454/2455/2456/2457/2458/2459/2460/2461/2462/2463/2464/2465/2466/2467/2468/2469/2470/2471/2472/2473/2474/2475/2476/2477/2478/2479/2480/2481/2482/2483/2484/2485/2486/2487/2488/2489/2490/2491/2492/2493/2494/2495/2496/2497/2498/2499/2500/2501/2502/2503/2504/2505/2506/2507/2508/2509/2510/2511/2512/2513/2514/2515/2516/2517/2518/2519/2520/2521/2522/2523/2524/2525/2526/2527/2528/2529/2530/2531/2532/2533/2534/2535/2536/2537/2538/2539/2540/2541/2542/2543/2544/2545/2546/2547/2548/2549/2550/2551/2552/2553/2554/2555/2556/2557/2558/2559/2560/2561/2562/2563/2564/2565/2566/2567/2568/2569/2570/2571/2572/2573/2574/2575/2576/2577/2578/2579/2580/2581/2582/2583/2584/2585/2586/2587/2588/2589/2590/2591/2592/2593/2594/2595/2596/2597/2598/2599/2600/2601/2602/2603/2604/2605/2606/2607/2608/2609/2610/2611/2612/2613/2614/2615/2616/2617/2618/2619/2620/2621/2622/2623/2624/2625/2626/2627/2628/2629/2630/2631/2632/2633/2634/2635/2636/2637/2638/2639/2640/2641/2642/2643/2644/2645/2646/2647/2648/2649/2650/2651/2652/2653/2654/2655/2656/2657/2658/2659/2660/2661/2662/2663/2664/2665/2666/2667/2668/2669/2670/2671/2672/2673/2674/2675/2676/2677/2678/2679/2680/2681/2682/2683/2684/2685/2686/2687/2688/2689/2690/2691/2692/2693/2694/2695/2696/2697/2698/2699/2700/2701/2702/2703/2704/2705/2706/2707/2708/2709/2710/2711/2712/2713/2714/2715/2716/2717/2718/2719/2720/2721/2722/2723/2724/2725/2

Dalla banca dati, trattandosi di abitazione di tipo civile, si rileva quanto segue:

$$V_{\min} = 500 \text{ €/mq}$$

$$V_{\max} = 700 \text{ €/mq}$$

Pertanto assumendo come valore attendibile il valore medio, si ottiene:

$$V_{Bd} = (500+700)/2 = \text{€/mq } 600,00$$

Moltiplicando il suddetto risultato per la superficie catastale dell'immobile si ottiene:

$$\text{€/mq } 600,00 \times 202 \text{ mq} = \text{€ } 121.200,00$$

Valore complessivo dell'immobile = **€ 121.200,00**

Volendo ricavare il valore di mercato dell'immobile per capitalizzazione dei redditi (criterio analitico), basta dividere il canone di locazione annuo (congruo) per il corrente tasso di capitalizzazione ottenendo il seguente valore:

$$Ca = \text{€/mese } 306 \times 12 \text{ mesi} = 3.672,00 \text{ €/annui} \times 1 \text{ anno} = \text{€ } 3.672,00 \text{ (canone annuo di locazione)}$$

$$r = 4,0\% \text{ (saggio di capitalizzazione)}$$

$$Vc = c.a./r = 3.672,00/0,040 = \text{€ } \textbf{91.800,00}$$

Effettuando la media dei tre valori sopra ricavati si otterrà il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente trattazione, pari a:

$$V = (79.200,00 + 121.200,00 + 91.800,00) / 3 = \text{€ } 97.400,00 \text{ ossia in c.t. € } \textbf{97.00,00}$$

