

A Sx estratto di mappa con evidenziata la lart.799 ed a Dx consistenza di quanto oggetto di pignoramento (piano terra) con delimitazione in rosso della corte di pertinenza.

I cespiti risultano così identificati al catasto fabbricati del Comune di Catania:

- *Unità immobiliare al foglio 69 particella 799 **sub 1**, categoria A/5, classe 7, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 61 mq, indirizzo via Sant'Angelo Custode n.1 piano T.*
- *Unità immobiliare al foglio 69 particella 799 **sub 2**, categoria A/5, classe 9, consistenza 2 vani, superficie catastale 38 mq, indirizzo via Sant'Angelo Custode n.5 piano T.*
- *Unità immobiliare al foglio 69 particella 799 **sub 3**, categoria A/5, classe 10, consistenza 1 vano, superficie catastale 24 mq, indirizzo via Sant'Angelo Custode n.7 piano T.*
- *Unità immobiliare al foglio 69 particella 799 **sub 4**, categoria A/5, classe 7, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 46 mq, indirizzo via Sant'Angelo Custode n.9 piano T.*
- *Unità immobiliare al foglio 69 particella 799 **sub 5**, categoria A/5, classe 9, consistenza 2 vani, superficie catastale 52 mq, indirizzo piazza Federico di Svevia n.39 piano T.*
- *Unità immobiliare al foglio 69 particella 799 **sub 6**, categoria A/5, classe 9, consistenza 2 vani, superficie catastale 50 mq, indirizzo piazza Federico di Svevia n.40 piano T.*
- *Unità immobiliare al foglio 69 particella 799 **sub 7**, categoria A/5, classe 9, consistenza 2 vani, superficie catastale 52 mq, indirizzo piazza Federico di Svevia n.41 piano T.*
- *Unità immobiliare al foglio 69 particella 799 **sub 8**, categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale 129 mq, indirizzo via Sant'Angelo Custode n.3 piano 1.*
- *foglio 69 particella 799 **sub 9**, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 107 mq, indirizzo via Sant'Angelo Custode n.3 piano 1.*

Il compendio versa in pessimo stato di manutenzione e conservazione e per tale situazione non è stato possibile accedere in buona parte degli ambienti.



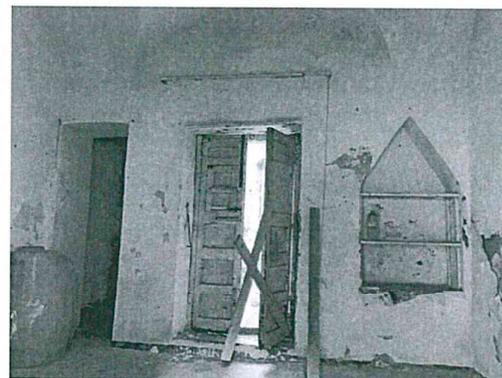
Si sottolinea tuttavia come alcune unità al piano terra con accesso sulla piazza F. di Svevia risultano probabilmente utilizzate come magazzino da parte di terzi.



