

Degli immobili siti nel Comune di Mazzarino (CL), come di seguito identificati:

1. Fabbricato in Via Guglielmo Marconi n° 7, P.T, foglio 218 part. 465 sub 9
2. Fabbricato in Via Guglielmo Marconi n° 9, P.1°, foglio 218 part. 465 sub 10
3. Fabbricato in Viale Principe Umberto n° 10, P.T, foglio 219 part. 307
4. Fabbricato in Via Leonardo Da Vinci sn, P.T, foglio 219 part. 481

Ditta: Avv. Adele Maria Boscia

Mazzarino, 04/04/2025

Il Tecnico

(Geom. Palma Livio)
Firmato digitalmente da

Livio Palma

O = Collegio dei
Geometri di
Caltanissetta
C = IT

Geom. Palma Livio

Pag. 1

Premessa

L'anno 2025, il giorno 4 del mese di aprile, il sottoscritto Geom. Palma Livio nato a Mazzarino (CL) il 30/11/1978 ed iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Caltanissetta al n. 1534, su incarico del liquidatore nominato Avv. Adele Maria Boscia, redige la perizia di stima degli immobili meglio specificati a seguire. Il sottoscritto si è recato presso i luoghi per accertarne la consistenza e lo stato degli stessi, al fine di poter redigere la relativa perizia di stima.

Premesso che:

- ✓ Per gli immobili oggetto di stima è stato avviato procedimento di liquidazione controllata iscritto al n. 43-1/2024;
- ✓ Gli immobili sono sottoposti a procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 124/ 2013 di rg. es. imm. Tribunale di Gela, promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di sua proprietà; sono stati esperiti tre tentativi di vendita andati deserti e ad oggi il creditore non dà altro impulso alla procedura;
- ✓ La presente relazione di perizia si rende opportuna al fine di aggiornare i valori di quella redatta in seno alla suddetta procedura esecutiva nel lontano anno 2015, in considerazione dello stato attuale degli immobili, delle attuali condizioni del mercato immobiliare ed anche dell'incremento da 1/6 ad 1/2 della quota di proprietà del sig. [REDACTED] sugli immobili di cui ai successivi punti 1) e 2), conseguente alla successione del padre, deceduto nell'anno 2016;
- ✓ La relazione di perizia è estesa anche ai fondi rustici elencati alla fine della stessa.

Generalità e descrizione dei fabbricati

1) Fabbricato in Via Guglielmo Marconi n° 7, P.T, foglio 218 part. 465 sub 9

Il fabbricato in oggetto è ubicato nella Via Guglielmo Marconi n° 7, nel centro storico del Comune di Mazzarino, zona omogenea "A1" secondo il vigente P.R.G. È ubicato al piano terra di un fabbricato che si sviluppa su tre livelli ed è adibito ad attività commerciale (*fino a poco tempo fa si svolgeva l'attività di falegnameria del sig. [REDACTED]*), mentre i piani sovrastanti sono adibiti ad abitazione. È censito al C.E.U. al foglio di mappa 218 part.lla 465 sub 9, P.T, cat. C/1, classe 2, mq

Geom. Palma Livio

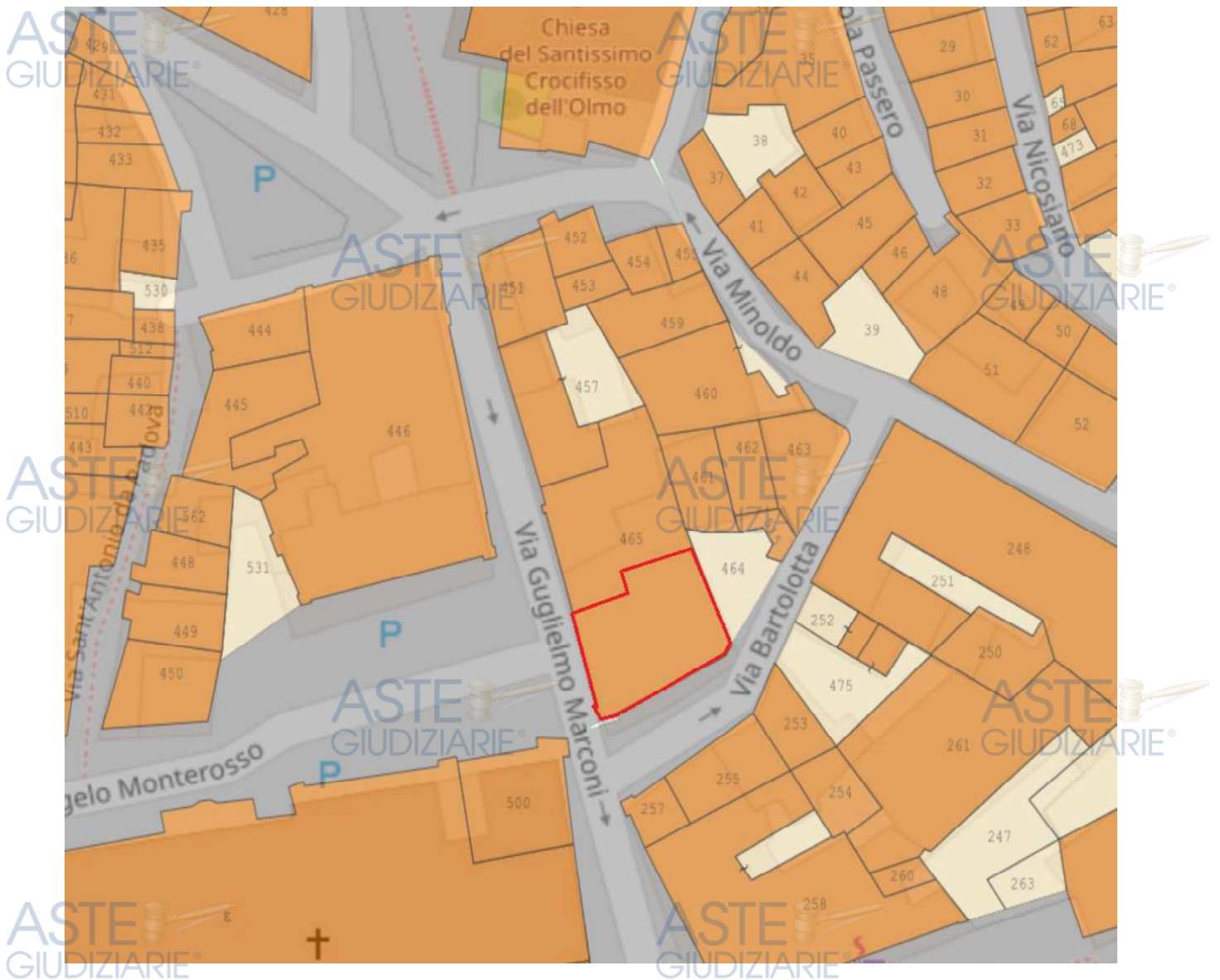
Pag. 2

116, rendita euro 1.491,73. Confina a nord con vano scala della u.i.u. sovrastante e con fabbricato di altra ditta, a sud con la Via Bartolotta, ad ovest con la Via Marconi e ad est con cortile privato di altra ditta. È costituito da un ampio vano, da un wc ricavato nel sottoscala e da un ripostiglio; la superficie utile è pari mq 116, quella lorda mq 138 circa e l'altezza utile misura ml 4,25. Risulta essere stato realizzato in epoca antecedente il 31 ottobre 1942, deducibile dalla tipologia costruttiva, dai materiali impiegati e dalla zona in cui ricade. La struttura portante è in muratura di conci sbozzati di pietra calcarea, con elementi orizzontali in c.a. ed il solaio di interpiano è in latero cemento. La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica, i rivestimenti parietali con intonaco di calce e gesso e gli infissi sono in legno, con saracinesche metalliche prospicienti sulla Via Marconi. Sono presenti gli impianti tecnologici (elettrico, idrico e fognario). Sono assenti l'impianto di climatizzazione estiva l'impianto di riscaldamento. Il livello di manutenzione delle parti esterne del fabbricato è in condizioni discrete di conservazione, mentre il livello di manutenzione delle parti interne dell'immobile è in condizioni di conservazione mediocri, infatti necessiterebbero alcune opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (*risanamento delle parti di intonaco interno ammalorato e ripristino delle parti interessate da umidità di risalita capillare, sostituzione degli infissi, tinteggiatura pareti interne, rifacimento bagno, adeguamento impianto elettrico, etc.*). Per le condizioni in cui versa l'immobile e le spese presunte di manutenzione, esso risulta anti economico e difficoltoso da vendere. Inoltre sono da considerare le spese necessarie per la cancellazione dell'ipoteca.

