

Il sottoscritto Dott. Mistrangelo Ambrogio, iscritto all'albo dei dottori Agronomi e dei dottori Forestali della Provincia di Caltanissetta, con il n 299, ha ricevuto in data 07/11/2019, incarico di C.T.U. da parte del Tribunale di Gela, Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari, dott.ssa Patrizia Castellano, nella causa iscritta al n.38/2019 di R.G promossa dalla Banca di Credito Cooperativo dei Castelli e degli Iblei di Mazzarino, creditore, contro **XXXX**, debitore, al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

- A) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali 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; verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificandone, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
- B) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificandone la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, segnalando al giudice dell'esecuzioni senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima;
- C) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicandone la documentazione mancante;



- D) accerti se il /i bene/i immobile risultino o meno accatastati, provvedendo , in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- E) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudiziali, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- F) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del /i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- G) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica – edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titoli di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistono procedure amministrative o sanzionatorie;
- H) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- I) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicandone la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano, fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);
- J) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;
- K) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- L) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;



- M) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- N) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA fornendo in caso di positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazione di lusso;
- O) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- P) accerti altresì il C. T. U. se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento.

In data 18/11/2019 comunicavo, a mezzo Pec all'Avvocato Aldo Scichilone per il creditore e a mezzo telegramma (Poste Italiane S.p.A. Ufficio di Mazzarino) al debitore, l'inizio delle operazioni peritali alle ore 9,30 del giorno del 23/11/2019, presso il luogo oggetto di stima.

Le operazioni peritali si sono svolte con le modalità riportate nello stesso verbale (che allego).

Ho quindi proceduto:

- a studiare la documentazione fornita nel fascicolo di parte;
- a richiedere ed acquisire presso gli uffici pubblici e privati ogni documentazione utile allo svolgimento del mandato;
- a svolgere indagini per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione;
- a redigere infine la presente relazione di stima di CTU, descrivendo l'immobile; determinando il prezzo di mercato e predisponendo quando altro richiestomi nel mandato.

### **DESCRIZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE**

L'immobile è un fabbricato di un solo piano terra con copertura ad unica falda inclinata, ubicato in territorio di Mazzarino (CL) nella via Daniele Manin n. 48 ( ex civico 32 nel N.C.E.U), al foglio 225 particella 395.- Categoria A/6 –classe 3 consistenza 2 vani – sup.cat. mq.55- rendita €. 35,12., intestato a: **XXXX** nata a Genova il **XXXXX** (piena



proprietà per 1/2 ), e a XXXXXXXXX nato a Mazzarino il XXXX ((piena proprietà per 1/2 ). L'immobile ricade nel P.R.G. del Comune di Mazzarino in zona **B.1- zona del tessuto urbano e di completamento**, normata dall'art.91 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Nelle previsioni di P.R.G. sono consentiti i seguenti interventi:

- a) *manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia..... nel rispetto della volumetria esistente;*
- b) *ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione sulle aree libere nel rispetto delle seguenti prescrizioni:*
  - *nei lotti di terreno aventi superficie non superiore a 120 mq. l'indice di edificabilità fondiaria (If) non può superare i 9mc/mq con altezza max di m. 10.50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10.00 mq/100 mc., riducibili a 5 mq/100 mc. Nei casi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione;*

Nella fattispecie il fabbricato, oggetto della presente perizia di stima, rientra in pieno nella casistica specificata precedentemente al comma b), difatti nel caso di demolizione e ricostruzione ci si trova nella possibilità di avere un lotto inferiore a 120 mq. al quale può essere applicato un indice di edificabilità fondiaria di 9 mc/mq..

Per cui, se allo stato attuale il fabbricato presenta i seguenti dati dimensionali:

- superficie lorda di mq. 49.00
- h media m. 3.50
- volume pari a mq. 49.00 x hm. 3.50 = mc. 171.50

In applicazione di quanto previsto nelle norme di attuazione del PRG, come meglio specificato sopra al comma b), i valori dimensionali subiscono un notevole incremento, come sotto meglio specificati:

- superficie lorda di mq. 49.00
- indice di edificabilità fondiaria 9.00 mc/mq
- volume pari sup. lotto x ind. Edif. Fond. = mq. 49.00 x 9 mc/mq. = mc. 441.00

per cui, distribuendo la cubatura ottenuta sul lotto, che ha una superficie di sedime di circa mq.49,00, si avrà un incremento dell'altezza dell'edificio ottenendo un edificio di tre piani fuori terra anziché dell'attuale solo piano terra; da ciò possiamo dedurre che la stessa area su cui sorge il fabbricato ha una buona valenza edificatoria che ne esalta il valore estrinseco.