Vista esterno del compendio tra piazza F. di Svevia e la via Sant'Angelo Custode



Vista esterno del compendio tra piazza F. di Svevia e la via Sant'Angelo Custode

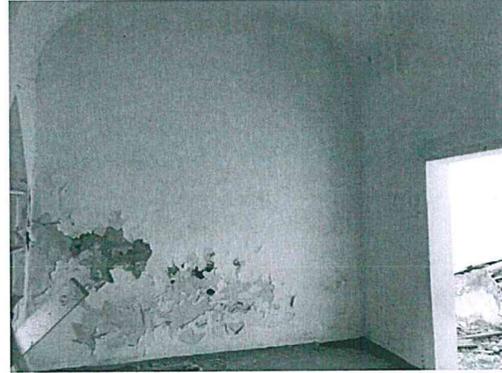


Vista interno del compendio





Vista interno del compendio

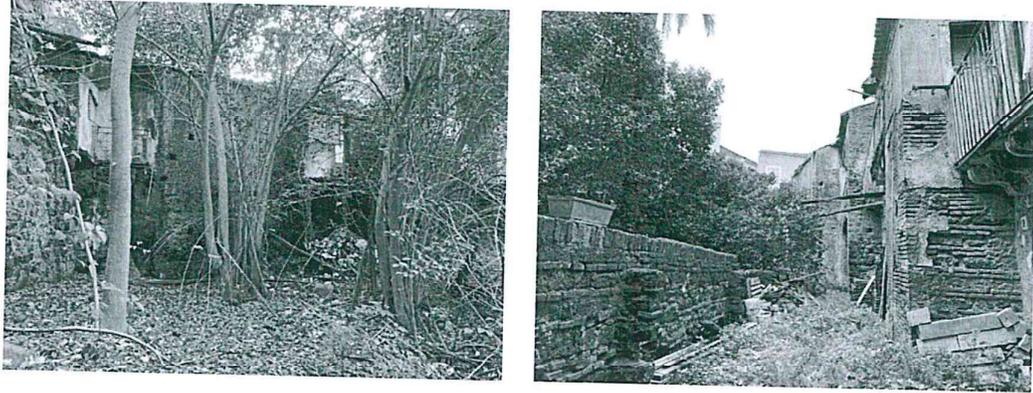


A Sx vista della zona ad angolo particolarmente danneggiata ed a Dx vista interno del compendio