Per la quota pari a 1/2 della proprietà si avrà il seguente valore

$$V = 97.00,00/2 = \text{€ } \textbf{48.700,00}$$

L'unità immobiliare si presenta, attualmente, in cattivo stato di manutenzione, sotto molteplici punti di analisi. Dal punto di vista edilizio, l'immobile risulta essere carente delle dovute manutenzioni, che hanno portato il fabbricato nel corso del tempo, ad uno stato di considerevole vetustà, e obsolescenza degli elementi costitutivi. In particolare, il terrazzo coperto all'interno presenta delle infiltrazioni che hanno portato ad un deterioramento dell'intonaco interno delle pareti e del solaio di copertura, la scala esterna risulta essere degradata, tutti gli intonaci esterni e le pensiline di sud, ovest ed est risultano significativamente deteriorati dal corso del tempo, ballatoi sul prospetto sud e necessitanti di un completo rifacimento,

Considerate anche le sue caratteristiche intrinseche come la vetustà (circa 50 anni dall'epoca di costruzione), il grado di finitura, lo stato di manutenzione e conservazione, è possibile determinare una percentuale di abbattimento, sul valore sopra determinato, pari al 25%.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della procedura fallimentare è pari a:

$$€ 48.700,00 - (€ 48.700,00 * 25\%) = € 48.700,00 - € 12.175,00 = € 36.525,00 \text{ in c.t. } € \mathbf{36.500,00}$$

IMMOBILE 4

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
4	50	519	7	C/3	2	171	185 mq	680,02

Facendo riferimento ai valori di mercato per immobili simili, all'ubicazione, allo stato in cui si trovano, al tipo di utilizzo attuale che, trattandosi di laboratorio destinato alle attività artigianali e commerciali, è determinato dalla propria destinazione d'uso, stato di rifinitura e di mantenimento, dalla valutazione presso Agenti Immobiliari nel settore. Alla luce del sopralluogo effettuato, sui dati acquisiti e sulla documentazione desunta, si è dato un valore per superficie utile pari a €/mq 600 pertanto il valore dell'immobile è pari a:

$$V = €/\text{mq } 600,00 \times 185 \text{ mq} = \underline{\underline{€ 111.000,00}}$$

Per la quota pari a 1/2 della proprietà si avrà il seguente valore:

$$V = 111.000,00/2 = \underline{\underline{€ 55.500,00}}$$

L'immobile si presenta, attualmente, in cattivo stato di manutenzione, sotto molteplici punti di analisi. Dal punto di vista edilizio, l'immobile risulta essere carente delle dovute manutenzioni, che hanno portato il fabbricato nel corso del tempo, ad uno stato di considerevole vetustà, e obsolescenza degli elementi costitutivi.

Tutti gli intonaci esterni risultano significativamente deteriorati dal corso del tempo e necessitano di un completo rifacimento.

Considerate anche le sue caratteristiche intrinseche come la vetustà (circa 50 anni dall'epoca di costruzione), il grado di finitura, lo stato di manutenzione e conservazione, è possibile determinare una percentuale di abbattimento, sul valore sopra determinato, pari al 25%.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della procedura fallimentare è pari a:

$$V = € 55.500,00 - (€ 55.500,00 * 25\%) = € 55.500,00 - € 13.875,00 = € 41.625,00 \text{ in c.t. } € \mathbf{41.600,00}$$

IMMOBILE 5

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
5	50	519	8	C/1	2	135	148 mq	1.798,82

Facendo riferimento ai valori di mercato per immobili simili, all'ubicazione, allo stato in cui si trovano, al tipo di utilizzo attuale che, trattandosi di Laboratorio destinato alle attività artigianali e commerciali, è determinato dalla propria destinazione d'uso, stato di rifinitura e di mantenimento, dalla valutazione presso Agenti Immobiliari nel settore. Alla luce del sopralluogo effettuato, sui dati acquisiti e sulla documentazione desunta, si è dato un valore per superficie utile pari a €/mq 500 pertanto il valore dell'immobile è pari a:

$$V = \text{€/mq } 500,00 \times 148 \text{ mq} = \underline{\underline{\text{€ } 74.000,00}}$$