Concludendo la descrizione dell'immobile, oggetto di perizia, posso dire che presenta un unico fronte d'accesso con due aperture poste sulla via Daniele Manin, una da accesso alla cucina e una al disimpegno, internamente è costituito da 4 vani più un disimpegno e un w.c., così distribuiti: il disimpegno che ha accesso dall'esterno permette di raggiungere la cucina abitabile avente accesso e aerazione direttamente dall'esterno e dalla stessa si entra in un vano buio nel quale è ricavata la camera da letto priva di aperture verso l'esterno; sempre dal



disimpegno si accede ad un piccolo W.C. avente aria e luce direttamente dall'esterno ed infine si accede ad un piccolo vano buio nel quale è ricavata una piccola camerette priva di aperture. In quest'ultimo vano nella parete a confine con altra proprietà (facente capo ai genitori della sig.ra **XXXXX**) è stata aperta una porta che mette in comunicazione diretta le due proprietà, inficiando l'immobile oggetto di perizia di una servitù.

### STIMA FABBRICATI

Ai fini della stima dell'immobile in oggetto, si è applicato il metodo “*sintetico comparativo*” che tiene conto dei prezzi attuali in libere contrattazione di locali analoghi in oggetto nella zona. Per fare ciò si è proceduto ad una indagine di mercato presso studi tecnici ed operatori economici del settore, tenendo conto anche della tipologia dell'immobile e della loro categoria catastale della loro ubicazione, degli impianti presenti e dello stato di conservazione. Da questa analisi si è proceduto alla determinazione del valore di mercato del fabbricato così come segue:

#### Dati Catastali fabbricati

Dati identificativi							Superficie catastale	Rendita
N	Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Consistenza		
1	225	395		A/6	3	2 vani	Tot: 55 mq Tot. Escluse aree scoperte: 55m q	€ 35,12

Il fabbricato di cui alla part.395 categoria A/6 classe 3 consistenza 2 vani, mq 55 di superficie catastale, avente una rendita molto bassa pari ad € 35,12.

Trattasi di una categoria di fabbricato catastato come “Abitazione di tipo Rurale” e con classe 3, che magari poteva essere collocato alla data di costruzione nella Categoria di “Abitazione di tipo Rurale” ma che alla data odierna potrebbe essere collocato perlomeno nella categoria A4 avendone una notevole incremento della rendita catastale e quindi del valore di mercato.

È costituito da un corpo di fabbrica ad una sola elevazione fuori terra, realizzato con muratura portante in conci di tufo arenario e il solaio di copertura in laterocemento a unica falda inclinata. L'immobile esternamente risulta intonacato con malta cementizia e gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e persiane esterne.

Il prezzo di mercato viene determinato in € 32.012,00



## RISPOSTA AI QUESITI

**Quesito A:** La particella n.395 del foglio di mappa 225 del catasto fabbricati del Comune di Mazzarino confina con la via Daniele Manin, con la part. n.396 catasto fabbricati intestata alla sig.ra. Alessi Giuseppa piano terra e ai sig.ri **XX** e **XX** 1-2 piano, con la part. 653 catasto fabbricati intestata ai sig.ri **XX** e **XX** piano terra e -1-2 piano e con la particella 393 catasto fabbricati intestata al sig.re **XX** piano terra e 1 piano e ai sig.ri **XX** e **XX** piano 2-3.

In regime di comunione dei beni con il coniuge Sig. **XXXXX**.

I dati rilevati dal sopralluogo coincidono con quelli emergenti dai certificati in atti che si specificano a parziale correzione di quelli erroneamente indicati nel verbale di inizio delle operazioni peritali. Per ogni altro elemento descrittivo ci si riporta alla precedente “descrizione e stima dell’immobile”. Allego: I fogli di mappa e le visure catastali storiche del fabbricato oggetto di stima, le visure catastali dei confinanti.