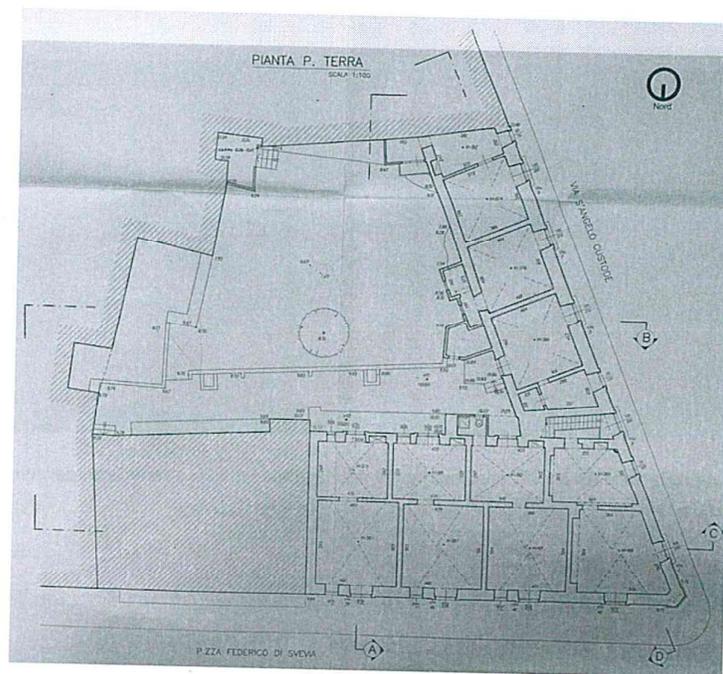


A Sx dettaglio corpo di fabbrica su via Sant'Angelo Custode ed a Dx vista del P1



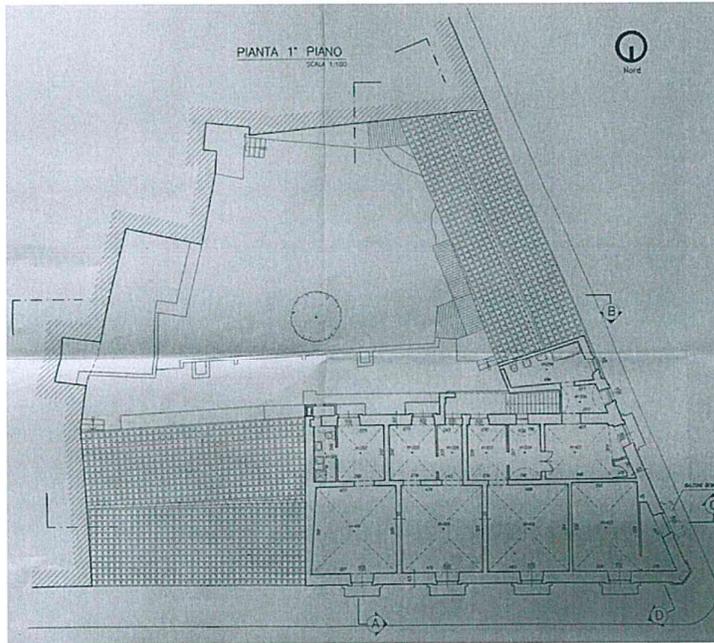


Vista della corte e del fabbricato lato interno

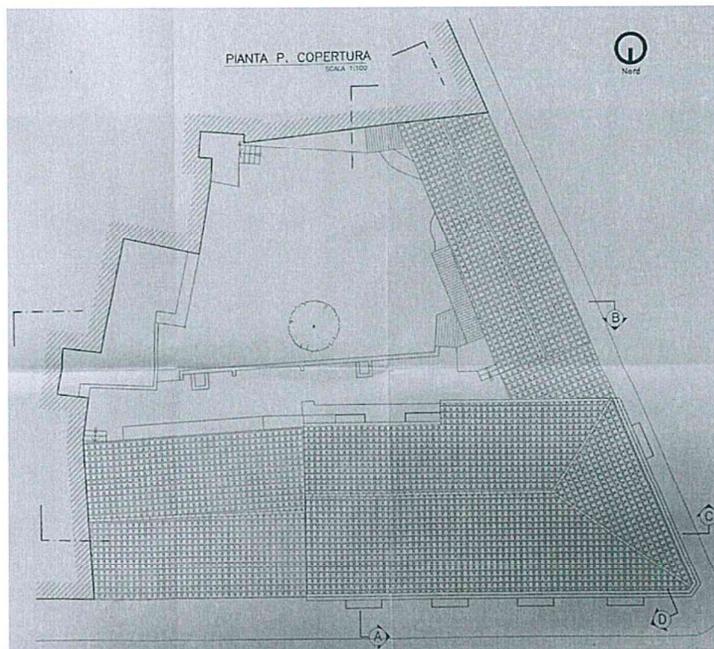


Stato di fatto piano terra





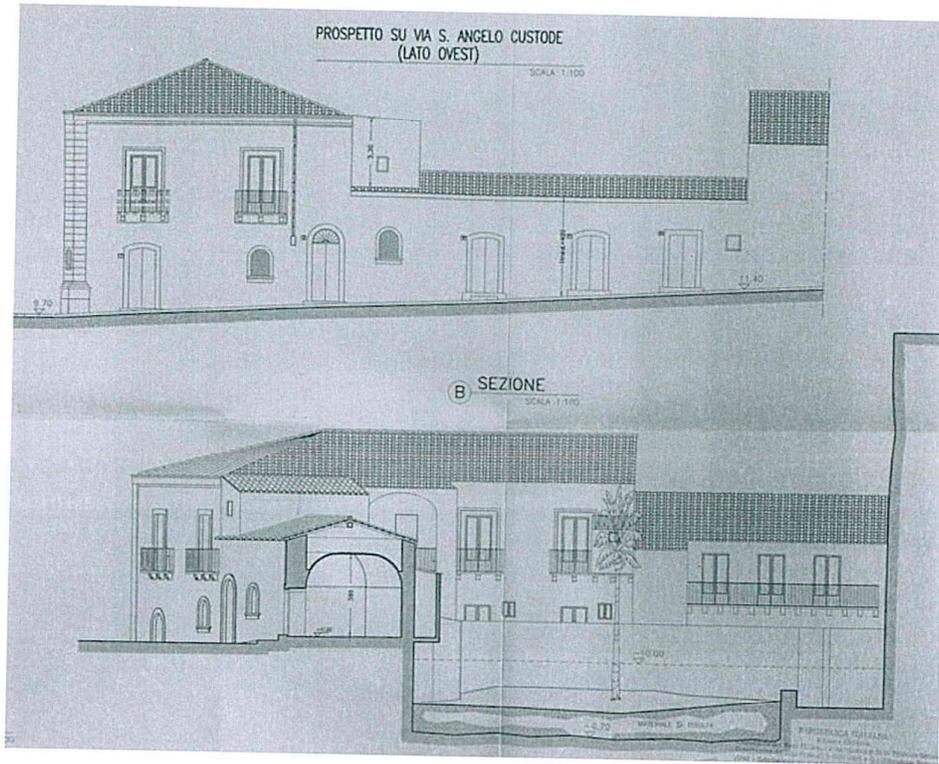
Stato di fatto piano primo



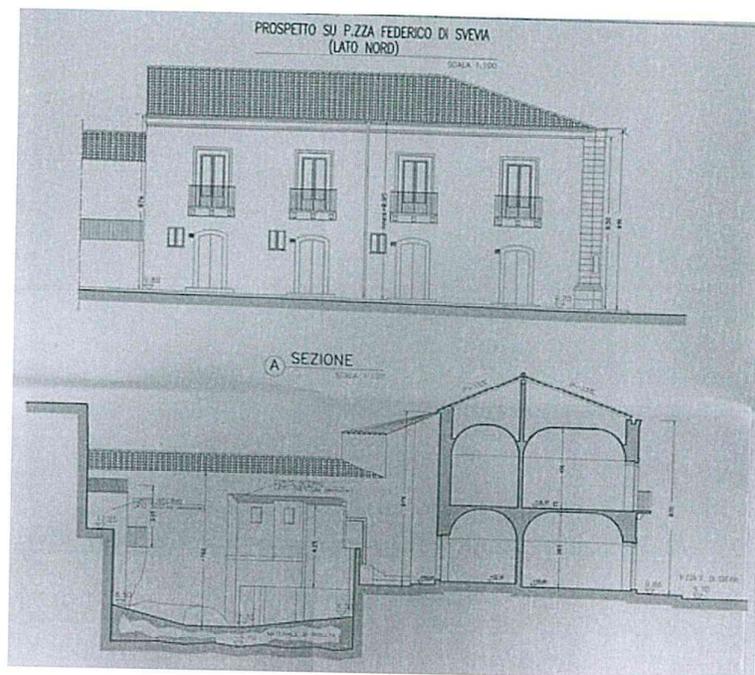
Stato di fatto coperture

Stato di fatto coperture





Stato di fatto prospetti e sezioni

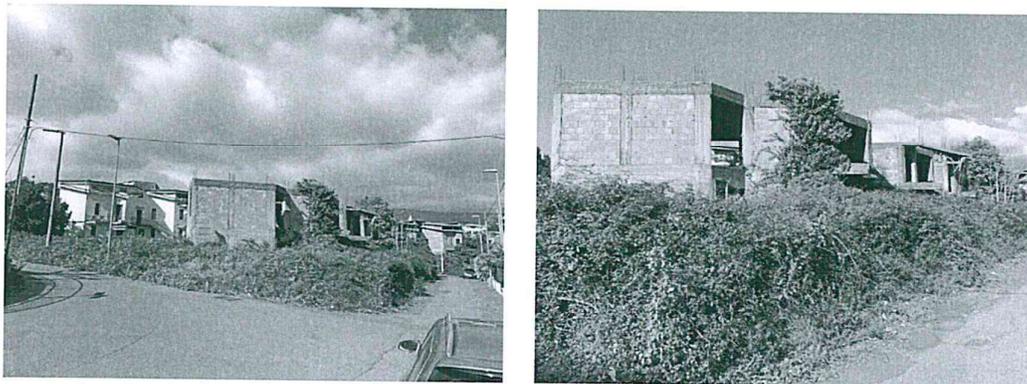


Stato di fatto prospetti e sezioni



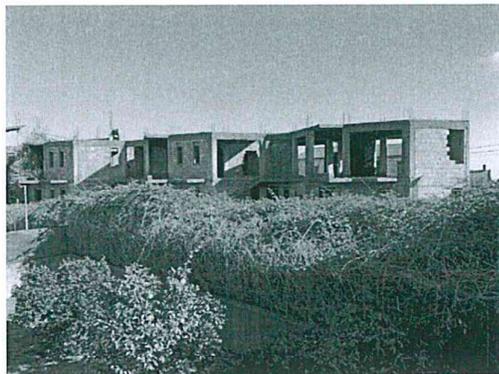
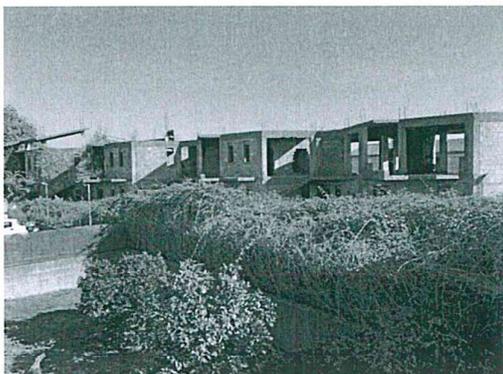
- Unità immobiliare al foglio 17 particella 558 **sub 7**, categoria F/3 (in corso di costruzione), indirizzo via Principe di Villafranca piano T-1-2 int.7.
- Unità immobiliare al foglio 17 particella 558 **sub 8**, categoria F/3 (in corso di costruzione), indirizzo via Principe di Villafranca piano 1 int.8.
- Unità immobiliare al foglio 17 particella 558 **sub 11**, categoria F/3 (in corso di costruzione), indirizzo via Principe di Villafranca piano 1 int.11.
- Unità immobiliare al foglio 17 particella 558 **sub 13**, categoria F/3 (in corso di costruzione), indirizzo via Principe di Villafranca piano 2 int.13.
- Unità immobiliare al foglio 17 particella 558 **sub 14**, categoria F/3 (in corso di costruzione), indirizzo via Principe di Villafranca piano 2 int.14.
- Unità immobiliare al foglio 17 particella 558 **sub 15**, categoria F/3 (in corso di costruzione), indirizzo via Principe di Villafranca piano 2 int.15.

