
Tribunale di Milano

Sezione II civile Crisi di Impresa

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE LIPERA SNC nonché dei soci illimitatamente responsabili

N.R.G. 200/2024 –

Giudice Delegato DOTT. LUCA GIANI

Curatore Dott. Luigi Giovanni Saporito

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto Unico-

Fabbricato residenziale principale parzialmente condonato, oltre a due fabbricati accatastati uno come abitazione e l'altro come deposito ed una piscina in disuso abusivi

Esperto alla stima: Geom. Michele Bonanzinga
Codice fiscale: BNNMHL60P23F158Z
Partita IVA: 13128080150
Studio in: Via Bernini 24 - 20090 Assago
Telefono: 0248842781
Email: m.bonanzinga@virgilio.it
Pec: michele.bonanzinga@geopec.it

Premesse

Il sottoscritto Geom. Michele Bonanzinga con studio in Assago (Mi) Via Bernini n. 24, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al N. 7857, ed iscritto negli elenchi dei Consulenti del Giudice del Tribunale di Milano al N. 7590, conformemente all'incarico ricevuto dal Dottore Luigi Giovanni Saporito Curatore del Fallimento in epigrafe, ha provveduto alla valutazione dei beni, posti nel Comune di Santa Maria di Licodia (CT) Contrada "Cavaliere Bosco", in quota di $\frac{1}{2}$ in proprietà di ██████████, composti in sintesi da:

- Abitazione composta da cucina(abusive), soggiorno, due camerette e bagno al piano terra oltre ad un locale con bagno al piano primo con balcone, accessibile da scala esterna;*
- Corpo di fabbrica abusivo accatastato come abitazione popolare composto da cucina, camera e bagno oltre a veranda;*
- Corpo di fabbrica abusive accatastato a deposito*

Completa la consistenza area di pertinenza per una superficie complessiva di mq 4.200 circa con entrostante una piscina di dimensioni di 5x10 circa

In ottemperanza all'incarico ricevuto, a norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi, esaminata la documentazione reperita presso il Comune di Santa maria di Licodia, effettuate le necessarie verifiche presso l'Agenzia del Territorio per visure delle mappe catastali e planimetrie, il sottoscritto è ora in grado di redigere, come redige la seguente relazione tecnica di stima.

- Lo scopo della valutazione è determinare il più probabile Valore di Mercato, riferito alla data di valutazione, sugli immobili oggetto di stima per la quota di $\frac{1}{2}$.*

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Cavaliere Bosco -Santa Maria di Licodia (CT)

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: A/2

Identificato al Catasto fabbricati di Santa Maria di Licodia(CT)

Intestazione:

1

regime di separazione dei beni

2 P

) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

1) foglio 2 del Comune di SANTA MARIA DI LICODIA (Codice:I240) CT

a) abitazione principale: particella 344, sub 1,

VIA CAVALIERE BOSCO n. SNC Piano T-1, cat. A/2 cl. 2 sup. cat. 125,00 RC 354,29;

b) abitazione secondaria: particella 531,

VIA CAVALIERE BOSCO n. SNC Piano T, cat. A/3 cl. 6 sup. cat. 54,00 RC 126,53;

c) deposito particella 532,

VIA CAVALIERE BOSCO n. SNC Piano T, cat. C/2 cl. 3 sup. cat. 17,00 RC 28,97;

d) terreno particelle 273 vigneto mq 580

terreno particelle 530 vigneto mq 3.398

2. Stato di possesso

Bene: Via Cavaliere Bosco -Santa Maria di Licodia (CT)

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: occupato dal debitore il fabbricato principale e dalla moglie il fabbricato secondario che sembrerebbe separata legalmente, da quanto ha dichiarato il debitore, e che la stessa ne detiene le chiavi.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Cavaliere Bosco -Santa Maria di Licodia (CT)

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: si

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Cavaliere Bosco -Santa Maria di Licodia (CT)

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: massa creditori LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED] nonché dei soci

illimitatamente responsabili

5. Comproprietari

Beni: Via Cavaliere Bosco -Santa Maria di Licodia (CT)

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari:

1. [REDACTED] Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

2. [REDACTED] Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

6. Misure Penali

Beni: Via Cavaliere Bosco -Santa Maria di Licodia (CT)

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: no

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Cavaliere Bosco -Santa Maria di Licodia (CT)

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si

8. Prezzo

Bene: Via Cavaliere Bosco -Santa Maria di Licodia (CT)