Per la quota pari a 1/2 della proprietà si avrà il seguente valore:

$$V = 74.000,00/2 = \underline{\underline{\text{€ } 37.000,00}}$$

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari (Fig. 4), aggiornata al secondo semestre 2021, è possibile risalire alle quotazioni, minima e massima, per la tipologia di immobili "Negozzi e botteghe" con stato conservativo normale, ubicati in zone suburbane (codice zona E1).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno: 2021 - Semestre: 2

Provincia: 01000
 Comune: 01000
 Indirizzo: Via della Repubblica, 10000 - 01000 - 01000 - 01000
 Codice di zona: C
 Microzona catastale: 1
 Tipologia prevalente: 01000
 Destinazione: 01000

Tipologia	Stato conservativo	Valori Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	01000	420	610	1	1,7	2,0	1

• I valori di mercato sono espressi in €/mq e si riferiscono alla superficie utile (SU) e non alla superficie totale (ST).
 • I valori di locazione sono espressi in €/mq x mese e si riferiscono alla superficie utile (SU) e non alla superficie totale (ST).
 • I valori di mercato e di locazione sono espressi in base alla tipologia e allo stato conservativo dell'immobile.
 • Per la tipologia di Negozi e botteghe, i valori di mercato e di locazione sono espressi in base allo stato conservativo dell'immobile.
 • Per la tipologia di Negozi e botteghe, i valori di mercato e di locazione sono espressi in base allo stato conservativo dell'immobile.

• I valori di mercato sono espressi in base allo stato conservativo dell'immobile.
 • I valori di locazione sono espressi in base allo stato conservativo dell'immobile.

• I valori di mercato e di locazione sono espressi in base allo stato conservativo dell'immobile.
 • I valori di mercato e di locazione sono espressi in base allo stato conservativo dell'immobile.

Figura 4 - Quotazione Immobiliare zona suburbana Negozi

Dalla banca dati, trattandosi di categorie catastali negozi e botteghe, si rileva quanto segue:

$$V_{\min} = 420 \text{ €/mq}$$

$$V_{\max} = 670 \text{ €/mq}$$



Pertanto assumendo come valore attendibile il valore medio, si ottiene:

$$V_{Bd} = (420+670)/2 = \text{€/mq } 545,00$$

Moltiplicando il suddetto risultato per la superficie catastale dell'immobile si ottiene:

$$\text{€/mq } 545,00 \times 148 \text{ mq} = \text{€ } 80.660,00$$

$$\text{Valore complessivo dell'immobile} = \underline{\text{€ } 80.700,00}$$

Per la quota pari a 1/2 della proprietà si avrà il seguente valore:

$$V = 80.700,00/2 = \text{€ } 40.350,00$$

Effettuando la media dei due valori sopra ricavati, relativi alla quota pari a 1/2 della proprietà, si otterrà il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente trattazione, pari a:

$$V = (37.000,00 + 40.350,00) / 2 = \text{€ } 38.675,00 \text{ ossia in c.t. € } 38.700,00$$

L'immobile si presenta, attualmente, in cattivo stato di manutenzione, sotto molteplici punti di analisi. Dal punto di vista edilizio, l'unità immobiliare risulta essere carente delle dovute manutenzioni, che hanno portato il fabbricato nel corso del tempo, ad uno stato di considerevole vetustà, e obsolescenza degli elementi costitutivi.

Tutti gli intonaci esterni risultano significativamente deteriorati dal corso del tempo e necessitano di un completo rifacimento,

Considerate anche le sue caratteristiche intrinseche come la vetustà (circa 50 anni dall'epoca di costruzione), il grado di finitura, lo stato di manutenzione e conservazione, è possibile determinare una percentuale di abbattimento, sul valore sopra determinato, pari al 25%.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della procedura fallimentare è pari a:

$$V = \text{€ } 38.700,00 - (\text{€ } 38.700,00 \times 25\%) = \text{€ } 38.700,00 - \text{€ } 9.675,00 = \text{€ } 29.025,00 \text{ in c.t. € } 29.000,00$$



TERRENO 1

Terreno	Foglio	Particella	Categoria	Consistenza	Rendita
1	47	1610	Fico India	183 mq	R.D. Euro: 1,37 R.A. Euro: 0,38

Il terreno per come catastalmente descritto ricade in zona **"B - Urbanizzata"** del vigente P.R.G. del Comune di Nissoria, " del vigente P.R.G. del Comune di Nissoria in C/da Corvo. Lo stesso, pianeggiante dal punto di vista piano - altimetrico, si trova ubicato nelle immediate vicinanze del centro urbano.