L'immobile è di proprietà del sig. [REDACTED] nella misura di 1/2.

La localizzazione geografica dell'immobile è la seguente:

37°18'20.41"N - 14°13'03.97"E



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Data presentazione: 05/05/1999 - Data: 06/06/2024 - n. T318948 - Richiedente: PLMLV178S30F065X

MODULARIO
F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)MOD. **BN** (CEU)LIRE
200Planimetria di u.i.u. in Comune di **MAZZARINO** via **GUGLIELMO MARCONI** CIV. **7-9**

PIANO TERRA

CORTILE PRIVATO PROP. DI ALTRA DITTA CARLUCCIANO

FAZZONE ROSARIO

RIP.

H=425

WC

NEGOZIO

VIA BARTOLOTTA

VIA G. MARCONI

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

07782204

Dichiarazione di N.C. ☐ ☒ Denuncia di variazione

Ultima planimetria di u.i.u. n. 465 sub 9

Data presentazione: 05/05/1999 - Data: 06/06/2024 - n. T318948 - Richiedente: PLMLV178S30F065X

Totale schede: 218 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa: A4 (210x297) della provincia di 1925 - Foglio 218 - Particella 465 - Situazione 9 >

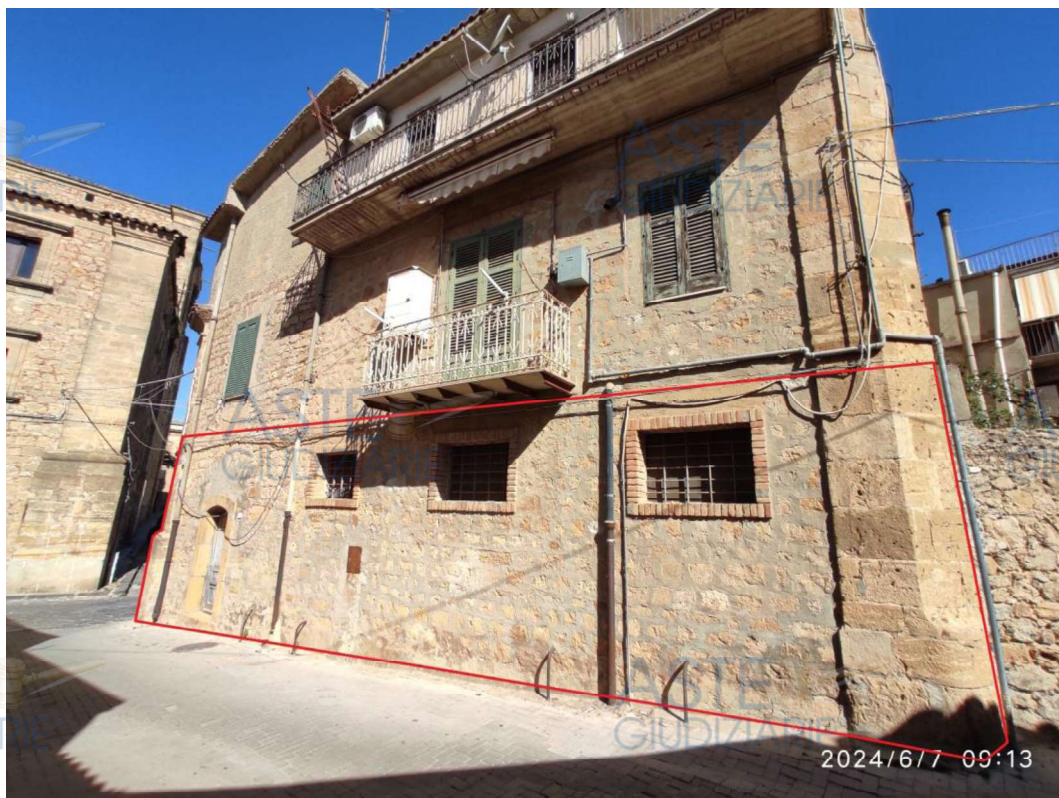
Compilata dal **INGEGNERE** **NICASTRO SALVATORE** (Titolo: cognome e nome)

Firma **INGEGNERE** **NICASTRO SALVATORE** data **19-04-99**

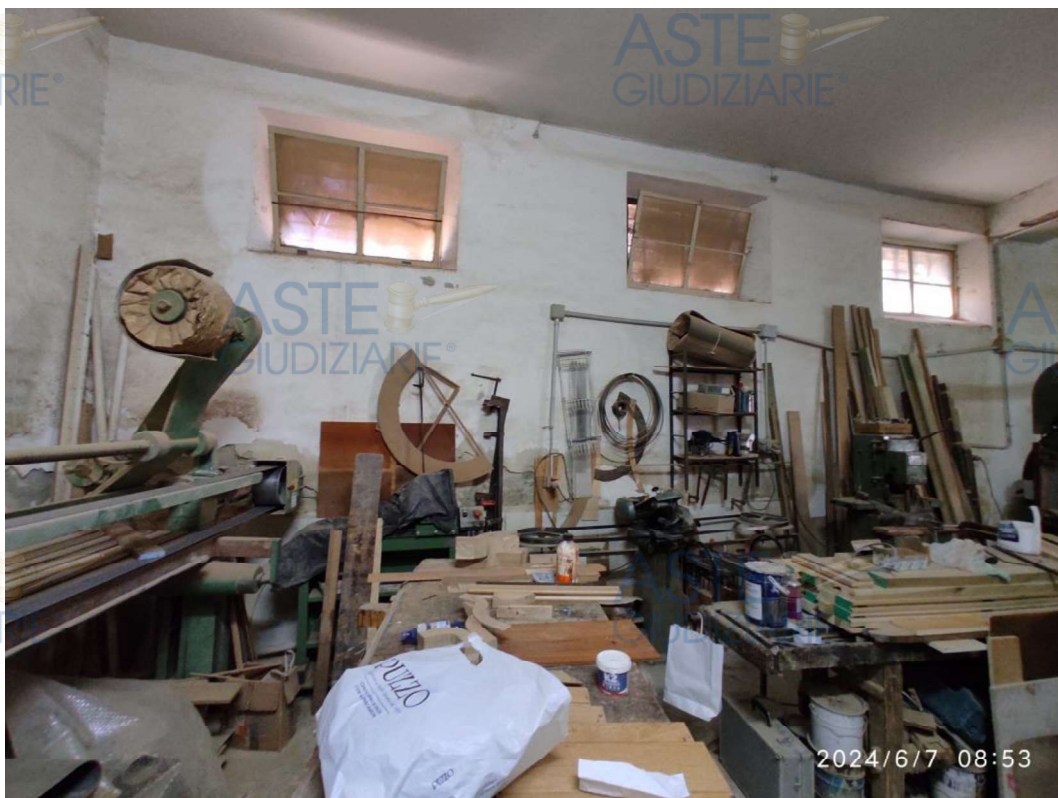
RISERVATO ALL'UFFICIO

Carab. del fabbricat. - Situazione 06/06/2024 - Comune di MAZZARINO (06065) - < Foglio 218 - Particella 465 - Situazione 9 > VIA GUGLIELMO MARCONI n. 7-9 Piano T

Rilievo fotografico













Ipoteche

In base all'ispezione ipotecaria allegata agli atti, si evidenziano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

Iscrizione contro del 09/10/2013

Registro Particolare 791 Registro Generale 10346

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 867/2013 del 20/09/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in MAZZARINO (CL)

Trascrizione contro del 05/12/2013

Registro Particolare 10228 Registro Generale 12466

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GELA Repertorio 1101/2013 del

12/11/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in MAZZARINO (CL)

Stima dell'immobile

Si procede alla stima dell'immobile applicando sia il metodo per capitalizzazione del reddito e sia in base a parametri tecnici (Euro/Sup.utile) assumendo poi come valore più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due valori.