Lotto: 001

Prezzo da libero quota di ½ : € 41.000,00

Beni in Via Cavaliere Bosco -Santa Maria di Licodia (CT)**Lotto: 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A**

sito in Via Cavaliere Bosco -Santa Maria di Licodia (CT)

Intestazione

Quota e tipologia del diritto

Quota di

1 [REDACTED] Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

2 [REDACTED]
Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]
Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1 [REDACTED] Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

2 [REDACTED]
Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

- foglio 2 del Comune di SANTA MARIA DI LICODIA (Codice:I240) CT

- **a)** abitazione principale: particella 344, sub 1, VIA CAVALIERE BOSCO n. SNC Piano T-1, cat. A/2 cl. 2 sup. cat. 125,00 RC 354,29;

- **b)** abitazione secondaria: particella 531, VIA CAVALIERE BOSCO n. SNC Piano T, cat. A/3 cl. 6 sup. cat. 54,00 RC 126,53;

- **c)** deposito particella 532, VIA CAVALIERE BOSCO n. SNC Piano T, cat. C/2 cl. 3 sup. cat. 17,00 RC 28,97;

TERRENI foglio 2

d) terreno

particelle 273 vigneto mq 580

particelle 530 vigneto mq 3.398

Confini lotto: procedendo in corpo unico da nord in senso orario:

mappali 18,19,373,374,349, 318,309

Conformità catastale:

Si è effettuato il sopralluogo agli immobili, ad eccezione del bene di cui al mappale 531, che, come dichiarato dal debitore, in possesso della moglie da lui separata, e che non ne possiede copia delle chiavi.

Gli immobili ispezionati risultano conformi alle planimetrie catastali.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il cespite oggetto di valutazione è ubicato nell'ambito della zona agricola "E" del Comune di Santa Maria di Licodia (CT), ricadente nel vincolo del Parco dell'Etna. La destinazione d'uso della zona è prevalentemente agricola.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola

Servizi presenti nella zona: La zona non è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Centro cittadino a circa 7 Km,

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: non specificato

Attrazioni storiche: Abbazia dei Benedettini nelle immediate vicinanze

Principali collegamenti pubblici: i beni non sono raggiungibili con mezzi pubblici

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato dal debitore e saltuariamente dalla moglie da lui separata;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
nessuna

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
nessuno

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*
nessuno

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Si fa presente che, gli immobili insistono anche nel vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004, poiché ricadono:

- nelle "Aree di Tutela 2" del Piano Paesaggistico della Provincia di Catania approvato con Decreto Ass.le n. 62/Gab del 12.06.2019 normata dall'art. 20 del N.T.A. ("zona C" del Parco dell'Etna e "Vincolo Vallone").

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*
Nessuna

4.2.2 *Pignoramenti:*
Nessuno

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/08/2004 - Registro Particolare 29357 Registro Generale 45982 Pubblico ufficiale RESPONSABILE DEL SETTORE Repertorio 255/533 del 17/08/2004 ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA
Immobili siti in SANTA MARIA DI LICODIA(CT)

TRASCRIZIONE CONTRO del 21/06/2024 - Registro Particolare 23294 Registro Generale 30884 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 265 del 11/04/2024
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE Immobili siti in SANTA MARIA DI LICODIA(CT).

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:
nessuna

Indice di prestazione energetica: non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: da 21-12-2000 ad oggi

1 [REDACTED] * (1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

2 [REDACTED] (1)
Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Giorgio Inzirillo rep. 44400/12831 del 21-12-2000 trascritto a Agenzia del Territorio di Catania, in data 12-01-2001, ai nn. 1105/1394.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Al fine di verificare la conformità urbanistiche edilizia lo scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti al Comune di Santa Maria di Licodia, e richiesto anche il CDU dal momento che vi erano particelle di terreno di pertinenza. Da tale indagine è emerso quanto segue:

fabbricato principale individuato con il mappale 344 è stato oggetto di sanatoria ai sensi della legge 47/85 e successive ed è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria n. 255 del 17-08-2004.