In atto, il terreno, tenuto conto di quanto sopra descritto, ha il seguente valore commerciale:

$$V = m \cdot q \cdot 183 \times \text{€} / m \cdot q \cdot 100,00 = \text{€ } 18.300,00$$

Per la quota pari a 1/12 della proprietà si avrà il seguente valore:

$$V = \text{€ } 18.300,00 / 12 = \text{€ } 1.525,00 \text{ ossia in c. t. € } \mathbf{1.500,00}$$

TERRENO 2

Terreno	Foglio	Particella	Categoria	Consistenza	Rendita
2	46	785	Semin Arbor	623 mq	R.D. Euro: 2,09 R.A. Euro: 0,58

Il terreno sito in Nissoria alla C/da Croce ricade per circa il 90% in zona "**C1 – Residenziale di espansione di P.E.**" del vigente P.R.G. del Comune di Nissoria. L'appezzamento di terreno, pianeggiante dal punto di vista piano - altimetrico, si trova ubicato nelle vicinanze del centro abitato. In atto, il terreno, tenuto conto di quanto sopra descritto, ha il seguente valore commerciale:

$$V = mq \ 623 \times \text{€}/mq \ 60,00 = \text{€} \ 37.380,00 \text{ ossia in c.t. } \text{€} \ 37.400,00$$

TERRENO 3

Terreno	Foglio	Particella	Categoria	Consistenza	Rendita
3	50	481	Uliveto	2.085 mq	R.D. Euro: 11,84 R.A. Euro: 6,46

Il terreno per come catastalmente descritto ricade in zona " **C s – Zone miste dell'agro**" del vigente P.R.G. del Comune di Nissoria.

In atto, il terreno, tenuto conto di quanto sopra descritto, ha il seguente valore commerciale:

$$V = \text{mq } 2.085 \times \text{€}/\text{mq } 25,00 = \text{€ } 52.125,00 \text{ ossia in c.t. } \text{€ } \mathbf{52.100,00}$$

Per la quota pari a 1/2 della proprietà si avrà il seguente valore:

$$V = \text{€ } 52.100,00 / 2 = \text{€ } 26.050,00 \text{ ossia in c. t. } \text{€ } \mathbf{26.000,00}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto - IMMOBILE 1 Ingresso da corte comune



Foto - IMMOBILE 1 Corridoio



Foto - IMMOBILE 1 Cucina



Foto - IMMOBILE 1 Accesso al terrazzo esterno

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto - IMMOBILE 1 Terrazzo



Foto - IMMOBILE 1 Servizio igienico



Foto - IMMOBILE 1 Camera



Foto - IMMOBILE 1 Corridoio



Foto - IMMOBILE i Sotto



Foto - IMMOBILE i Sotto

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto - IMMOBILE 1 Camera



Foto - IMMOBILE 1 Camera

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto - IMMOBILE 1 Ripostiglio



Foto - IMMOBILE 1 Ripostiglio 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto - IMMOBILE 3 Accesso



Foto - IMMOBILE 3 Accesso dalla S.S. 121



Foto - IMMOBILE 3 Camera 1



Foto - IMMOBILE 3 Camera 2



Foto - IMMOBILE 3 Camera 3.