Preliminarmente si è ricercato il canone d'affitto in base alla zona e all'uso dell'immobile comparandolo con un immobile delle stesse caratteristiche situato nelle immediate vicinanze:

Calcolo del reddito annuo

$X = € 4.800,00$ con $X =$ Reddito annuo ricavabile dall'immobile;

a - Stima per capitalizzazione dei redditi

Il valore dell'immobile è dato da:

$$V = (X-S)/r = € (4.800,00 - 1.200,00)/0.030 = € 120.000,00$$

$S =$ Spese medie annue per manutenzione dell'immobile

$r =$ tasso di capitalizzazione = 0.025 - 0.035

Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, il suo valore si riduce di una quota che nella fattispecie viene assunta pari al 70% di V .

$$Vr = (V - 70\% \cdot V) = € (120.000,00 - 84.000,00) = € 36.000,00$$

b - Stima in base ai parametri tecnici

Da una indagine di mercato si è riscontrato che il costo al mq di un immobile di tal genere, nella zona ove è ubicato, con i requisiti di cui esso è in possesso e relativamente alla sua destinazione d'uso, varia da 500,00 €/mq a 700,00 €/mq;

considerando il valore medio di 600,00 €/mq si ha:

$$V = \text{€/mq } 600,00 * \text{mq. } 138 = \text{€ } 82.800,00$$

Considerando una detrazione, in rapporto all'età dell'immobile ed alle condizioni di manutenzione in cui si trova in atto, del 70% pari ad € 57.960,00 si ha:

$$V_r = \text{€ } 82.800,00 - \text{€ } 57.960,00 = \text{€ } 24.840,00$$

Facendo una media dei due valori scaturiti dalle due stime accennate si ha:

$$V = \text{€ } (36.000,00 + 24.840,00) / 2 = \text{€ } 30.420,00$$

Confronto Banca Dati OMI

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

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

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	300	420	L	1,1	1,6	L
Negozi	NORMALE	420	830	L	1,4	2,8	L

2) Fabbricato in Via Guglielmo Marconi n° 9, P.1°, foglio 218 part. 465 sub 10

Il fabbricato in oggetto è ubicato nella Via Guglielmo Marconi n° 9, nel centro storico del Comune di Mazzarino, zona omogenea "A1" secondo il vigente P.R.G. È ubicato al piano primo di un fabbricato che si sviluppa su tre livelli ed è adibito ad abitazione. È censito al C.E.U. al foglio di mappa 218 part.lla 465 sub 10, P.1°, cat. A/3, classe 2, 4 vani, rendita euro 181,79. Confina a nord con fabbricato di altra ditta, a sud con la Via Bartolotta, ad ovest con la Via Marconi e ad est con

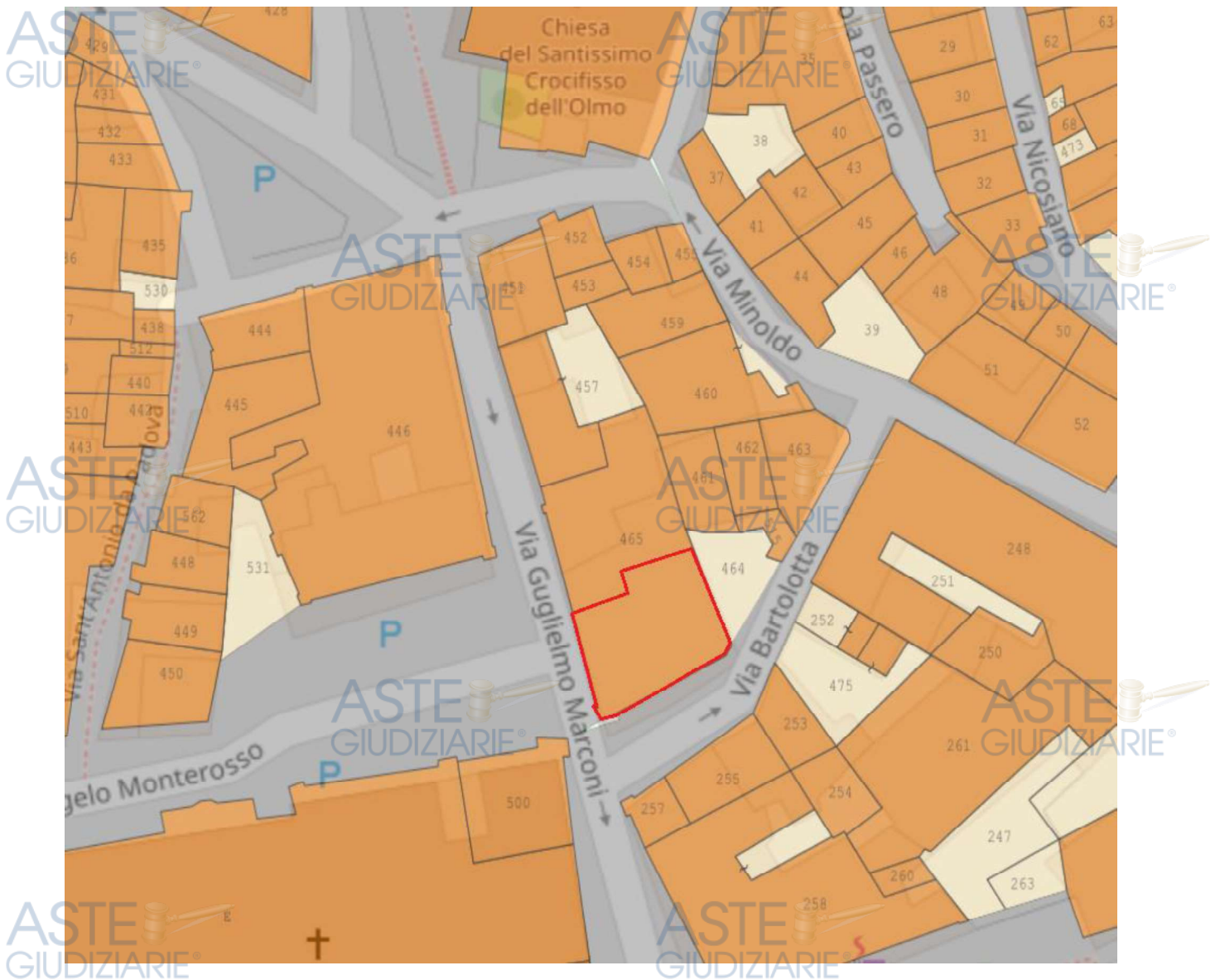
Geom. Palma Livio

cortile privato di altra ditta. È costituito da un soggiorno, una cucina, una camera da letto, un ripostiglio, un disimpegno ed un wc. La superficie utile è pari mq 107, quella lorda mq 131 circa e l'altezza utile misura ml 3,40. Risulta essere stato realizzato in epoca antecedente il 31 ottobre 1942, deducibile dalla tipologia costruttiva, dai materiali impiegati e dalla zona in cui ricade. La struttura portante è in muratura di conci sbozzati di pietra calcarea ed il solaio di interpiano è in latero cemento. La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica e mattonelle di graniglia, le tramezzature sono composte da laterizi forati, i rivestimenti parietali con intonaco di calce e gesso ed infissi in legno. Sono presenti gli impianti tecnologici (elettrico, idrico e fognario). È assente l'impianto di climatizzazione estiva ma è presente l'impianto di riscaldamento. Il livello di manutenzione delle parti esterne del fabbricato è in condizioni discrete di conservazione, così come anche le parti interne dell'immobile, tuttavia necessiterebbero alcune opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (*ripristino del ballatoio prospiciente sulla Via Marconi, tinteggiatura pareti interne, rifacimento bagno, sostituzione infissi interni ed esterni, adeguamento impianto elettrico, sostituzione caldaia, etc.*). Inoltre sono da considerare le spese necessarie per la cancellazione dell'ipoteca.

L'immobile è di proprietà del sig. [REDACTED] nella misura di 1/2.

La localizzazione geografica dell'immobile è la seguente:

37°18'20.41"N - 14°13'03.97"E



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

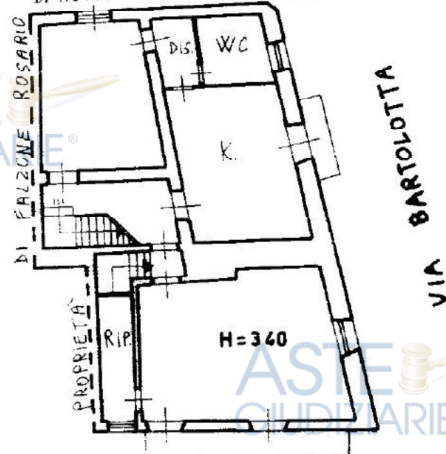
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Data presentazione: 05/05/1999 - Data: 06/06/2024 - n. T318949 - Richiedente: PLMLV78S30F065X

MODULARIO
F. rig. rend. 497MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD-6N (CEU)

LIRE
200Planimetria di u.i.u. in Comune di **MAZZARINO** via **GUGLIELMO MARCONI** civ. **9**CORTILE PRIVATO PROPRIETÀ
DI ALTRA DITTA BARMISCIANO

PRIMO PIANO

VIA G. MARCONI



07782188

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'USO

Dichiarazione di N.C. ☐
Ultima planimetria denunciata: variazione ☒Compilata da: **INGEGNERE**
NICASTRO SALVATORE
(Titolo, cognome e nome)