Successivamente a tale rilascio sono state eseguite opere non autorizzate in ampliamento di circa mq 22 ricavando una zona cucina al piano terra e rendendola comunicante con il fabbricato. Tali opere non risultano sanabili ai sensi ex art. 13 legge 47/85 e art. 36 del DPR 380/2001 in quanto ricadono in zona "E" verde agricolo, e pertanto avendo sfruttato il massimo della volumetria ammissibile, (l'indice di

fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq), è necessaria la sua demolizione;

fabbricato secondario individuato con il mappale 531

Per questo fabbricato non è stato trovato nessun titolo edilizio come dichiarato dallo stesso ufficio tecnico del Comune di S.M. di Licodia(allegato) e pertanto per lo stesso motivo di cui sopra è da considerare da demolire;

fabbricato accessorio individuato con il mappale 532

Per questo fabbricato non è stato trovato nessun titolo edilizio come dichiarato dallo stesso ufficio tecnico del Comune di S.M. di Licodia(allegato) e pertanto per lo stesso motivo di cui sopra è da considerare da demolire;

Infine risulta in opera una piscina di dimensioni circa 5x10 anch'essa non autorizzata e bisognerà provvedere con la demolizione.

7.1 Conformità edilizia:

Si richiama la descrizione al capitolo precedente

7.2 Conformità urbanistica:

si

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G. sentenza n. 1991/98 del 8.07.1998 del T.A.R.S. sez. di Catania, depositata il 26.11.1998, relativa all'annullamento del provvedimento dell'Assessore Regionale al Territorio del 31/10/1997 n. 12531, del correlativo voto del Consiglio Regionale dell'Urbanistica di giorno 8/10/1997 n. 542; a seguito della citata sentenza, deve intendersi definitivamente decorso il termine stabilito dalla normativa vigente per l'esercizio del potere approvativi dello strumento urbanistico, con la conseguenza, che il piano adottato con delibera di C.C. n. 12 del 24.1.1994, deve ritenersi pienamente valido ed efficace
Zona	Particella 273 in parte zona E ed in parte zona G
	Particelle 532,531,344 in parte zona E ed in parte zona G

Note sulla conformità:

Nessuna.

Si dichiara la conformità urbanistica

Non si dichiara la conformità edilizia

Descrizione: di cui al punto **A**

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Santa Maria di Licodia in una zona a circa 7 km dalla località del centro cittadino. Il comune è situato in collina a 442 metri sul livello del mare, nel versante sud occidentale dell'Etna. Il comune è circondato da campagne coltivate per lo più ad agrumi e uliveti nella parte bassa, e a vigneti nella zona alta. La ferrovia Circumetnea e l'ex strada statale 121, ideata durante l'epoca borbonica, che nel centro abitato prende nome di via Vittorio Emanuele, attraversano l'abitato.

Dal capoluogo di provincia è ben raggiungibile attraverso la strada a scorrimento veloce Catania-Paternò. La cittadina è parte dell'area metropolitana di Catania, ed è inserita tra i comuni del Parco dell'Etna. Confina con i comuni di Biancavilla, Paternò e Ragalna.

Il cespite, si compone delle seguenti unità immobiliari e con annessi terreni pertinenziali:

- Abitazione principale composta da cucina(abusiva), soggiorno, due camerette e bagno al piano terra oltre ad un locale con bagno al piano primo con balcone, accessibile da scala esterna;
- Corpo di fabbrica abusivo accatastato come abitazione popolare composto da cucina, camera e bagno oltre a veranda;
- Corpo di fabbrica abusivo accatastato a deposito ed usato come ricovero attrezzi

Completa la consistenza area di pertinenza per una superficie complessiva di mq 4.200 circa con entrostante una piscina di dimensioni di 5x10 circa anch'essa abusiva

Quota e tipologia del diritto

Quota di

1 [REDACTED] Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

2 P [REDACTED] Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

I beni si sviluppano tra i piani T-1 per il fabbricato principale e solo T per i restanti fabbricati

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **c.a e murature di mattoni** condizioni: **discrete**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **alluminio**

Pareti esterne materiale: **mattoni.** condizioni: **discrete**

Pavim. Interna

materiale: cotto, ceramica

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'attuale consistenza dell'immobile in oggetto, è stata calcolata e rilevata la parte autorizzata/condonata, mentre per la restante superficie dei fabbricati, abusivi (come da lettera del Comune di S.M. di Licodia) e non sanabili, dovendo procedere alla loro demolizione non viene tenuta in considerazione. I costi di demolizione calcolati con approssimazione verranno detratti dal valore della stima.

