



Catania (CT), Via Nuovalucello n.142, in data 20/04/2023, si è recato sui luoghi per ivi constatare e rilevare tutti i fattori necessari al presente rapporto di perizia.

### OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente ha avviato le operazioni peritali presso i luoghi oggetto del mandato al fine di poter effettuare un sopralluogo ricognitivo. Nel corso del suddetto sopralluogo si è proceduto ad una ricognizione e verifica dello stato dei luoghi, alla presenza del Sig. [REDACTED] prendendo visione degli immobili suddetti oggetto di perizia, effettuando i dovuti accertamenti ed i necessari rilievi per accertarne le superfici reali.

Le operazioni peritali hanno permesso di riscontrare quanto di seguito descritto nei diversi passaggi che compongono la presente relazione. Sono state effettuate inoltre delle ricerche telematiche negli archivi delle banche dati Catastali dell'Agenzia delle Entrate al fine di reperire le visure necessarie, le planimetrie catastali, ove presenti, e gli estratti di mappa.

### DESCRIZIONE E VALUTAZIONE IMMOBILI

a) **L'immobile censito al N.C.F al F. 26 part.IIa 658 sub 58 (ex particella 658 sub 56 già sub 14), consiste in un locale sottotetto, categoria catastale C/2, classe 2, piano terzo, sito nel Comune di Mascali (CT), avente ingresso da Via Federico De Roberto n. 39, della consistenza catastale di 88,00 mq., superficie catastale totale pari a mq. 96,00 e rendita di € 186,34.**

Il sopra descritto immobile è pervenuto al signor [REDACTED] come sopra generalizzato, in forza dell'atto di compravendita ricevuto dal Notaio Gaetano Grasso di Giarre in data 14/01/1994, repertorio n. 40426, trascritto il 26/01/1994 ai nn. 2904/2290, da potere di

[REDACTED], nato [REDACTED], nata a

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

Il locale sottotetto risulta attualmente libero.

Per quanto concerne lo stato di conservazione e manutenzione, si distinguono per l'unità immobiliare descritta, le caratteristiche delle finiture interne ed esterne, in particolare:

il sottotetto si presenta in discreto stato di conservazione, non si hanno infiltrazioni dalla copertura soprastante. Allo stato attuale non è fornito di energia elettrica e di acqua ma è presente una predisposizione per l'impianto idrico ed elettrico. All'interno il sottotetto risulta essere un unico ambiente non rifinito, le tamponature internamente non sono intonacate ed il solaio di calpestio risulta grezzo non pavimentato, inoltre non sono presenti finestre a tetto, quindi non vi è luce naturale diretta.

Da quello che si è potuto appurare in fase di sopralluogo ed in funzione del rilievo effettuato, la copertura del sottotetto è realizzata in elementi di acciaio di sezione rettangolare scatolare, presenta un'altezza interna massima verso il colmo della copertura ed in corrispondenza all'ingresso pari a 2,70 mt. ed un'altezza interna minore vicino la gronda pari ad 1,00 mt. Effettuando uno studio accurato dal punto di vista amministrativo, urbanistico e vincolistico, il sottotetto potrebbe essere passibile di recupero volumetrico per renderlo abitativo.

Allo stato attuale non ci sono difformità rispetto alla planimetria catastale.

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

Struttura portante:

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

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

Aspetto esteriore dei prospetti esterni del fabbricato di cui alla u.i.:

I prospetti esterni del fabbricato non presentano rivestimento termico del tipo con intonaco a cappotto ma sono realizzati con intonaco tradizionale a base di cemento e rifiniti con strato esterno di decorazione. Manifestano difetti legati all'aspetto dell'intonaco, come: alterazioni cromatiche depositi superficiali di polveri e graffiature, ma nient'altro.