Data presentazione: 05/05/1999 - Data: 06/06/2024

Totale scheda: 1 Denunciato di acquisizione: A4(210x297)

n. 465 sub. 10

Formato stampato: A4(210x297)

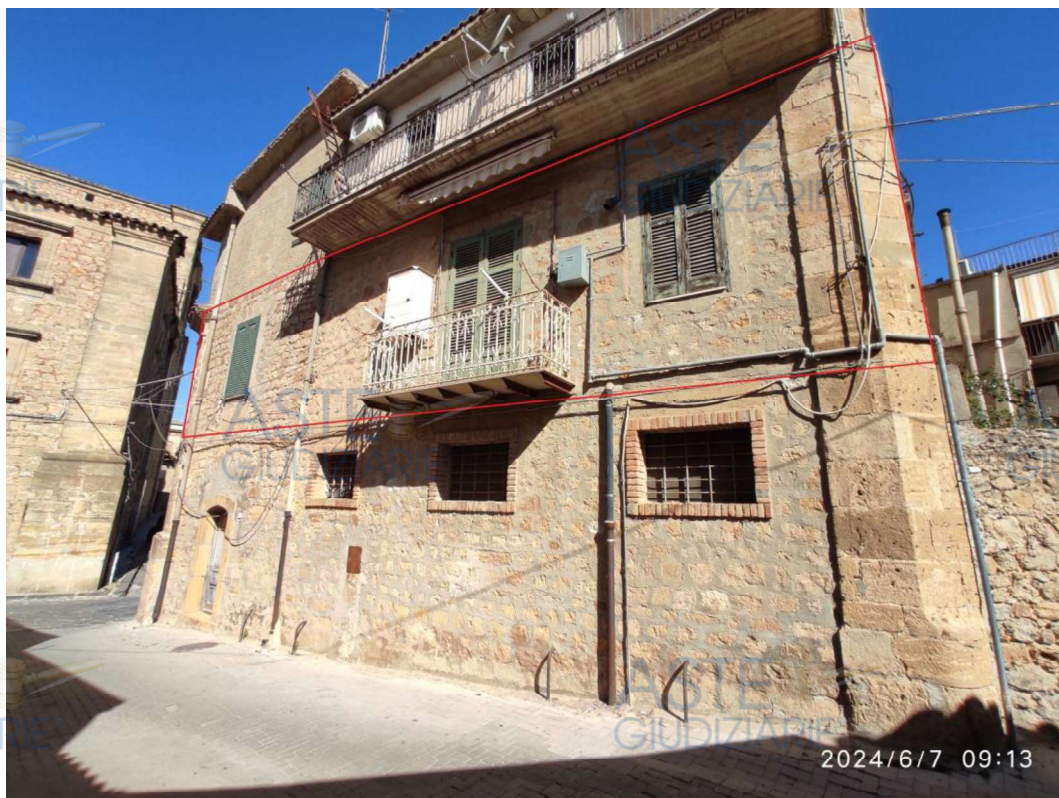
della provincia di C/55211A 448

data 19-04-99 Firma

1999

Catasto di Fabbricati - Situazioni al 06/06/2024 - Comune di MAZZARINO (F065) - < Foglio 218 - Particella 465 - Subalterno 10 >
VIA GUGLIELMO MARCONI 9-2 Piano 1

Rilievo fotografico





2024/6/7 09:02









ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



2024/6/7 09:07

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



2024/6/7 09:09

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ipotecche

In base all'ispezione ipotecaria allegata agli atti, si evidenziano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

Iscrizione contro del 09/10/2013

Registro Particolare 791 Registro Generale 10346

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 867/2013 del 20/09/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in MAZZARINO (CL)

Trascrizione contro del 05/12/2013

Registro Particolare 10228 Registro Generale 12466

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GELA Repertorio 1101/2013 del

12/11/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in MAZZARINO (CL)

Stima dell'immobile

Si procede alla stima dell'immobile applicando sia il metodo per capitalizzazione del reddito e sia in base a parametri tecnici (Euro/Sup.utile) assumendo poi come valore più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due valori.

Preliminarmente si è ricercato il canone d'affitto in base alla zona e all'uso dell'immobile comparandolo con un immobile delle stesse caratteristiche situato nelle immediate vicinanze:

Calcolo del reddito annuo

$X = € 3.000,00$ con $X =$ Reddito annuo ricavabile dall'immobile;

a - Stima per capitalizzazione dei redditi

Il valore dell'immobile è dato da:

$$V = (X - S) / r = € (3.000,00 - 800,00) / 0.030 = € 73.333,33$$

$S =$ Spese medie annue per manutenzione dell'immobile

$r =$ tasso di capitalizzazione = 0.025 - 0.035

Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, il suo valore si riduce di una quota che nella fattispecie viene assunta pari al 40% di V .

$$V_r = (V - 40\% \cdot V) = € (73.333,33 - 29.333,33) = € 44.000,00$$

b - Stima in base ai parametri tecnici

Da una indagine di mercato si è riscontrato che il costo al mq di un immobile di tal genere, nella zona ove è ubicato, con i requisiti di cui esso è in possesso e relativamente alla sua destinazione d'uso, varia da 300,00 €/mq a 400,00 €/mq;

considerando il valore medio di 350,00 €/mq si ha:

$$V = \text{€/mq } 350,00 * \text{mq. } 131 = \text{€ } 45.850,00$$

Considerando una detrazione, in rapporto all'età dell'immobile ed alle condizioni di manutenzione in cui si trova in atto, del 40% pari ad € 18.340,00 si ha:

$$V_r = \text{€ } 45.850,00 - \text{€ } 18.340,00 = \text{€ } 27.510,00$$

Facendo una media dei due valori scuriti dalle due stime accennate si ha:

$$V = \text{€ } (44.000,00 + 27.510,00) / 2 = \text{€ } 35.755,00$$

Confronto Banca Dati OMI

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

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

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	400	600	L	1,2	1,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	310	420	L	1,2	1,7	L
Box	NORMALE	300	420	L	1	1,5	L

3) Fabbricato in Viale Principe Umberto n. 10, P.T, foglio 219 part. 307

Il fabbricato in oggetto è ubicato nel Viale Principe Umberto n. 10, nel centro storico del Comune di Mazzarino, zona omogenea "A1" secondo il vigente P.R.G. Si sviluppa su due livelli fuori terra, comunicanti tra loro a mezzo di scala in legno interna. Il piano terra è stato realizzato in epoca antecedente il 31 ottobre 1942, deducibile dalla tipologia costruttiva, dai materiali impiegati e