Destinazione	Parametro	Superficie convenzionale	Coeff.	Superficie equivalente
Fabbricato principale mappale 344 P. T/1	sup lorda di pavimento autorizzato	80,00	1,00	80,00
Ampliamento mappale 344 P. T	sup lorda di pavimento non autorizzato	22,00	0	0,00
Fabbricato secondario mappale 531 P. T	sup lorda di pavimento	54,00	0	0,00
Fabbricato deposito mappale 532 P. T	sup lorda di pavimento	17,00	0	0,00
Terreno area scoperta c.a.	sup lorda	3.978,00	0,01	40,00
				120,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Abitazioni

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2023

Zona R- Extraurbana/C.DE : -MENDOLITO SOTTANO-PANNUZZA-BUGLIO-FOSSA DELL'AGLIO-

Tipo di destinazione: Abitazione

Tipologia prevalente: Villino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: discreto

Ville e Villini Stato conservativo normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 850

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione e l'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. La individuazione dell'aspetto economico passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico

del valore di mercato;

- l'approccio del costo (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario (o reddituale), cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili. Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si fondi sulla comparazione. La metodologia che conduce alla valutazione si deve basare dunque sul confronto tra beni economici, che può avvenire secondo due diverse modalità, diretta o indiretta, da cui discendono i ben noti procedimenti sintetici o analitici. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- **la metodologia diretta**, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:

- L'esistenza di beni simili al bene da stimare
- La dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare
- La conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, deterministici, probabilistici);

- **la metodologia indiretta**, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzata in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, si basa sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

- Un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- Un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore ovvero:

- Il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore di mercato sarà definito dalla differenza tra il valore di mercato del bene e il costo della trasformazione;
- il valore di surrogazione aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;
- il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza tra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è generalmente una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e

delle finalità delle valutazioni.

SCelta DEL CRITERIO DI STIMA

Visto lo scopo della stima, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato attraverso il metodo "comparativo o di mercato".

Il metodo comparativo, come sopra detto, si basa sul presupposto che nessun acquirente razionale sia disposto a pagare un prezzo per acquisire un bene immobiliare superiore al costo di beni simili che presentino lo stesso grado di utilità.

Questa espressione rimanda ai principi economici di sostituzione (secondo il quale il valore di un bene è determinato dal prezzo che dovrebbe essere pagato per acquistare un bene perfettamente identico con le stesse caratteristiche di utilità e desiderabilità) e di equilibrio tra domanda ed offerta (secondo il quale il prezzo di un bene è determinato direttamente dal mercato di scambio e rappresenta la sintesi conclusiva del processo di negoziazione a cui partecipano acquirenti e venditori)

Il suddetto criterio è utilizzato per immobili con le seguenti caratteristiche:

- Immobili disponibili e valorizzabili nello stato di fatto e di diritto attraverso la vendita nello stato d'uso (conservazione e manutenzione) in cui si trovano.

L'applicazione del metodo di mercato presuppone:

- _ L'identificazione dei valori unitari (€/mq) di compravendita o di offerta, sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, di immobili aventi caratteristiche comparabili all'oggetto di valutazione
- _ La determinazione di idonei fattori di aggiustamento del valore unitario in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile rispetto ai comparables individuati.

8.2 Fonti di informazione:

Sono state esperite pertanto delle indagini di mercato in zona intese a reperire i suddetti prezzi, consultate le pubblicazioni di settore come Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, consultati i siti specializzati come Immobiliare.it, Casa.it avendo le seguenti risultanze:

O.M.I. Agenzia delle Entrate

Zona R- Extraurbana 2^a semestre Anno 2023-

Valori di vendita €/mq 600/850

Valore vendita medio €/mq 725

Borsino Immobiliare

Contrade : MENDOLITO SOTTANO-PANNUZZA-BUGLIO-FOSSA DELL'AGLIO-

Valore di vendita €/mq 550/780

Valore vendita medio €/mq 665

Agenzie on line - Valori di vendita

1) VILLA IN VENDITA IN VIA CAVALIERE BOSCO A SANTA MARIA DI LICODIA

Splendida Villa alle pendici dell'Etna circondato dal verde, già ristrutturata, ubicata nelle vigne di Santa Maria di Licodia (CT).

L'Immobile è stato oggetto di ristrutturazione ed è subito abitabile. Internamente si sviluppa su unico livello per circa 140 mq con due verande coperte per circa 40 mq. Internamente si compone di un ampio soggiorno con camino, 3 camere da letto, cucina abitabile, bagno, lavanderia e ampio ripostiglio/vano. Esternamente è presente un locale deposito e un locale forno per circa 35 mq..

Il tutto immerso in un Uliveto pianeggiante di circa 10.000 mq con grandi piante di ulivo secolari e una cisterna da 75.000 litri utili per l'irrigazione.