Caratteristiche di posizione ed estrinseche:

- immobile localizzato con accesso condominiale da via Federico De Roberto n. 39, attiguo al centro della cittadina di Mascali in posizione semiperiferica;
- buona la possibilità di parcheggio in prossimità dell'ingresso al fabbricato per strada a senso unico di marcia, con stalli su entrambi i lati;

Stima del Sottotetto, part.IIa 658 sub 58

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del deposito (sottotetto) in oggetto, non si è potuto effettuare una stima col metodo MCA per carenza di immobili comparabili nella zona oggetto di valutazione, è stato quindi adottato come criterio il metodo di stima cosiddetto sintetico comparativo, adottando come parametro il metro quadrato e consistente nel raffrontare gli immobili da stimare con altri simili di valore noto, presenti sul mercato immobiliare di Mascali (CT).

Dalle indagini effettuate su un'area molto vasta che comprende la totalità del territorio comunale, non esistendo molti riferimenti che forniscono elementi di riscontro per la compravendita di depositi, nella zona limitrofa all'oggetto di stima, sono state svolte delle indagini conoscitive più ampie, sia chiedendo a persone del posto sia prendendo informazioni presso le Agenzie Immobiliari locali.

In seguito a queste ricerche, si è rilevato che il prezzo di mercato per sottotetti aventi caratteristiche simili a quello in oggetto è di circa 300,00 euro al mq., quindi dopo un'attenta indagine, considerando le caratteristiche costruttive del fabbricato, la posizione all'interno del contesto descritto, il mercato immobiliare sulla scorta delle informazioni recuperate, e la **consistenza della superficie commerciale rilevata pari a mq. 89,02**, si ritiene che il valore di stima dell'**immobile di cui al foglio catastale 26, part.IIa 658, sub 58**, sia pari a:

mq. 89,02 x 300,00 €/mq. = € **26.706,00**, approssimato per difetto = € **26.700,00** (diconsi euro ventiseimilasettecento/00).

b) L'immobile censito al N.C.F al F. 24 part.IIIa 873 sub 9 (ex particella 873 sub 1), consiste in un appartamento, categoria catastale A/2, classe 6, di 4,5 vani, posto al piano terra/rialzato (prima elevazione fuori terra) di un fabbricato condominiale sito nel Comune di Mascali (CT), via Vincenzo Bellini n. 12 (sulle mappe satellitari di Google Maps via Colajanni), della superficie catastale totale di 99,00 mq. ed escluso aree scoperte di 92,00 mq., rendita di € 348,61. Confina con area garages, con la detta Via Vincenzo Bellini, con area condominiale e con altro appartamento sul lato ovest.

Il sopra descritto immobile è pervenuto al signor [REDACTED] in forza del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Catania il 20/02/2007, repertorio 604/7, trascritto il giorno 11/04/2007 ai nn. 26289/14926, da potere di [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] quale era pervenuto per costruzione realizzata su terreno acquistato in forza dell'atto di compravendita ricevuto dal Notaio Filippo Patti di Riposto in data 02/07/1991, repertorio n. 119421/14959, trascritto il 02/08/1991 ai nn. 32557/23085 da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] nata a [REDACTED]

L'appartamento risulta attualmente libero.

#### Stato di Conservazione

Per quanto concerne lo stato di conservazione e manutenzione, si distinguono per l'unità immobiliare descritta, le caratteristiche delle finiture interne e l'efficienza degli impianti presenti, in particolare:

#### Le finiture si presentano in Normale stato di conservazione:

- tinteggiatura di buona parte delle pareti interne di tipo scadente ma in normale stato di conservazione, senza presenza di alterazione della finitura superficiale;
- intonaci delle pareti in normale stato di conservazione senza degradazioni e distacchi superficiali singole o ramificate;
- pavimentazione uniforme correttamente disposta;