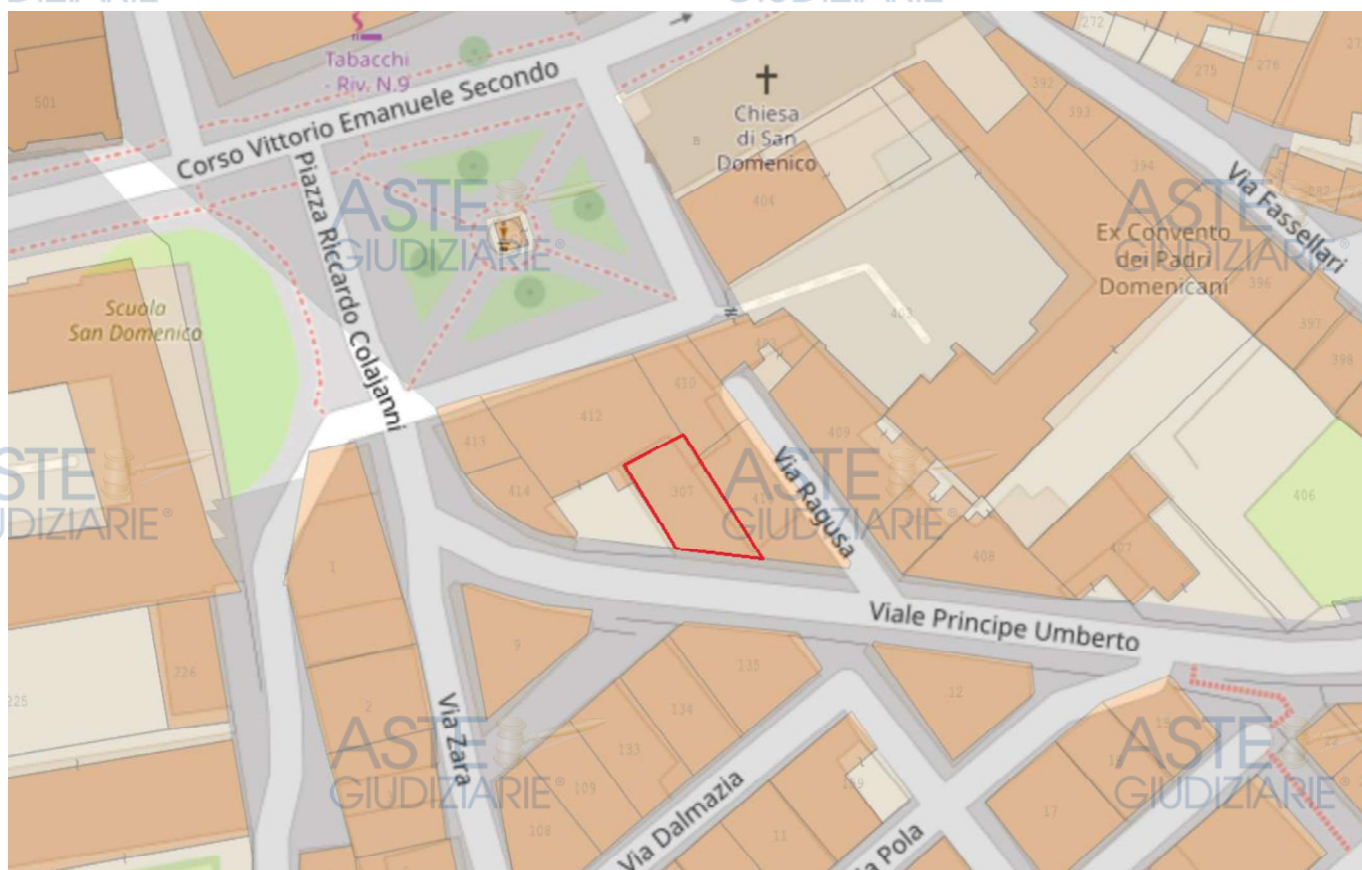
dalla zona in cui ricade, nonché dalla planimetria catastale, mentre il piano primo non risulta accatastato e risulta essere stato realizzato in assenza di regolare concessione edilizia. Il piano primo, inoltre non può essere regolarizzato, né con l'art. 36 del DPR 380/01 (*recepito dall'art. 14 della L.R. n. 16/2016*) in quanto ricade in centro storico, né ad oggi esistono altre forme di condoni edilizi, pertanto risulta invendibile. Il fabbricato confina a nord e ad est con fabbricati di altra ditta, ad ovest con corte e fabbricato di altra ditta e a sud con il Viale Principe Umberto. L'immobile a piano terra è adibito a garage (*fino a poco tempo fa si svolgeva l'attività di esposizione di porte realizzate nell'immobile adibito a falegnameria del sig. Li Destri*) ed è censito al C.E.U. al foglio di mappa 219 part.IIIa 307, P.T, cat. C/6, classe 5, mq 98,00, rendita euro 496,01. È costituito da un unico vano della superficie utile di mq 98,00, una superficie lorda di mq 106,00 ed un'altezza utile di ml 2,80. Sono presenti due accessi sull'unico prospetto prospiciente sul Viale Principe Umberto. La struttura portante è in muratura di conci sbozzati di pietra calcarea ed il solaio di interpiano è in latero cemento. La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica, i rivestimenti parietali con intonaco di calce e gesso ed infissi esterni in legno con saracinesca metallica. Sono assenti gli impianti tecnologici idrico e fognario, dal momento che l'immobile non è dotato di servizio igienico, ma è presente l'impianto elettrico. Il livello di manutenzione delle parti esterne del fabbricato è in condizioni discrete di conservazione, così come anche le parti interne dell'immobile, tuttavia necessiterebbero alcune opere di manutenzione ordinaria (*tinteggiatura pareti interne e, adeguamento impianto elettrico*). Sono assenti l'impianto di climatizzazione estiva e l'impianto di riscaldamento. La struttura portante del piano primo è in muratura di conci squadri di tufo, solaio di interpiano è in latero cemento e la copertura è in lamiera metallica. Quest'ultima non garantisce la giusta coibentazione e l'isolamento necessario, infatti si verificano infiltrazioni di acque meteoriche che hanno causato comparse di muffa e crepe sull'intonaco del solaio e delle pareti sottostanti, nonché temperature elevate d'estate che richiedono un riscaldamento continuo (*impianto di condizionamento*) e notevolmente basse in inverno che richiedono un raffrescamento continuo (*impianto di riscaldamento*). La pavimentazione interna è in piastrelle di gres porcellanato, le tramezzature sono composte da laterizi forati, i rivestimenti parietali con intonaco di calce e gesso, le porte interne in legno e gli infissi in legno con avvolgibili anch'essi in legno. Sono presenti gli impianti tecnologici (elettrico, idrico e fognario). Sono presenti l'impianto di riscaldamento e l'impianto di climatizzazione estiva (*che si riduce ad un unico climatizzatore datato, ubicato nel soggiorno-cucina*). Il livello di

manutenzione delle parti esterne del fabbricato è in condizioni discrete di conservazione, ma le parti interne dell'immobile necessiterebbero di alcune opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (*rifacimento del tetto di copertura, risanamento delle pareti e del soffitto che presentano macchie di muffa e crepe, tinteggiatura pareti interne, rifacimento bagno, sostituzione infissi interni ed esterni, adeguamento impianto elettrico, idrico e fognario, impianto di condizionamento, sostituzione caldaia, etc.*). Inoltre sono da considerare le spese necessarie per la cancellazione dell'ipoteca.

L'immobile è di proprietà del sig. [REDACTED] nella misura di 1/1.

La localizzazione geografica dell'immobile è la seguente:

37°18'17.66"N - 14°13'06.68"E



Data presentazione: 03/10/1939 - Data: 06/06/2024 - n. T318951 - Richiedente: PLMLV1/8S30F065X



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVI N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N°

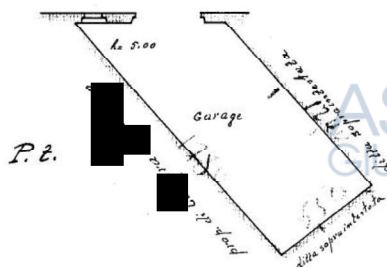
Comune: Mazzarino Ditta: Compilato Rosario di Salvo
Via: Principe Umberto 10 maritata Paola Miele
Seguire cognome, nome, paternità del solo primo intestatarioACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE

Talloncino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO

2880093

Viale Principe Umberto



ORIENTAMENTO



SCALA di 1:100

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 03/10/1939 - Data: 06/06/2024 - n. T318951 - Richiedente: PLMLV1/8S30F065X

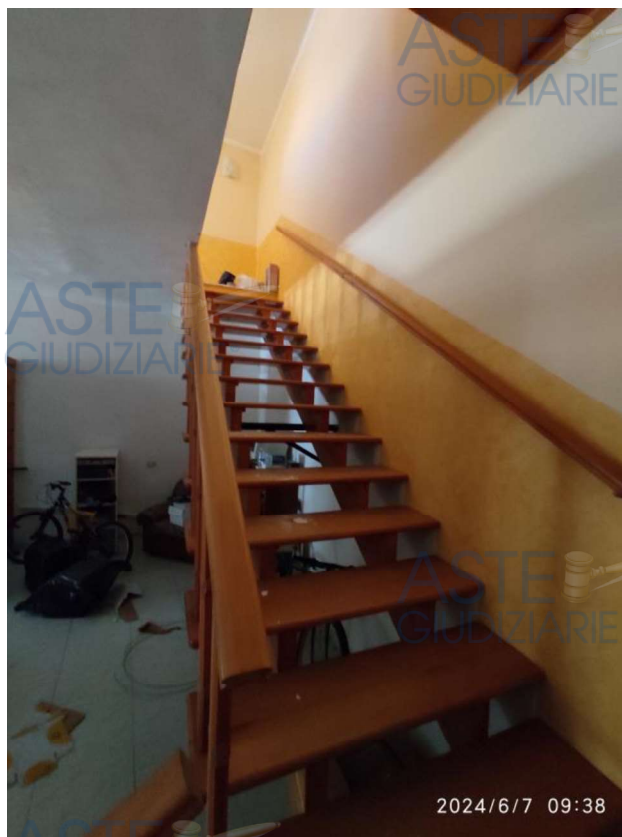
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Pompilato da: Paola Miele
(Firma, nome e cognome del funzionario)
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di CataniaCatasto dei Fabbricati - Situazione al 06/06/2024 - Comune di MAZZARINO (PD65) - < Foglio 219 - Particella 307 - Subalterno
VIALE PRINCIPALE UMBERTO n. 10 Piano T

Rilievo fotografico







ASTE
GIUDIZIARIE® **Piano primo**











**Ipoteche**

In base all'ispezione ipotecaria allegata agli atti, si evidenziano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

Iscrizione contro del 09/10/2013

Registro Particolare 791 Registro Generale 10346

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 867/2013 del 20/09/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in MAZZARINO (CL)

Trascrizione contro del 13/10/2009

Registro Particolare 10754 Registro Generale 15276

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 31627/2009 del 07/10/2009

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – PIGNORAMENTO ESATTORIALE

Immobili siti in MAZZARINO (CL)

Trascrizione contro del 05/12/2013

Registro Particolare 10228 Registro Generale 12466

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GELA Repertorio 1101/2013 del
12/11/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in MAZZARINO (CL)

Stima dell'immobile di piano terra

Si procede alla stima dell'immobile applicando sia il metodo per capitalizzazione del reddito e sia in base a parametri tecnici (Euro/Sup.utile) assumendo poi come valore più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due valori.