Si evidenzia come gli immobili al piano terra presentano corti di pertinenza a est ed ovest ed i piani primo sono accessibili tramite scale esterne ubicate a ovest. Il piano secondo dalla documentazione catastale risulterebbe accessibile dal piano primo mediante scale a chiocciola non presenti in loco e risultano ancora privi della copertura.

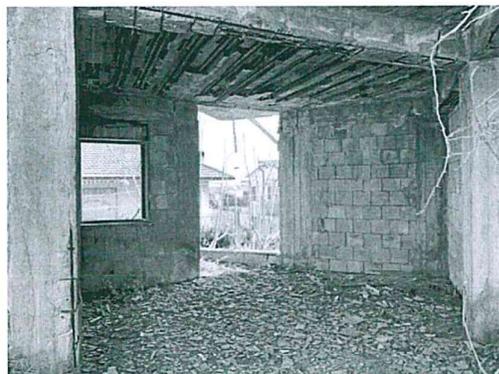
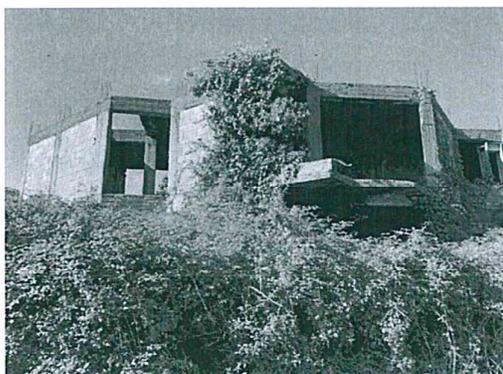


Vista esterna del fabbricato

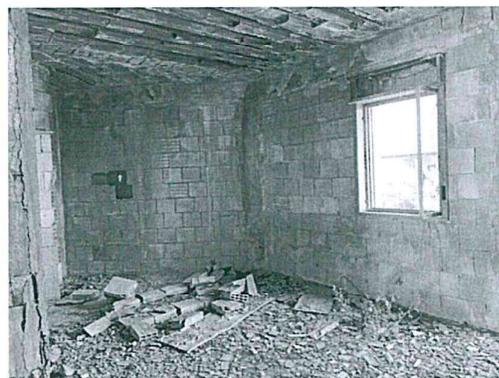
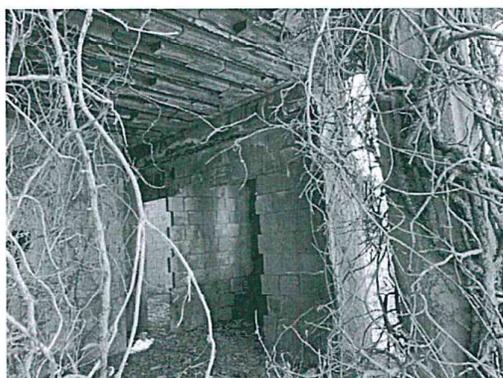