- tramezzature in parte in laterizio con forati da cm 8, in parte in cartongesso non ancora ultimate e rifinite;
- porte interne in legno, in normale stato di conservazione;
- infissi esterni in metallo non a taglio termico, in normale stato di conservazione con vetro camera, e sistema oscurante con avvolgibili in plastica con cassettoni al di sotto della trave perimetrale;
- impianto elettrico sottotraccia probabilmente non conforme alla L. 37/2008;
- impianto idrico del tipo sottotraccia;
- servizi igienici di vecchia fattura;

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

Struttura portante:

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

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

Aspetto esteriore dei prospetti esterni:

I prospetti esterni dell'appartamento non presentano rivestimento termico del tipo con intonaco a cappotto ma sono realizzati con intonaco tradizionale a base di cemento e rifiniti con strato esterno di decorazione. Manifestano difetti normali dettati dall'esposizione al sole ed agli agenti esterni che ne compromettono le prestazioni legate all'aspetto dell'intonaco, come: alterazioni cromatiche, depositi superficiali di polveri ed incrostazioni varie. Le ringhiere dei balconi risultano danneggiate dalla ruggine così come la ringhiera che contorna il giardinetto posto all'ingresso dell'appartamento, inoltre i monoblocchi degli infissi esterni manifestano scrostamenti della vernice su molti punti.

### Caratteristiche di posizione ed estrinseche:

- immobile localizzato con accesso privato direttamente da via Vincenzo Bellini, in posizione periferica rispetto al centro abitato della cittadina di Nunziata frazione di Mascali (CT);
- buona la possibilità di parcheggio in prossimità dell'ingresso al fabbricato per strada larga a doppio senso di marcia;

### Valutazione dell'immobile

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

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

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

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

dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del Subject. Per tutte queste caratteristiche dobbiamo dunque determinare il prezzo marginale il quale ci consente di ottenere il valore immobiliare della stessa caratteristica.

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

#### Formule utilizzate per il calcolo del prezzo marginale

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

#### Prezzo marginale della caratteristica: "Data".

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

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

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

#### Prezzo marginale della caratteristica: "Livello di Piano"

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

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

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

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

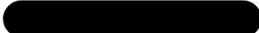
Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona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

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE DA STIMARE "SUBJECT":

Appartamento in Condominio F. 24 part. 873 sub 9 - Nunziata di Mascali(CT) - Fabbricato sito nel comune di MASCALI (CT) via Vincenzo Bellini ,12.

Comune:	MASCALI ( CT), 95016
Indirizzo:	via Vincenzo Bellini, 12 (individuata sulle mappe digitale come via Colajanni)
Frazione:	Nunziata di Mascali
Piano:	Terra Rialzato
Scala:	/

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
	Piena proprietà	1/1

Dati catastali Appartamento

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Mascali (CT)
Foglio:	24
Mappale:	873
Subalterno:	9
Categoria:	A/2
Classe:	6
Consistenza:	4.5
Rendita catastale:	348,61 €
Valore catastale:	43.924,86 €

## CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Sulla base del rilievo effettuato all'interno dell'appartamento, segue:

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Vano 1	1			13,98
Vano 2	1			12,84
Vano 3	1			16,55
Vano 4	1			16,31
wc	1			4,45
corridoio	1			8,00
ripostiglio	1			5,25
disimpegno				1,59
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda		78,97
		Superficie commerciale		78,97

Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda	12,79
	Superficie commerciale	12,79

Superfici pareti interne (100%)	Superficie lorda	2,53
	Superficie commerciale	2,53

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
balcone 1	1			5,09
balcone 2	1			5,40
balcone 3	1			11,37
corridoio di ingresso	1			5,90
giardino	1			31,04
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti (15% fino a 25m <sup>2</sup> ; 5% sulla quota eccedente)	Superficie lorda			58,80
	Superficie commerciale			5,44
Superficie utile netta				78,97
Superficie utile lorda				81,50
Superficie commerciale				99,73

### MCA (Market Comparison Approach)

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

I prezzi offerta corrispondono a quelli ricavabili dai portali immobiliari.