**Quesito B:** Dalle notizie ricavate dall’indagine si sono esaminati presso gli uffici provinciali delle Entrate e quello dell’ufficio del Territorio, molteplici atti di compravendita e le relative informazioni catastali che hanno interessato il fabbricato in oggetto.

Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Caltanissetta, ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali dei Fabbricati Comune di Mazzarino

Intestazione:

1. Trascrizione del 05/09/2002- Registro Particolare 7113 Registro Generale 8316  
Pubblico ufficiale Scichilone Emanuele Sergio Repertorio 18526 del 04/09/2002 Atto tra vivi Compravendita  
Nota disponibile in formato elettronico.
2. Trascrizione del 16/06/2016- Registro Particolare 6557 Registro generale 9352  
Pubblico ufficiale ufficio Del registro Repertorio 539/165 del 19/06/2002 Atto per causa di morte – Certificato di Denunciata Successione  
Nota disponibile in formato elettronico.
3. Iscrizione del 20/06/2016 Registro Particolare 584 Registro Generale 6158 Pubblico ufficiale Dell’Aira Maria Gabriella Repertorio 3688/2921 del 14/06/2016 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione A Garanzia Di Mutuo  
Nota disponibile in formato elettronico.  
Documenti successivi correlati:
  1. Iscrizione n.294 del 10/04/2019
4. Trascrizione del 11/02/2019- Registro Particolare 998 Registro Generale 1155  
Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 103/2019 del 01/02/2019



Atto Esecutivo o Cautelare –Verbale Di Pignoramento Immobiliare

Nota disponibile in formato elettronico.

5. Rettifica a Iscrizione del 10/04/2019 – Registro Particolare 294 Registro Generale 3325 Pubblico ufficiale Dell’Aira Maria Gabriella Repertorio 5507/4456 del 09/04/2019. Ipoteca Volontaria derivante da Concessione A Garanzia di Mutuo

Nota disponibile in formato elettronico.

Formalità di riferimento: Iscrizione n.584 del 2016

6. Trascrizione del 16/07/2019- Registro Particolare 6314 Registro Generale 7402 Pubblico Ufficiale UNEP Tribunale di Gela Repertorio720/2019 del 28/06/2019

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobiliare

Nota disponibile in formato elettronico.

Allego : Ispezioni Ipotecarie.

**Quesito C:** Si è potuto procedere all’ accertamento essendo completa la documentazione prodotta.

**Quesito D:** Il fabbricato risulta accatastato, come da estratti di mappa e visure catastali così come da estratti allegati alla presente.

**Quesito E:** Dalla documentazione in atti si rileva che sull’immobile complessivo gravano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che dovranno essere cancellati con il decreto di trasferimento.

- Iscrizione del 20/06/2016 Registro Particolare 584 Registro Generale 6158 Pubblico ufficiale Dell’Aira Maria Gabriella Repertorio 3688/2921 del 14/06/2016 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione A Garanzia Di Mutuo  
Nota disponibile in formato elettronico.  
Documenti successivi correlati:  
1. Iscrizione n.294 del 10/04/2019
- Rettifica a Iscrizione del 10/04/2019 – Registro Particolare 294 Registro Generale 3325 Pubblico ufficiale Dell’Aira Maria Gabriella Repertorio 5507/4456 del 09/04/2019. Ipoteca Volontaria derivante da Concessione A Garanzia di Mutuo  
Nota disponibile in formato elettronico.  
Formalità di riferimento: Iscrizione n.584 del 2016

**Quesito F:** L’immobile ricade nel P.R.G. del Comune di Mazzarino in zona **B.1-** zona del tessuto urbano e di completamento, normata dall’art.91 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Nelle previsioni di P.R.G. sono consentiti i seguenti interventi:

- c) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia .....nel rispetto della volumetria esistente;
- d) ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione sulle aree libere nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - nei lotti di terreno aventi superficie non superiore a 120 mq. l’indice di edificabilità fondiaria (If) non può superare i 9mc/mq con altezza max di m. 10.50;



i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10.00 mq/100 mc.,  
riducibili a 5 mq/100 mc. Nei casi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione;

Allego: Documentazione rilasciata dal Comune di Mazzarino.