Foto - IMMOBILE 3 Servizio igienico 1



Foto - IMMOBILE 3 Servizio igienico 2



Foto - IMMOBILE 3 Camera 4



Foto - IMMOBILE 3 Cucina



Foto - IMMOBILE 3 Ripostiglio



Foto - IMMOBILE 3 Corridoio



Foto - IMMOBILE 3 Terrazzo coperto lato SUD particolare intonaco deteriorato



Foto - IMMOBILE 3 Terrazzo coperto lato SUD particolare infiltrazione



Foto - IMMOBILE 3 Vano destinato a ricovero legna



Foto - IMMOBILE 3 Depostiglio



Foto - IMMOBILE 3 Depostiglio



Foto - IMMOBILE 3 Scala accesso lato SUD



Foto - IMMOBILE 3 particolare scala armata



Foto – IMMOBILE 3 Terrazzo coperto lato NORD annesso a cucina



Foto – IMMOBILE 3 Terrazzo coperto lato NORD annesso a cucina



Foto - IMMOBILE 3 Lato SUD



Foto - IMMOBILE 3 Ingresso SUD



Foto - IMMOBILE 3 Prospetto EST



Foto - IMMOBILE 3 Prospetto EST

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto - IMMOBILE 3 Prospetto EST



Foto - Accesso IMMOBILE 4-5

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto - IMMOBILE 4 Attività artigianale

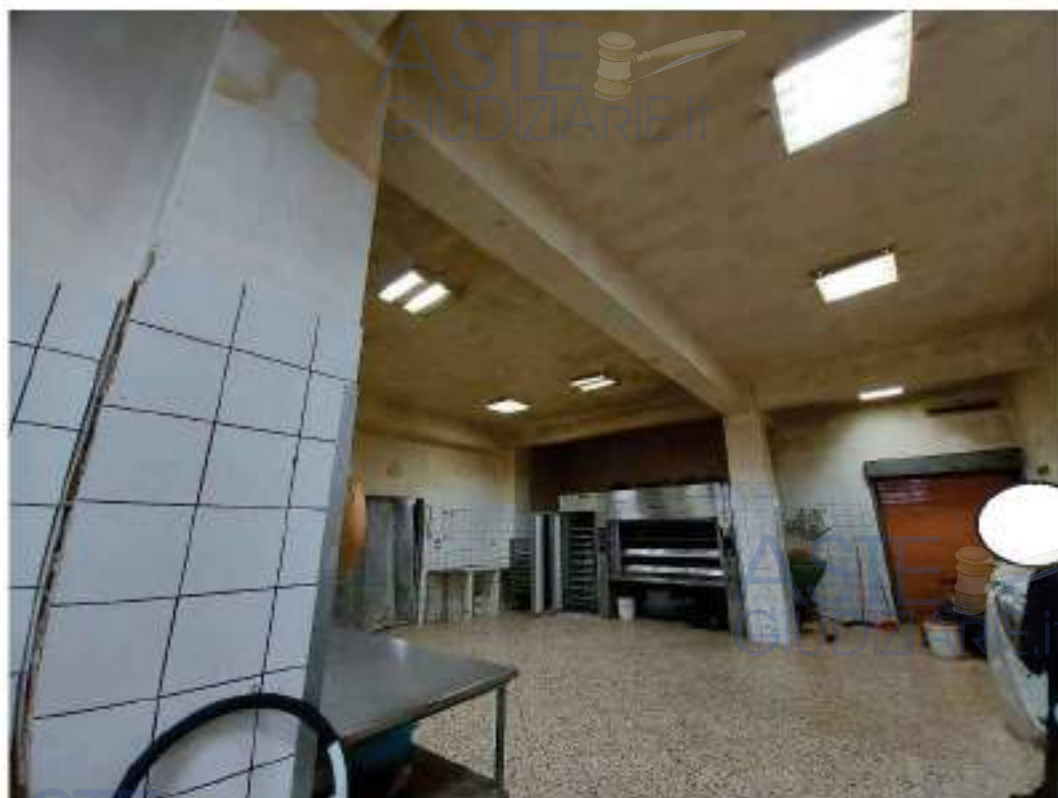


Foto - IMMOBILE 4 Attività artigianale



Foto - IMMOBILE 4 Ingresso prospetto EST



Foto - IMMOBILE 4 Servizi igienici



Foto - IMMOBILE 4 Ripostiglio



Foto - IMMOBILE 4 Ingresso Vano forno



Foto - IMMOBILE 4 Vano forno



Foto - IMMOBILE 4 Forno

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto - IMMOBILE 5 Struttura precaria