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

Sono stati ricavati 9 prezzi offerta da portali immobiliari differenti e per ognuno di essi è stato ricavato il prezzo unitario dividendo il prezzo offerta per la rispettiva superficie dichiarata nell'inserzione. Tutti i prezzi unitari dei potenziali comparabili sono stati classificati dal valore più basso a quello più alto. Dall'elenco ottenuto sono state eliminate le ali e con i rimanenti si è determinato il prezzo unitario medio di riferimento. Il primo comparabile scelto corrisponde a quello che ha il prezzo unitario più vicino al prezzo unitario medio e così di seguito il secondo e poi il terzo.

Per ottenere un coefficiente di allineamento sufficientemente affidabile sono stati messi a confronto i tre prezzi offerta dei tre comparabili scelti, con quattro prezzi di compravendita di immobili dichiarati negli anni 2022-2023, recuperati dal portale degli immobili dichiarati dell'OMI. Il coefficiente di allineamento è stato ricavato tramite confronto tra i prezzi offerta degli immobili scelti come comparabili e gli immobili dichiarati di prezzo di vendita noto. Gli immobili dichiarati trovati si discostano in termini di prezzo e di superficie dagli immobili di prezzo offerta, soprattutto per il maggior prezzo dichiarato, quindi il coefficiente di allineamento determinato non fornisce risultati veritieri, sono stati considerati allora i prezzi offerta come possibili prezzi di vendita, inoltre i comparabili scelti hanno tutti il garage compreso nel prezzo

offerta che invece non è presente nel Subject. Per i motivi detti il prezzo offerta dei comparabili equiparato al prezzo di vendita è stato detratto per tutti di 10.000,00 €, ossia del possibile valore riferito al garage.

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

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

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
1	Descrizione comparabile	Ricavato col Metodo del prezzo offerto.	Ricavato col metodo del prezzo offerto	Ricavato col metodo del prezzo offerto.	
<b>Dati del contratto</b>					
2	Prezzo di vendita	85.000,00 €	70.000,00 €	80.000,00 €	
3	Data del contratto	01/11/2023	01/05/2023	03/10/2023	18/01/2024
4	Differenziale [in mesi]	-3	-9	-4	
5	Prezzo marginale	-70,83 €	-58,33 €	-66,67 €	
6	Prezzo della caratteristica	<b>212,49 €</b>	<b>524,97 €</b>	<b>266,68 €</b>	
<b>Superfici</b>					
7	Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]	125,00	100,00	130,00	99,73
8	Differenziale	-25,27	-0,27	-30,27	
9	Prezzo al m <sup>2</sup> Superficie	680,00 €	700,00 €	615,38 €	
10	Prezzo marginale Superficie	615,38 €	615,38 €	615,38 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	<b>-15.550,65 €</b>	<b>-166,15 €</b>	<b>-18.627,55 €</b>	
<b>Livello di piano</b>					
12	Piano	Secondo	Secondo	Secondo	Terra
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Con Ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	1	1	2	0
15	Differenziale	-1,00	-1,00	-2,00	
16	Rapporto mercantile	-0,115	-0,115	-0,115	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	-8.766,82 €	-7.219,73 €	-8.251,12 €	
19	Prezzo della caratteristica	<b>8.766,82 €</b>	<b>7.219,73 €</b>	<b>16.502,24 €</b>	
<b>Risultati parziali</b>					
20	Prezzo corretto	78.428,66 €	77.578,55 €	78.141,37 €	
21	Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	627,43 €	775,79 €	601,09 €	
22	Prezzo corretto medio	78.049,53 €	78.049,53 €	78.049,53 €	
23	Scarto %	0,49%	-0,60%	0,12%	
24	Scarto assoluto	379,13 €	-470,98 €	91,84 €	
<b>Manutenzione esterna edificio</b>					
25	Livello di manutenzione esterna	Buono	Buono	Normale	Normale
26	Valore numerico	2	2	1	1
27	Differenziale	-1,00	-1,00	0,00	