Preliminarmente si è ricercato il canone d'affitto in base alla zona e all'uso dell'immobile comparandolo con un immobile delle stesse caratteristiche situato nelle immediate vicinanze:

Calcolo del reddito annuo

$X = € 1.800,00$ con $X =$ Reddito annuo ricavabile dall'immobile;

a - Stima per capitalizzazione dei redditi

Il valore dell'immobile è dato da:

$$V = (X-S)/r = € (1.800,00 - 700,00)/0.030 = € 36.666,66$$

$S =$ Spese medie annue per manutenzione dell'immobile

$r =$ tasso di capitalizzazione = 0.025 - 0.035

Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, il suo valore si riduce di una quota che nella fattispecie viene assunta pari al 30% di V .

$$V_r = (V - 30\% \cdot V) = € (36.666,66 - 10.999,99) = € 25.666,67$$

b - Stima in base ai parametri tecnici

Da una indagine di mercato si è riscontrato che il costo al mq di un immobile di tal genere, nella zona ove è ubicato, con i requisiti di cui esso è in possesso e relativamente alla sua destinazione d'uso, varia da 250,00 €/mq a 350,00 €/mq;

considerando il valore medio di 300,00 €/mq si ha:

$$V = €/mq \ 300,00 \cdot mq \ 106 = € 31.800,00$$

Considerando una detrazione, in rapporto all'età dell'immobile ed alle condizioni di manutenzione in cui si trova in atto, del 30% pari ad € 9.540,00 si ha:

$$V_r = € 31.800,00 - € 9.540,00 = € 22.260,00$$

Facendo una media dei due valori scaturiti dalle due stime accennate si ha:

$$V = € (25.666,67 + 22.260,00)/2 = € 23.963,33$$

Nel caso specifico, abbiamo un immobile a piano primo completamente abusivo e non sanabile (così come già specificato a pagina 24) e pertanto non commerciabile e non valutabile. Di

Geom. Palma Livio

conseguenza, viene inficiato anche il valore del piano terra, penalizzato dall'irregolarità urbanistica del piano superiore e pertanto anch'esso risulta pressoché invendibile. Se consideriamo le spese per ripristinare l'immobile allo stato originario (*la demolizione del piano primo, lo smaltimento dei rifiuti ed il conferimento in discarica, la realizzazione del tetto di copertura sul piano terra, le spese tecniche ed urbanistiche, i costi dell'impresa edile, etc.*) oppure le spese per rendere indipendente il piano terra dal piano primo (*eliminare la scala interna esistente, chiudere il foro del solaio, realizzare un vano scala con accesso dall'esterno esclusivo per il piano primo, previa apertura di un nuovo foro nel solaio e realizzazione di una nuova scala, le spese tecniche ed urbanistiche, i costi dell'impresa edile, la riduzione della superficie dell'immobile a piano terra, etc.*), l'immobile risulta anti economico da acquistare e praticamente impossibile da vendere e pertanto si riduce l'importo di cui sopra dell'80%:

$$\text{€. } 23.963,33 \times 80/100 = \text{€. } 4.792,66$$

Confronto Banca Dati OMI

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: MAZZARINO

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

Codice di zona: 01

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	400	600	L	1,2	1,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	310	420	L	1,2	1,7	L
Box	NORMALE	300	420	L	1	1,5	L

4) Fabbricato in Via Leonardo Da Vinci sn, P.T, foglio 219 part. 481

Il fabbricato in oggetto è ubicato nella Via Leonardo Da Vinci, ad angolo con la Via Lo Guzzo, nel centro storico del Comune di Mazzarino, zona omogenea "A1" secondo il vigente P.R.G. Si sviluppa su un unico livello fuoriterza ed è adibito a magazzino. È censito al C.E.U. al foglio di mappa 219 part.IIIa 481, P.T, cat. C/2, classe 4, mq 85, rendita euro 368,75. Confina a nord con la Via Leonardo Da Vinci, a sud con fabbricato di altra ditta, ad est con la Via Lo Guzzo e ad ovest

Geom. Palma Livio

con fabbricato di altra ditta e con la Via Nicosiano. È costituito da un unico vano della superficie utile di mq 85, superficie lorda di mq 112 ed altezza media di ml 5,50. Non è più presente il wc che figura nella planimetria catastale allegata. Sono presenti due accessi, uno sulla Via Leonardo Da Vinci ed uno sulla Via Nicosiano. Risulta essere stato realizzato in epoca antecedente il 31 ottobre 1942, deducibile dalla tipologia costruttiva, dai materiali impiegati e dalla zona in cui ricade. La struttura portante è in muratura di conci sbozzati di pietra calcarea, con alcune porzioni di muratura di conci squadrate di tufo. La copertura è a tetto ad una falda, con struttura portante composta da capriate in legno, arcarecci e sovrastante manto in pannelli di eternit. La pavimentazione interna è assente così come i rivestimenti parietali. Gli ampi portoni d'ingresso sono di antica fattura in legno. Sono assenti tutti gli impianti tecnologici (elettrico, idrico e fognario). La struttura presenta evidenti segni di deterioramento, il livello di manutenzione delle parti esterne del fabbricato è in condizioni di conservazione mediocri, così come le parti interne dell'immobile, infatti necessiterebbero importanti opere di ristrutturazione edilizia (*dismissione del manto di copertura in eternit e smaltimento tramite ditta specializzata, dismissione della struttura portante in legno, rifacimento della copertura con nuovi elementi portanti lignei e manto di coppi siciliani, risanamento delle murature, realizzazione del massetto e della pavimentazione, sostituzione dei portoni d'ingresso, realizzazione dell'intonaco interno ed esterno, tinteggiatura pareti, rifacimento impianto elettrico, pratiche edilizie, etc.*). In definitiva, l'acquisto dell'immobile risulterebbe anti economico, dal momento che i costi di manutenzione sarebbero nettamente superiori a quelli dell'acquisto. Inoltre sono da considerare le spese necessarie per la cancellazione dell'ipoteca.

L'immobile è di proprietà del sig. [REDACTED] nella misura di 1/1.

La localizzazione geografica dell'immobile è la seguente:

37°18'23.44"N - 14°13'06.07"E



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

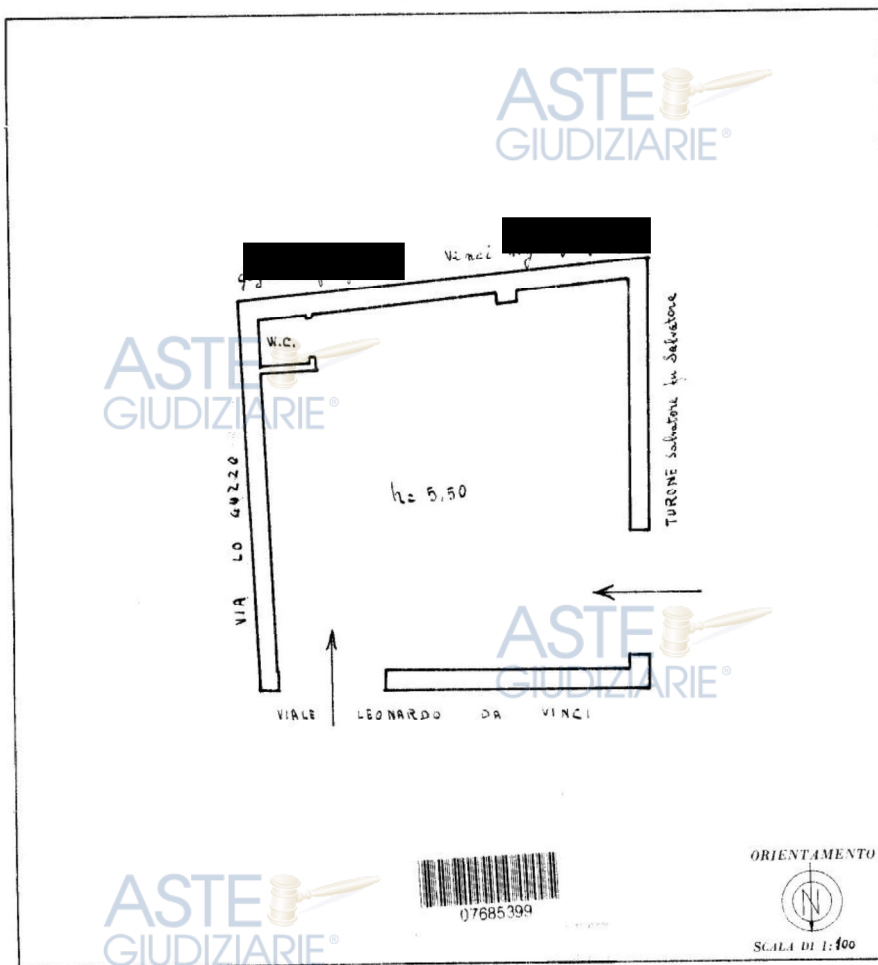
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Data presentazione: 02/02/1955 - Data: 06/06/2024 - n. T318950 - Richiedente: PLMLV78S30F065X

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Mazzarino Via Leonardo da Vinci
Ditta Eto Carmelo di Sotano
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Terminale Grande di Baltanissetta
(*) Terminale Grande o del Comune



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 2 - 2 - 1955	Accetta Eto.
PROF. N° 1399	9 - 2 - 1956
	IL Tecnico
	Geom. Mazzarino

Compilato da: Geom. Mazzarino
(Firma, nome e cognome del tecnico)
Inscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Baltanissetta
DATA 30 Gennaio 1955
Firma: Geom. Mazzarino Quattrone

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 02/02/1955 - Data: 06/06/2024 - n. T318950 - Richiedente: PLMLV78S30F065X
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X376) - Formato stampa richiesto: A4(210X297)Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/06/2024 - Comune di MAZZARINO(F065) - < Foglio 219 - Particella 481 - Subalterno >
VIA LEONARDO DA VINCI Piano I

Rilievo fotografico



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

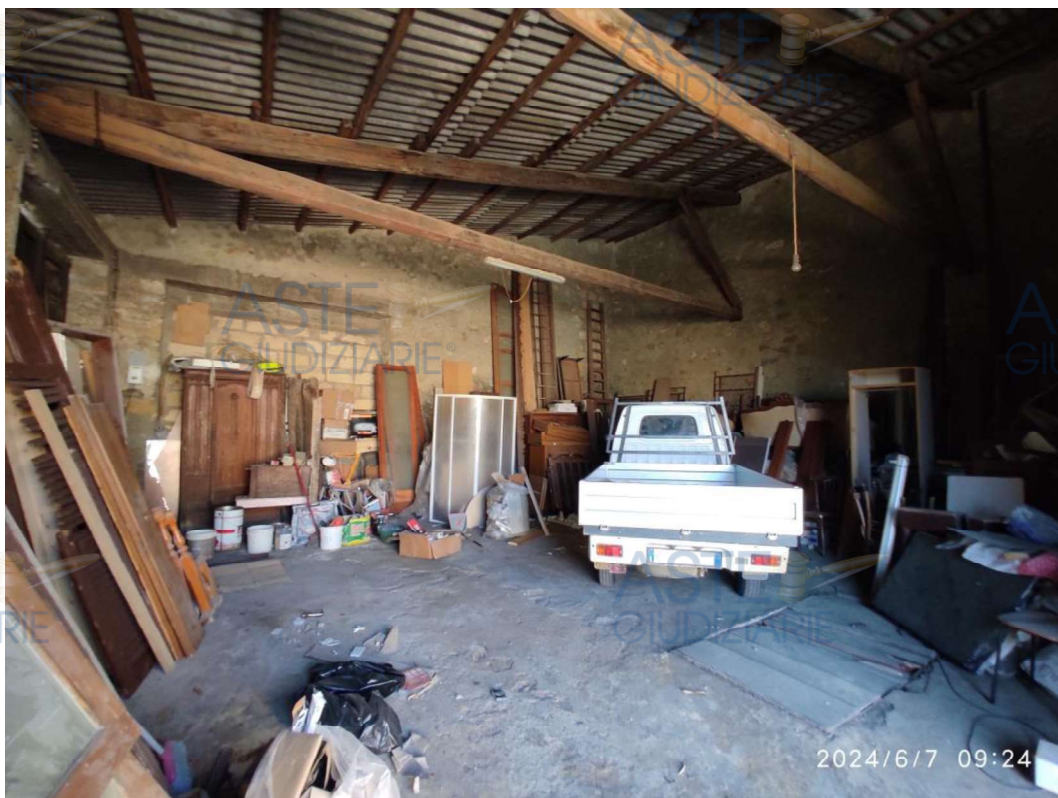
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE





2024/6/7 09:25



2024/6/7 09:26



2024/6/7 09:28

Ipoteche

In base all'ispezione ipotecaria allegata agli atti, si evidenziano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

Iscrizione contro del 17/12/2003

Registro Particolare 1895 Registro Generale 16548

Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI

Repertorio 3016 del 02/12/2003

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73

Immobili siti in MAZZARINO (CL)

Iscrizione contro del 09/06/2006

Registro Particolare 3637 Registro Generale 10420

Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SPA Repertorio 21122/2006 del 05/06/2006

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73

Immobili siti in MAZZARINO (CL)

Iscrizione contro del 09/10/2013

Registro Particolare 791 Registro Generale 10346

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 867/2013 del 20/09/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in MAZZARINO (CL)

Trascrizione contro del 13/10/2009

Registro Particolare 10754 Registro Generale 15276

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 31627/2009 del 07/10/2009

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – PIGNORAMENTO ESATTORIALE

Immobili siti in MAZZARINO (CL)

Trascrizione contro del 05/12/2013

Registro Particolare 10228 Registro Generale 12466

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GELA Repertorio 1101/2013 del

12/11/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in MAZZARINO (CL)

Stima dell'immobile

Nel caso specifico, l'immobile risulta anti economico da acquistare e praticamente impossibile da vendere, dal momento che i costi di ristrutturazione sono nettamente superiori a quelli dell'acquisto (come già descritto alle pagine 37 e 38) e pertanto si riduce l'importo di cui sopra dell'100%. Si procede alla stima dell'immobile applicando sia il metodo per capitalizzazione del reddito e sia in base a parametri tecnici (Euro/Sup.utile) assumendo poi come valore più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due valori.

Geom. Palma Livio

Preliminarmente si è ricercato il canone d'affitto in base alla zona e all'uso dell'immobile comparandolo con un immobile delle stesse caratteristiche situato nelle immediate vicinanze:

Calcolo del reddito annuo

$X = € 1.200,00$ con $X =$ Reddito annuo ricavabile dall'immobile;

a - Stima per capitalizzazione dei redditi

Il valore dell'immobile è dato da:

$$V = (X - S) / r = € (1.200,00 - 300,00) / 0.030 = € 30.000,00$$

$S =$ Spese medie annue per manutenzione dell'immobile

$r =$ tasso di capitalizzazione = 0.025 - 0.035

Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile, il suo valore si riduce di una quota che nella fattispecie viene assunta pari al 100% di V .

$$V_r = (V - 100\% \cdot V) = € (30.000,00 - 30.000,00) = € 0.000,00$$

b - Stima in base ai parametri tecnici

Da una indagine di mercato si è riscontrato che il costo al mq di un immobile di tal genere, nella zona ove è ubicato, con i requisiti di cui esso è in possesso e relativamente alla sua destinazione d'uso, varia da 250,00 €/mq a 350,00 €/mq;

considerando il valore medio di 300,00 €/mq si ha:

$$V = €/mq \ 300,00 \cdot mq \ 112 = € 33.600,00$$

Considerando una detrazione, in rapporto all'età dell'immobile ed alle condizioni di manutenzione in cui si trova in atto, del 100% pari ad € 33.600,00 si ha:

$$V_r = € 33.600,00 - € 33.600,00 = € 0,00$$

Facendo una media dei due valori scaturiti dalle due stime accennate si ha:

$$V = € (0,00 + 0,00) / 2 = \mathbf{€ \ 0,00}$$

Confronto Banca Dati OMI

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

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	300	420	L	1,1	1,6	L
Negozi	NORMALE	420	830	L	1,4	2,8	L