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto - IMMOBILE 5 Laboratorio artigianale



Foto - IMMOBILE 5 Laboratorio artigianale



Foto – IMMOBILE 5 Laboratorio Artigianale



Foto – IMMOBILE 5 Servizio igienico

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto - TERRENO I



Foto - TERRENO I



Foto - TERRENO 2



Foto - TERRENO 2

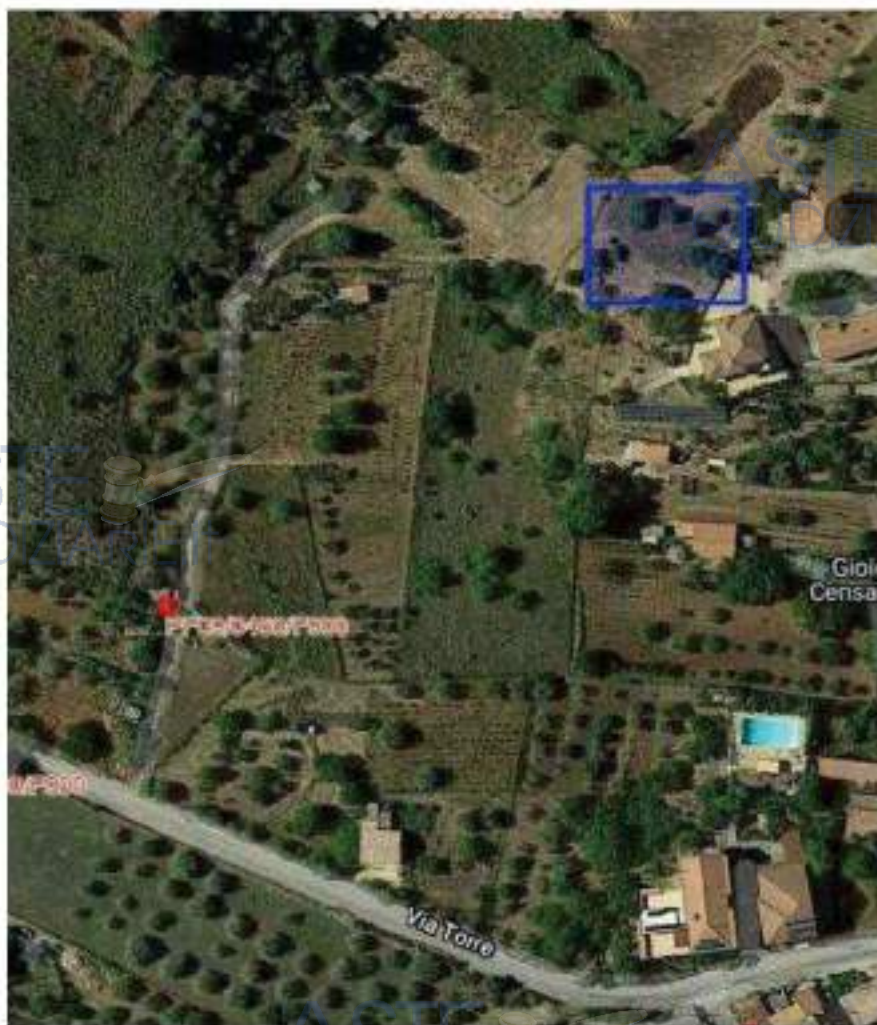




Foto - TERRENO 3



Foto - TERRENO 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7. FRAZIONAMENTO DELLE PROPRIETÀ IMMOBILIARI IN COMUNIONE