<b>Affacci</b>					
28	Qualità affaccio prevalente	Normale	Normale	Normale	Normale
29	Valore numerico	1	1	1	1
30	Differenziale	0,00	0,00	0,00	
<b>Accesso</b>					
31	Accesso edificio	Da strada trafficata	Da strada trafficata	Da strada trafficata	Da strada trafficata
32	Valore numerico	1	1	1	1
33	Differenziale	0,00	0,00	0,00	
<b>Orientamento</b>					
34	Orientamento prevalente	Nord Ovest	Est	Sud Ovest	Sud Est
35	Valore numerico	1	3	5	5
36	Differenziale	4,00	2,00	0,00	

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

Manutenzione esterna edificio	1.412,93 €
Affacci	0,00 €
Accesso	0,00 €
Orientamento	425,05 €

Divergenza:	1,10%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	78.049,53 €
Valore rivisto in base a Sistema di Stima:	78.141,37 €
Valore stimato arrotondato:	78.000,00 €

Concludendo si può affermare che il più probabile valore di mercato del cespite sopra descritto è attualmente pari a **78.000,00 €** (diconsi euro settantottomila/00).

**c) L'immobile censito al N.C.F al F. 28 part.IIa 362 sub 14, consiste in un lastrico solare, categoria catastale F/5, piano terzo di un fabbricato sito nel Comune di Mascali (CT), avente ingresso da Via Spiaggia n. 25, della consistenza catastale di 103,00 mq., senza reddito.**

Il sopra descritto immobile è pervenuto al signor [REDACTED] come sopra generalizzato, in regime di separazione dei beni, per costruzione realizzata su terreno acquistato in forza dell'atto di vendita con riserva di aree ricevuto dal Notaio Gaetano Grasso di Giarre in data 10/05/1989, trascritto il giorno 01/06/1989 ai nn. 18523/14769 da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED]

Si precisa inoltre che l'attuale intestazione catastale di detta unità immobiliare è così riportata:

1. R. UNIVERSITA' DI CATANIA- Diritto del Concedente

2. ██████████ - Diritto di proprietà 1000/1000

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

Struttura portante:

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

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

Aspetto esteriore dei prospetti esterni del fabbricato di cui alla u.i.:

I prospetti esterni del fabbricato non presentano rivestimento termico del tipo con intonaco a cappotto ma sono realizzati con intonaco tradizionale a base di cemento e rifiniti con strato esterno di decorazione. Manifestano difetti legati all'aspetto dell'intonaco, come: alterazioni cromatiche depositi superficiali di polveri e graffiature, ma nient'altro.

Caratteristiche di posizione ed estrinseche:

- immobile localizzato con accesso condominiale da via Spiaggia n. 25, attiguo al centro della cittadina di Mascali in posizione semiperiferica;
- buona la possibilità di parcheggio in prossimità dell'ingresso al fabbricato per spazio privato; si precisa che in questo spazio privato è presente il posto auto all'aperto di cui all'immobile della lettera *d*) dell'elenco riportato alla prima pagina della seguente perizia.

Stima del Lastrico Solare, part.lla 362 sub 14

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del lastrico solare in oggetto, non si è potuto effettuare una stima col metodo MCA per carenza di immobili comparabili nella zona oggetto di valutazione, è stato quindi adottato come criterio il metodo di stima cosiddetto sintetico comparativo, adottando come parametro il metro quadrato e consistente nel raffrontare gli immobili da stimare con altri simili di valore noto, presenti sul mercato immobiliare di Mascali.

Dalle indagini effettuate sul territorio comunale, non esistendo molti riferimenti che forniscono elementi di riscontro per la compravendita di lastrici solari, nella zona limitrofa all'oggetto di stima, sono state svolte delle indagini conoscitive più ampie, sia chiedendo a persone del posto sia prendendo informazioni presso le Agenzie Immobiliari locali.