€ 250.000 Mq 180 (€/mq 1.388)



2) VILLA IN VENDITA IN VIA CAVALIERE BOSCO 222 A SANTA MARIA DI LICODIA

SANTA M. DI LICODIA - VIA CAVALIERE BOSCO (Vigne)

In territorio di Santa Maria di Licodia, nella zone collinari delle "Vigne", in un contesto geomorfologico privilegiato a quindici minuti dall'Etna NORD e cinque minuti dall'autostrada SS. 284, a due passi dal ex ristorante Mirage, in contesto molto tranquillo e zona di villeggiatura a metri 800 di altitudine, Immobiliare Sinatra ha il piacere di proporre in vendita rifinita e soleggiata villetta a piano terra per una superficie di mq. 160, idonea anche ad abitazione per tutto l'anno. Al suo interno la villetta è composta da elegante ed ampio salone attiguo alla cucina soggiorno, quattro camere da letto, bagno e lavanderia con secondo servizio. Il tutto, dotato di comodi e fruibili terrazzi laterali al fabbricato. Ottima esposizione solare, su 4 prospetti con vista aperta sulla valle e sull'Etna. Giardino di pertinenza della superficie di mq. 1.500,

€ 165.000 Mq 166 (€/mq 1000)



3) VILLA IN VENDITA IN CONTRADA CAVALIERE - BOSCO A SANTA MARIA DI LICODIA

CasAffare propone in vendita una Villetta con terreno sita in Biancavilla, contrada "Bosco" per una superficie complessiva di are 25 e centiare 00 (2500 metri quadrati), con alberi da frutta tutti produttivi noce, castagno, pere, mele, prugne, ciliegio e qualche albero di ulivo, e un immobile di 85 mq con una tettoia di 15 metri quadrati e due ripostigli all'esterno per una superficie complessiva di 20 metri quadrati, il tutto ben recintato e ben curato nei minimi dettagli. L'immobile è costituito da una elevazione fuori terra, composto da un disimpegno, soggiorno con camino curato nei dettagli, una stanza da letto, una stanza, una cucina e un bagno con tutti i sanitari, e all'esterno dell'immobile abbiamo, un forno in pietra, un barbecue e una cisterna d'acqua personale di 60 mila litri, il tutto curato nei minimi dettagli, ed è circondato da un bellissimo terrazzo con vari confort, anche per bambini
€ 130.000 Mq 85 (€/mq (€/mq 1.529)



4) **VILLA IN VENDITA A SANTA MARIA DI LICODIA**

In un lotto di 8800 mq tutto recintato con ingresso indipendente, alle pendici dell'Etna (vicino l'abbazia), proponiamo in vendita villetta singola mq 140 con veranda esterna, composta da ingresso, ampio salone, tre camere da letto, cucina, stanza forno, e bagno. tutte camere con affaccio esterno. Fuori troviamo ampi spazi per parcheggio, 1800 piante di viti in produzione, alberi da frutti come mele, pere, noci, ulivi, ciliegie e altri frutti di stagione. Ideale per vacanze lontano dalla routine quotidiana e dal traffico Cittadino

€ 120.000 Mq 140 (€/mq (€/mq 857)



Il valore medio risultante dalla verifica comparata e dal calcolo medio è pari a: **€/MQ 1.193,00**.

Si evidenzia inoltre che, poiché le indicazioni delle fonti dirette fanno riferimento a prezzi di offerta, dal momento che il “Divario medio tra prezzo di offerta e prezzo effettivo di compravendita” si attesta intorno al 10-15%, il valore medio sopra determinato lo si normalizza con un coefficiente stimato del 15% avendo così:

valore medio ricavato di € 1.193,00 sconto dell'15% = valore medio di € 1.014,00 in c.t. **€/mq 1000**

Pertanto avremo :

Destinazione	FG	Mapp	Sub	Superf comm.	Valore €/mq	VALORE TOTALE
Villa condonata	2	344	1	80,00	€ 1.000	80.000,00
Ampliamento non condonato				22,00	--	--

Fabbricati abusivi	2	531-		54,00	--	--
		532		17,00	--	--
Giardino scoperto	2	273-530		3.978		40.000,00
TOTALE					In c.t.	€ 120.000,00

VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE € 120.000,00

Quota di ½ € 60.000,00

8.3 Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Valore complessivo diritto e quota di ½ € 60.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5 %, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi € 3000,00

Spese per lavori di demolizioni opere abusive approssimative: € 10.000,00

Per difficoltà di vendita della sola quota 10% € 6000,00

Giudizio di comoda divisibilità: non si ritiene opportuno ipotizzare una divisione

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 41.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": c.t. € 41.000,00

10-10-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Michele Bonanzinga