**Quesito G:** il fabbricato, oggetto della presente perizia, ricadente nel NCEU del Comune di Mazzarino al foglio di mappa 225 particella 395, è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967 come si evince da quanto dichiarato nel Rogito Notarile; a supporto di tutto ciò è stata fatta richiesta presso gli Uffici del Comune di Mazzarino di Titoli Abilitativi insistenti su tale immobile; a tal uopo il Comune di Mazzarino con Comunicazione avente prot.n. 23619 del 30/12/2019 risponde che non sussiste nessun titolo Abilitativo agli atti di codesto Ufficio.

Allego: Lettera di risposta da parte del Comune di Mazzarino

**Quesito H:** dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, il suddetto Fabbricato pignorato, non risulta in affitto e quindi è nella piena disponibilità del debitore;

(Allego documento rilasciato dall'Agenzia dell'Entrate di CL)

**Quesito I:** Trattasi di un fabbricato costituito da casa unifamiliare di un solo piano terra, riportato nel N.C.E. del Comune di Mazzarino al foglio di mappa n.225 particella 395 Categoria A/6, Classe 3, Consistenza 2 vani, Superficie Catastale 55 mq, Rendita Euro 35,12, Indirizzo Via D. Manin 48.

**Quesito J:** La valutazione del fabbricato sarà effettuata nei seguenti modi:

- Per **VALORE CATASTALE**, tale valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale (indicata nella visura) rivalutata del 5% per un determinato coefficiente stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dello stesso immobile rilevata nella visura, che nella fattispecie trattandosi di categoria catastale A (immobili a destinazione ordinaria, seconda casa) verrà moltiplicata per il coefficiente 121;
- Per **quotazioni rilevate presso l'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI)**. Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione.

## **Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2019- Semestre 1**

**Provincia: CALTANISSETTA**

**Comune: MAZZARINO**

**Fascia/zona:** Centrale/PIAZZE:MERCATO, V.VENETO, A.MONTEROSSO ;CORSO V.EMANUELE (PARTE)

**Codice di zona:** B1

**Microzona catastale n.:** 1

**Destinazione:** Residenziale





Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		€/mq	€/mq		Min	Max	
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	350	470	L	1,2	1,8	L

Da consultazione della Banca dati Il Valore di mercato, espresso in €/mq., considerando uno stato conservativo normale, in zona centrale, per abitazioni di tipo economico si va da 350 €/mq. a € 470 €/mq., riferito alla superficie lorda. Per cui, tenendo conto del buono stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile nonché il livello qualitativo delle finiture che sono di tipo ordinario, si sceglie un valore di mercato di **470 €/mq.**

- Altra valutazione verrà fatta secondo i dettami del REGOLAMENTO 575/2013/UE, che, definisce all'art. 4 comma 1 punto 76) *il valore di mercato come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni.*

A tal uopo, vengono messi a confronto almeno 3 immobili, reperiti da indagine di mercato (web, notai, compravendite certe, agenzie immobiliari, ecc), aventi caratteristiche simili, per localizzazione, vetustà, impiantistica, ecc., applicando coefficienti correttivi al fine di renderlo il più possibile simile all'immobile oggetto di stima. (vedasi allegati 1-2-3)

	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3
Annuncio	www.idealista.it	www.idealista.it	www.immobiliare.it
Indirizzo	Via Pietro Micca	n.d. nel perimetro urbano	Via Ferrara
distanza dall'oggetto (m.)	200	n.d.	400
prezzo vendita non scontato (€)	80.000,00	55.000,00	110.000,00
sconto (%)	5%	5%	5%
prezzo vendita scontato (€)	76.000,00	5.2250,00	104.500,00
Qualità	buono	sufficiente	sufficiente
stato di manutenzione	buono	Sufficiente	sufficiente
periodo di costruzione	n.d.	n.d.	n.d.
livello impiantistico	buono	Sufficiente	sufficiente
Ubicazione	Semi periferica	Semi periferica	sufficiente
superficie commerciale (mq.)	95,00	77,00	250,00
parametro unitario (€/mq)	800,00	475,00	418,00



Avendo effettuato ricerca presso i siti web, si sono presi in comparazione tre immobili simili a quello da periziare, tali immobili non risultano del tutto omogenei a parità di tipologia edilizia, nella fattispecie il bene da periziare è costituito da una casa indipendente mentre due dei tre comparabili, comparabile 1 e comparabile 2 fanno parte di edifici con presenza di altri proprietari moltiplicheremo il loro valore con un coefficiente correttivo del 10%.