Vista esterna del fabbricato

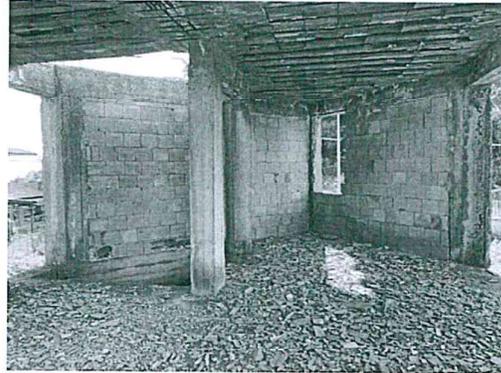
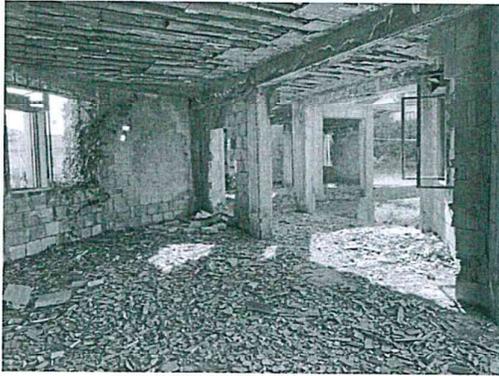


Vista interni

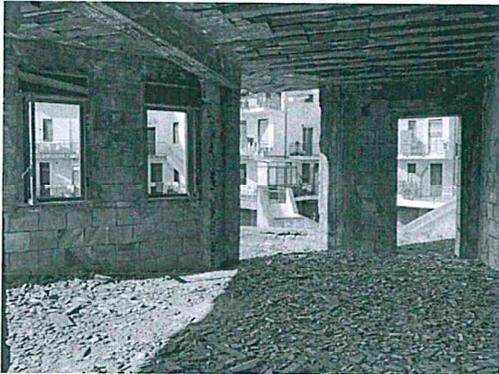


Vista interni

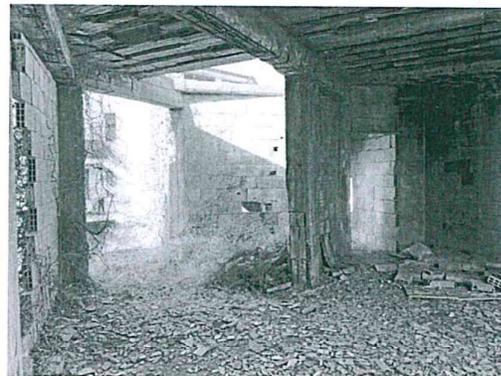




Vista interni



Vista interni



Vista interni





Vista interni



Vista interni

Determinazione della superficie commerciale delle singole unità immobiliari

Per il calcolo della superficie commerciale ci si è riferiti al DPR 138/98 Allegato C.

Trattandosi di unità abitative la superficie (immobile a destinazione ordinaria Gruppo R) è stata definita considerando quanto segue:

- *La superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (superficie esterna lorda) S.E.L.;*
- *La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente punto e del 25 per cento qualora non comunicanti;*
- *La superficie dei balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva alla unita' immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente;*



- La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
- La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

In merito al compendio in Catania tra la piazza Federico di Svevia e la via Sant'Angelo Custode in considerazione della singolarità e dimensione della corte interna questa viene computata nella misura del 30 per cento per l'intera superficie.

I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie è stata quindi arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

La superficie commerciale risulta quindi definita dalla somma della superficie principale e di quelle secondarie, queste ultime moltiplicate per i rispettivi indici mercantili.

$$S_{\text{comm}} = S_1 + \sum \pi_i * S_i$$

Sulla base delle superiori premesse la superficie commerciale dei cespiti in oggetto risulta di seguito definita.

Si sottolinea come talune consistenze hanno subito una lieve variazione rispetto a quanto riportato nella relazione preliminare di stima in considerazione della documentazione successivamente reperita.

Unità immobiliare in Catania via Sassari

Box auto foglio 14 part.564 sub.30 piano S1

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Superficie principale	41,00	1,00	41,00
Totale			41,00
Per arrotondamento			41,00

Superficie definita per quanto rilevabile in considerazione dell'accessibilità limitata dei luoghi per la presenza della struttura soppalcata in ferro.



Unità immobiliare in Misterbianco via Firenze

Box auto foglio 17 part.411 sub.7 piano T

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Superficie principale	49,00	1,00	49,00
<i>Superfici secondarie (S_i)</i>			
Locale autoclave	12,50	1,00	12,50
Totale			61,50
Per arrotondamento			62,00

La superficie è stata definita al netto delle parti comuni, scala di accesso ai piani superiori, che insistono nell'angolo a sud-ovest, con il perimetro della consistenza per come desumibile dalla planimetria catastale.