Per quanto riguarda il possibile frazionamento delle proprietà immobiliari in comunione, sulla base di quanto sopra esposto, si ha:

IMMOBILE 1

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
1	47	1609	4	A/3	1	5,5 vani	149 mq	119,30

L'immobile denominato 1: ricadente in zona “**B - Urbanizzata**” del P.R.G del Comune di Nissoria è costituito da un appartamento facente parte di un edificio realizzato nel suo insieme con Concessione Edilizia in variante N.700 del 05/05/1998 (Pratica Edilizia N.05/98). Toponomasticamente identificato in Via Spadaro al civico 6, censito a N.C.E.U al foglio 47, particella 1609, sub. 4, piano S1.

L'unità immobiliare indicata sopra risulta di proprietà della parte debitrice e precisamente in regime di piena proprietà, ma considerando che ai sensi dell'art. 191 c.c. trattasi di comproprietà tra i due coniugi per la metà ciascuno, e che per lo stesso è possibile il frazionamento dell'unità immobiliare.

IMMOBILE 2

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
2	47	1611	2	C/2	1	24 mq	33 mq	40,90

L'immobile denominato 2: ricadente in zona “**B - Urbanizzata**” del P.R.G del Comune di Nissoria è costituito da un locale facente parte del fabbricato realizzato nel suo insieme con Concessione Edilizia in variante N.700 del 05/05/1998 (Pratica Edilizia N.05/98). Toponomasticamente identificato in Via Spadaro al civico 6, censito a N.C.E.U al foglio 47, particella 1611, sub. 2, piano S2.

L'immobile indicato sopra risulta di proprietà della parte debitrice per una quota pari a 1/12, e per lo stesso non è possibile il frazionamento dell'unità immobiliare.

IMMOBILE 3

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
3	50	519	9	A/2	1	8 vani	202 mq	285,08

L'immobile denominato 3: Immobile ricadente in zona “**Cs – Zone miste nell’agro**” del P.R.G del Comune di Nissoria posto al piano 1, toponomasticamente identificato in C/da Cannolo s.n.c., censito a N.C.E.U al foglio 50, particella 519, sub. 9, ed è raggiungibile percorrendo per circa due chilometri la S.S. 121 in direzione di Leonforte e poi, attraverso un camminamento comune all’immobile che conduce al piazzale sul quale insiste il corpo fabbrica.

L’immobile indicato sopra risulta di proprietà della parte debitrice per una quota pari a 1/2 in regime di comunione dei beni, ed è possibile effettuare il frazionamento.

IMMOBILE 4

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
4	50	519	7	C/3	2	171	185 mq	680,02

L'immobile denominato 4: ricadente in zona “**Cs – Zone miste nell’agro**” del P.R.G del Comune di Nissoria posto al piano T, toponomasticamente identificato in C/da Cannolo s.n.c., censito a N.C.E.U al foglio 50, particella 519, sub. 7, destinato ad attività artigianale e si completa con l’immobile censito a N.C.E.U al foglio 50, particella 519, sub. 8.

L’immobile indicato sopra risulta di proprietà della parte debitrice per una quota pari a 1/2 in regime di comunione dei beni e per lo stesso non è possibile effettuare operazione di frazionamento.

IMMOBILE 5

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
5	50	519	8	C/1	2	135	148 mq	1.798,82

L'immobile denominato 5: ricadente in zona “**Cs – Zone miste nell’agro**” del P.R.G del Comune di Nissoria posto al piano T, toponomasticamente identificato in C/da Cannolo s.n.c., censito a N.C.E.U al foglio 50, particella 519, sub. 8, destinato ad attività commerciale e si completa con l’immobile censito a N.C.E.U al foglio 50, particella 519, sub. 7

L'immobile indicato sopra risulta di proprietà della parte debitrice per una quota pari a 1/2 in regime di comunione dei beni e per lo stesso non è possibile effettuare operazione di frazionamento.