Per i due immobili relativi ai comparabili 1 e 2 avremo:

#### **COMPARABILE 1**

€ 800,00 x 10%= 720,00 presi in considerazione per arrotondamento in eccesso..... **700,00 €**

#### **COMPARABILE 2**

€ 475,00 x 10%= 427,50 presi in considerazione per arrotondamento in eccesso..... **400,00 €**

Per cui dall'analisi sopra effettuata rilevata su immobili simili all'immobile oggetto di perizia, ne deriva un parametro unitario in €/mq. dato dalla media aritmetica, per cui:

€/mq. (700,00+400,00+418,00) / 3 = ..... **506.00 €/mq.**

#### **DATI CATASTALIE VALUTAZIONE CESPITE VIA DANIELE MANIN**

COMUNE DI MAZZARINO - Foglio 225 particella 395, categoria A/6: consistenza 2,0 vani, Sup. catastale 55,00 mq., Rc € 35,12

Valore per rendita Catastale (€ 35,12 x 126) ..... € 44.25

Valore secondo OMI (mq.49,00x€/mq.470,00) ..... € 23.030,00

Valore secondo COMPARABILI (mq.49.00x€/mq.506,00)... € 24.794,00

Tenendo conto del Valore ottenuto con i valori OMI e del Valore ottenuto con i Comparabili, si effettua media aritmetica:

$$€ 23.030,00 + € 24.794,00 = € 23.912,00$$

L'importo di **€ 23.912,00** rappresenta il valore dell'immobile, senza tenere conto del valore estrinseco dovuto all'incremento di cubatura che lo stesso ha insito nel caso di sopraelevazione. Tale valore estrinseco dettato dalla maggiore cubatura insediabile sul lotto è pari alla differenza tra mc. 171 (attualmente costruiti) e mc. 441 (totali insediabili nel lotto dopo eventuale ampliamento) mc.441 – mc. 171= mc.270, volendo attribuire un valore alla cubatura ancora insediabile (mc.270), esso sarà pari a 30 € /mc

Per cui € 30/mc x 270 mc. = € 8.100,00 ,

che sommati

$$€ 23.912,00 + € 8.100,00 = € 32.012,00.$$



Il valore di **€ 32.012.00** rappresenta il giusto valore di mercato per l'immobile oggetto di perizia considerato anche il maggior valore dovuto per effetto del PRG del Comune di Mazzarino.

**Quesito K:** Il frazionamento del fabbricato sotto il profilo tecnico ed estimativo non può essere eseguito, poiché siamo in presenza di un piccolo fabbricato a piano terreno con una superficie talmente piccola che non permette la realizzazione di due abitazioni compiute aventi i minimi standard abitativi. Pertanto è preferibile vendere in unico lotto.

**Quesito L:** Allego foto del fondo oggetto di stima, effettuate il 18/11/2019.

**Quesito M:** Il bene appartiene alla Sig.ra **XX** e al Sig. **XX**

**Quesito N:** Il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto al pagamento dell'IVA

**Quesito O:** I dati riportati nell'atto appaiono corretti.

**Quesito P:** dal sopralluogo effettuato, visti i materiali di cui è composto l'immobile e le dotazioni impiantistiche del fabbricato si può tranquillamente attribuire una prestazione energetica globale di classe G.

## CONCLUSIONI

Sulla base delle operazioni eseguite e delle considerazioni svolte, il più probabile valore di mercato complessivo del bene oggetto di stima, riferito alla data odierna, viene determinato in **€.32.012,00** ( trentaduemila dodici e zero centesimi) che pertanto può, equamente, essere assunto a base di contrattazione per il suo acquisto.

Certo di avere svolto il mandato in fede, rimango a disposizione per ogni chiarimento che il signor. Giudice voglia porgermi e ringrazio per la fiducia accordatami.

Mazzarino31/01/2020

Il CTU  
Dott. Agr. Ambrogio Mistrangelo



## Allegati

1. Verbale di inizio operazioni peritali;
2. Fogli di Mappa, visure storiche catastali del fondo oggetto di stima e dati catastali dei confinanti;
3. Planimetrie Catastale;
4. Ispezioni ipotecarie;
5. Documentazione rilasciato dal Comune di Mazzarino;
6. Documentazione rilasciata dall'agenzia delle entrate di CL
7. Foto