Unità immobiliari in Trecastagni via Principe di Villafranca al foglio 17 part.558

Ai fine della determinazione delle consistenze, a seguito della difficoltà riscontrata durante le fasi di rilievo per il pessimo stato di conservazione del fabbricato, in parte non accessibile e con rischi di incolumità per il possibile distacco delle pignatte dei solai e non essendo garantita la portanza dei solai per lo stato di vetustà rilevato negli orizzontamenti, ci si è riferiti a quanto desumibile dalla documentazione catastale ed agli elaborati di progetto.

Unità abitativa sub.4 piano terra

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Superficie principale (S.E.L.)	50,00	1,00	50,00
<i>Superfici secondarie (S_i)</i>			
Corte di pertinenza	50,00	0,1	5,00
	33,00	0,02	0,66
Totale			55,66
Per arrotondamento			56,00

Unità abitativa sub.6 piano terra

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Superficie principale (S.E.L.)	50,00	1,00	50,00
<i>Superfici secondarie (S_i)</i>			
Corte di pertinenza	50,00	0,1	5,00
	33,00	0,02	0,66
Totale			55,66
Per arrotondamento			56,00



Unità abitativa sub.7 piano terra-primo-secondo

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Superficie principale (S.E.L.)	110,00	1,00	110,00
<i>Superfici secondarie (S_i)</i>			
Sottotetto	54,00	0,50	27,00
Balconi	5,00	0,3	1,50
Corte di pertinenza	110,00	0,1	11,00
	83,00	0,02	1,66
Totale			151,16
Per arrotondamento			151,00

Unità abitativa sub.8 piano primo

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Superficie principale (S.E.L.)	100,00	1,00	100,00
<i>Superfici secondarie (S_i)</i>			
Balconi	20,00	0,3	6,00
Totale			106,00
Per arrotondamento			106,00

Unità abitativa sub.11 piano primo

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Superficie principale (S.E.L.)	60,00	1,00	60,00
<i>Superfici secondarie (S_i)</i>			
Balconi	16,00	0,3	4,80
Totale			64,80
Per arrotondamento			65,00

In merito alle unità immobiliari al piano secondo, che dovrebbero risultare volumi tecnici in sottotetto, collegati alle sottostanti unità al piano primo, quindi volumi accessori a servizio indiretto dei vani principali, risultano in effetti privi della copertura e si configurano quindi ad oggi come lastrici solari per i quali verrà applicato un indice mercantile pari a 0,30.

Unità immobiliare sub.13 piano secondo

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Superficie principale (S.E.L.)	98,00	0,30	29,40
Totale			29,40
Per arrotondamento			29,00



Unità immobiliare sub.14 piano secondo

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Superficie principale (S.E.L.)	98,00	0,30	29,40
Totale			29,40
Per arrotondamento			29,00

Unità immobiliare sub.15 piano secondo

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Superficie principale (S.E.L.)	98,00	0,30	29,40
Totale			29,40
Per arrotondamento			29,00

Compendio immobiliare in Catania tra la piazza F. Di Svevia e la via Sant'Angelo Custode

Ai fine della determinazione delle consistenze, a seguito della difficoltà riscontrata durante le fasi di rilievo per il pessimo stato di conservazione del fabbricato, in parte non accessibile e con pericolo di crollo delle volte, ci si è riferiti a quanto desumibile dalla documentazione catastale ed agli elaborati reperiti presso la Soprintendenza BB. CC. AA. di Catania.

Unità immobiliare sub.1 piano terra

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Superficie principale (S.E.L.)	61,00	1,00	61,00
Totale			61,00
Per arrotondamento			61,00

Unità immobiliare sub.2 piano terra

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Superficie principale (S.E.L.)	38,00	1,00	38,00
Totale			38,00
Per arrotondamento			38,00

Unità immobiliare sub.3 piano terra

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Superficie principale (S.E.L.)	24,00	1,00	24,00
Totale			24,00
Per arrotondamento			24,00



Unità immobiliare sub.4 piano terra

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Superficie principale (S.E.L.)	46,00	1,00	46,00
Totale			46,00
Per arrotondamento			46,00

Unità immobiliare sub.5 piano terra

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Superficie principale (S.E.L.)	52,00	1,00	52,00
Totale			52,00
Per arrotondamento			52,00

Unità immobiliare sub.6 piano terra

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Superficie principale (S.E.L.)	50,00	1,00	50,00
Totale			50,00
Per arrotondamento			50,00