TERRENO 1

Terreno	Foglio	Particella	Categoria	Consistenza	Rendita
1	47	1610	Fico India	183 mq	R.D. Euro: 1,37 R.A. Euro: 0,38

Il terreno sito in Nissoria alla C/da Corvo, esteso per mq 183, costituisce pertinenza dell'immobile di cui al Foglio 47, mappali 1611 sub.2 e 1609 sub.7.

Per come catastalmente descritto ricade in zona "**B - Urbanizzata**" del vigente P.R.G. del Comune di Nissoria, con i seguenti parametri (**ALLEGATO N. 2 – Certificato destinazione urbanistica**):

- Densità edilizia fondiaria: 5,00 mc/mq;
- Rapporto di massima copertura: 75/100;
- Distacco dai confine: ml 5,00, è ammessa la costruzione in aderenza;
- Distacco dai fabbricati: nulla o ml 10,00;
- Altezza massima: ml. 12,00.

Di fatto il terreno è inedificabile, in quanto per mq 136 è stato asservito a favore del Comune di Nissoria, (atto registrato ad Enna il 24/04/1998 al N.761, ivi trascritto il 27/04/1998 ai N. ri 2828/2512).

Il terreno indicato sopra risulta di proprietà della parte debitrice per una quota pari a 1/12 e per lo stesso non è possibile effettuare operazione di frazionamento.

TERRENO 2

Terreno	Foglio	Particella	Categoria	Consistenza	Rendita
2	46	785	Semin Arbor	623 mq	R.D. Euro: 2,09 R.A. Euro: 0,58

Il terreno sito in Nissoria alla C/da Croce ricade per circa il 90% in zona "**C1 – Residenziale di espansione di P.E.**" del vigente P.R.G. del Comune di Nissoria con i seguenti parametri (**ALLEGATO N. 2 – Certificato destinazione urbanistica**):

- Indice volumetrico fondiario: 3,00 mc/mq;
- Altezza massima: ml. 10,50.
- Numero di elevazioni fuori terra: 3;
- Rapporto di copertura: 0,5 mq/mq.
- Distanze: a) dai fabbricati: pari all'altezza del fabbricato più alto, ma non inferior a mt 10,00;
- b) dai confini del lotto: nulla o 5,00 mt;
- c) dai confini stradali: come da D.M. 1444/68;
- Indice di piantumazione: 50 P/ha.

Il 10% del terreno ricade in zona destinata a “**Strade di P.R.G.**”.

Il terreno indicato sopra risulta di piena proprietà della parte debitrice, quindi non necessita di frazionamento.

TERRENO 3

Terreno	Foglio	Particella	Categoria	Consistenza	Rendita
3	50	481	Uliveto	2.085 mq	R.D. Euro: 11,84 R.A. Euro: 6,46

Il terreno sito in Nissoria alla C/da Cannolo, ricade in zona " **Cs – Zone miste dell'agro** " del vigente P.R.G. del Comune di Nissoria.

Il terreno indicato sopra risulta di proprietà della parte debitrice per una quota pari a 1/2 in regime di comunione dei beni e per lo stesso non è possibile effettuare operazione di frazionamento.

Elenco degli allegati alla relazione:

Il perito estimatore ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 55 pagine
e di n. 6 allegati costituiti da:

- Allegato 1 (Verbale di sopralluogo)
- Allegato 2 (Certificato destinazione urbanistica)
- Allegato 3: (Visure storiche e visure per immobile e visure per soggetto)
- Allegato 4: (Autorizzazione e abitabilità)
- Allegato 5: (Planimetrie catastali)
- Allegato 6: (Spese sostenute)
- Allegato 7: (Onorario).

di aver risposto chiaramente ed esaurientemente ai quesiti posti dal Giudice Delegato e conscio di aver agito in perfetta buona fede, rassegna la propria relazione di stima, corredata dagli allegati e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Nissoria, li 20/04/2022

IL PERITO ESTIMATORE

Ingegnere Rosalia MANNO



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it