In seguito a queste ricerche, si è rilevato che il prezzo di mercato per lastrici solari (terrazze) aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile in oggetto è di circa 150,00 euro al mq., quindi dopo un'attenta indagine, considerando le caratteristiche costruttive del fabbricato, la posizione all'interno del contesto descritto, il mercato immobiliare sulla scorta delle informazioni recuperate, e la superficie rilevata durante il sopralluogo che ammonta a mq. **102,35**, si ritiene che il valore di stima del lastrico solare **di cui al foglio catastale 28, part.IIa 362, sub 14**, sia pari a:

mq. 102,35 x 150,00 €/mq. = € **15.352,00**, arrotondato = € **15.300,00** (diconsi euro quindicimilatrecento/00).

**d) L'immobile censito al N.C.F al F. 28 part.IIa 362 sub 20**, consiste in un posto auto all'aperto, categoria catastale C/6, classe 8, piano terra, sito nel Comune di Mascali (CT), su un'area privata di un fabbricato condominiale avente ingresso da Via Spiaggia n. 25, della consistenza catastale di 8,00 mq., rendita euro 37,18.

Il sopra descritto immobile è pervenuto al signor [REDACTED] come sopra generalizzato, in regime di separazione dei beni, per costruzione realizzata su terreno acquistato in forza dell'atto di vendita con riserva di aree ricevuto dal Notaio Gaetano Grasso di Giarre in data 10/05/1989, trascritto il giorno 01/06/1989 ai nn. 18523/14769 da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED]

Si precisa inoltre che l'attuale intestazione catastale di detta unità immobiliare è così riportata:

1. R. UNIVERSITA' DI CATANIA- Diritto del Concedente

2. [REDACTED] Diritto di proprietà 1000/1000

Stima del posto auto, part.IIa 362 sub 20

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del posto auto in oggetto, non si è potuto effettuare una stima col metodo MCA per carenza di immobili comparabili nella zona oggetto di valutazione, è stato quindi adottato come criterio il metodo di stima cosiddetto sintetico comparativo, adottando come parametro il metro quadrato e consistente nel raffrontare gli immobili da stimare con altri simili di valore noto, presenti sul mercato immobiliare di Mascali.

Dalle indagini effettuate sul territorio comunale, non esistendo molti riferimenti che forniscono elementi di riscontro per la compravendita di posti auto all'aperto, nella zona limitrofa all'oggetto di stima, sono state svolte delle indagini conoscitive più ampie, sia chiedendo a persone del posto sia prendendo informazioni presso le Agenzie Immobiliari locali.

In seguito a queste ricerche, si è rilevato che il prezzo di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile in oggetto è di circa 450,00 euro al mq., quindi dopo un'attenta indagine, considerando le caratteristiche costruttive del fabbricato, la posizione all'interno del contesto descritto, il mercato immobiliare sulla scorta delle informazioni recuperate, e la superficie rilevata durante il sopralluogo che ammonta a mq. **10,04**, si ritiene che il valore di **stima del posto auto di cui al foglio catastale 28, part.IIa 362, sub 20**, sia pari a:

mq. 10,04 x 450,00 €/mq. = € **4.518,00**, arrotondato = € **4.500,00** (diconsi euro quattromilacinquecento/00).

Sulla base della certificazione Notarile del Notaio FATUZZO Francesco del 22/06/2023, si evidenzia che alla data del 21/06/2023, i detti immobili risultano essere liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi ad eccezione di **decreto di fissazione dell'udienza per l'omologazione dell'accordo del debitore** trascritto il 19 novembre 2021 ai nn. 51896/39254 in forza del decreto emesso dal Tribunale di Catania in data 27/10/2021, repertorio n. 5351, decreto trascritto a favore di "MASSA DEI CREDITORI DI [REDACTED], contro [REDACTED]

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

Catania, lì 05/03/2024

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



dott.ing. Giuseppe Gennaro

Si allega:

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



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it