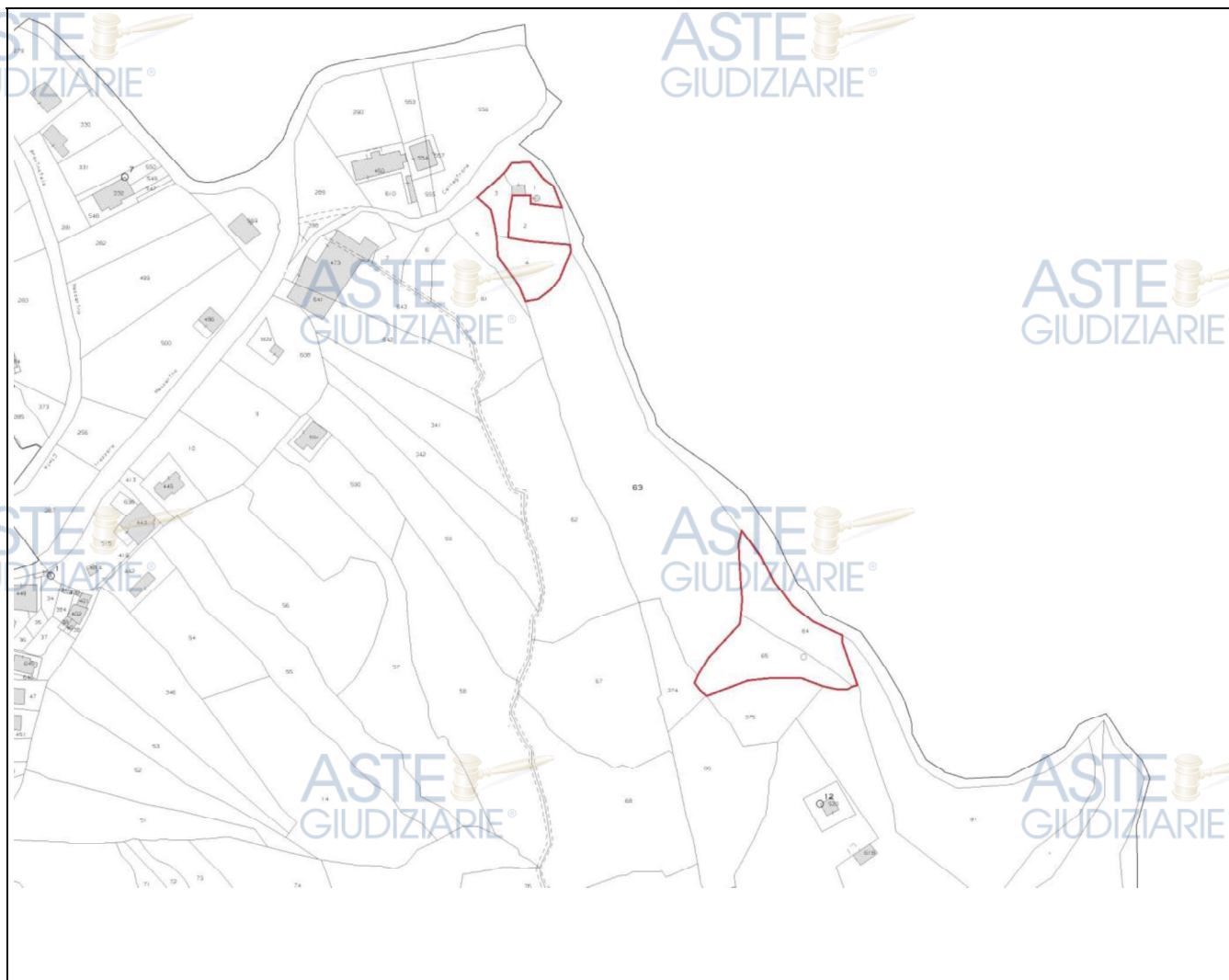
Beni esistenti all'interno degli immobili

I beni esistenti all'interno degli immobili precedentemente descritti, sono molto vetusti e di valore irrisorio, e pertanto la stima degli stessi è pari a zero.

Identificazione catastale e localizzazione del fondo rustico

I terreni oggetto della presente stima sono ubicati nel Comune di Mazzarino in C.da Canalaro e sono censiti al N.C.T. al foglio di mappa 81 p.lle 1, 3, 4, 64 e 65. Gli immobili sono di proprietà del sig. [REDACTED] nella misura di 1/1. I predetti terreni hanno le seguenti caratteristiche catastali:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
81	1	FU D ACCERT.			5	00		
81	3	Seminativo	04		4	00	€ 0,93	€ 0,14
81	4	Seminativo	05		9	90	€ 1,53	€ 0,26
81	64	Mandorleto	03		18	10	€ 7,01	€ 6,08
81	65	Mandorleto	03		19	10	€ 7,40	€ 6,41



Ipoteche

In base all'ispezione ipotecaria allegata agli atti, si evidenziano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

Iscrizione contro del 17/12/2003

Registro Particolare 1895 Registro Generale 16548

Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI

Repertorio 3016 del 02/12/2003

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73

Immobili siti in MAZZARINO (CL)

Iscrizione contro del 09/06/2006

Registro Particolare 3637 Registro Generale 10420

Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SPA Repertorio 21122/2006 del 05/06/2006

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73

Immobili siti in MAZZARINO (CL)

Geom. Palma Livio

Iscrizione contro del 09/10/2013

Registro Particolare 791 Registro Generale 10346

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 867/2013 del 20/09/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in MAZZARINO (CL)

Valutazione di stima attraverso Valori Agricoli Medi (VAM)

Ai fini della determinazione del valore economico dei beni, si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi (VAM) della provincia di Caltanissetta, Regione Agraria n. 3, pubblicati nel Bollettino Ufficiale Regionale (BUR) n. 61 del 31/12/2009 e disponibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Inoltre sono da considerare le spese necessarie per la cancellazione dell'ipoteca. La superficie catastale complessiva è di 5.610 mq. La stima del valore economico è stata effettuata raggruppando le singole particelle in funzione delle relative destinazioni agricole come segue:

- Particella **1** (500 mq), attualmente censita in catasto come FU D ACCERT (*Fabbricato Urbano da Accertare*), originariamente corrispondeva ad un fabbricato rurale ormai non più esistente. È caratterizzata da una non assegnata destinazione agricola in quanto terreno non coltivabile per caratteristiche geomorfologiche, pertanto priva di valore commerciale.
- Particella **3** e Particella **4** (1.390 mq), destinazione agricola Seminativo: con Valore Agricolo Medio di 5.350,00 euro/Ha, avente quindi un valore economico stimato di 743,65 euro.
- Particella **64** e Particella **65** (3.720 mq), destinazione agricola Mandorleto: con Valore Agricolo Medio di 8.080,00 euro/Ha, avente quindi un valore economico stimato di 3.005,76 euro. Sulla base delle destinazioni agricole e delle superfici catastali, il valore economico complessivo stimato dei beni ammonta ad un valore di 3.749,41 euro. Tuttavia nel determinare il valore economico dei terreni, nel contesto del mercato immobiliare della zona geografica in questione, è necessario tenere in considerazione lo stato di degrado delle condizioni agronomiche e della fertilità del suolo, non coltivato da più di 30 anni e attualmente caratterizzato nella sua interezza dall'assenza di ogni tipo di coltivazione. Pertanto i costi necessari per interventi di bonifica e recupero agricolo (diserbo, rimozione di vegetazione infestante, ripristino di strutture idriche per l'irrigazione), lo rendono non appetibile per anti economicità sul mercato immobiliare.

Valore totale degli immobili e delle quote personali

1. Lotto n° 1

Fabbricato in Via Guglielmo Marconi n° 7, P.T, foglio 218 part. 465 sub 9

€ 30.420,00 x 1/2 = € **15.210,00**

2. Lotto n° 2

Fabbricato in Via Guglielmo Marconi n° 9, P.1°, foglio 218 part. 465 sub 10

€ 35.755,00 x 1/2 = € **17.877,50**

3. Lotto n° 3

Fabbricato in Viale Principe Umberto n° 10, P.T, foglio 219 part. 307 e piano primo

€ 4.792,66 x 1/1 = € **4.792,66**

TOTALE VALORE DELLE QUOTE

€ 15.210,00 + € 18.044,16 + € 4.792,66 = € **37.880,16**

Mazzarino, 04/04/2025

Il Tecnico

(Geom. Palma Livio)

Firmato digitalmente da

Livio Palma

O = Collegio dei
Geometri di
Caltanissetta
C = IT