Unità immobiliare sub.7 piano terra

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Superficie principale (S.E.L.)	52,00	1,00	52,00
Totale			52,00
Per arrotondamento			52,00

Unità immobiliare sub.8 piano primo

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Superficie principale (S.E.L.)	127,00	1,00	127,00
<i>Superfici secondarie (S_i)</i>			
Balconi	6,70	0,3	2,00
Totale			129,00
Per arrotondamento			129,00

Unità immobiliare sub.9 piano primo

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Superficie principale (S.E.L.)	105,00	1,00	105,00
<i>Superfici secondarie (S_i)</i>			
Balconi	6,70	0,3	2,00
Totale			107,00
Per arrotondamento			107,00



La superficie della corte interna è stata dedotta dagli elaborati reperiti presso la Soprintendenza BB. CC. AA. di Catania, non essendo stato possibile effettuare un rilievo attendibile per la presenza di vegetazione spontanea che ne impediva l'esecuzione. Con riferimento a quanto sopra la corte interna assume una consistenza di mq.220,00. Ai fini della determinazione della superficie commerciale di tale area, in considerazione delle caratteristiche, delle sue doti di fungibilità e della singolarità nel contesto urbano si considera un indice mercantile pari allo 0,3, per tutta la consistenza, ottenendo una superficie commerciale di 66,00 mq.

3.19 Quesito S

Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato.

La valutazione riportata nel presente elaborato peritale è un rapporto estimativo oggettivo finalizzato ad ottenere un valore di mercato attendibile dell'oggetto di stima che tenga conto delle attuali condizioni del mercato immobiliare e dello stato dei manufatti oggetto di stima. Ciò sottintende come la valutazione non sia stata condotta basandosi sul mero utilizzo dei dati desunti dalla banca dati OMI. A tal proposito lo stesso Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio evidenzia come le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima del valore del singolo immobili, riferendosi esclusivamente ad un intervallo di quotazioni in cui più probabilmente ricade il valor medio di unità immobiliari in condizioni ordinarie, e le stesse diventano non la misura del valore commerciale del bene, ma il valore della "ricchezza" potenzialmente contenuta in media e per unità di superficie nello stock esistente in un dato territorio (zona OMI).

I dati OMI verranno quindi utilizzati, dove possibile effettuarlo, esclusivamente come range di comparazione del valore calcolato per singolo cespite.

Dovendo quindi determinare il più probabile valore **di mercato all'attualità** degli immobili oggetto di stima, si sono utilizzati metodi e procedure di valutazione che rispecchiano la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul mercato.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS 1- 3) il valore di mercato è definito come segue:

Valore di mercato

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, entrambi 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.

Sulla base di quanto sopra si è ritenuto opportuno adottare il **metodo sintetico comparativo** relativamente al box auto ubicato in Catania in via Sassari 36 D piano S1 ed al box auto ubicato in Misterbianco (CT) via Firenze n.62 piano terra, mentre per le unità immobiliari ubicate in Catania in piazza Federico di Svevia ed a Trecastagni in via Principe di Villafranca, in conseguenza delle condizioni di manutenzione riscontrate si farà riferimento al metodo della trasformazione verticale.

Il metodo Sintetico Comparativo è un procedimento di stima per la definizione del valore di mercato, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) ed un insieme di immobili di confronto aventi caratteristiche e tipologie simili (**comparabili**) in **ambito temporale attuale** quindi congruente con un mercato condizionato dalla situazione epidemiologica da COVID. Il metodo consiste in una procedura di comparazione sistematica che prende come termine di paragone le caratteristiche tecniche degli immobili. Il metodo si basa dunque sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili. Questa operazione mira a trasformare idealmente i comparabili nel subject per ottenere i cosiddetti prezzi corretti che sono quelli degli immobili comparati con le caratteristiche del subject. Gli aggiustamenti sono costituiti da indici percentuali delle caratteristiche immobiliari.

I comparabili presi a riferimento sono stati individuati tra quelli aventi medesime caratteristiche, ed ubicati in un intorno territoriale ragionevolmente contenuto rispetto ai cespiti oggetto della presente relazione, il tutto mediante l'utilizzo di siti specializzati nel settore immobiliare.

Le informazioni assunte dai siti specializzati, viste le attuali condizioni del mercato immobiliare, si ritengono oggi un mezzo di riferimento attendibile, legate appunto alle effettive proposte di vendita di zona, fornendo inoltre un ampio bacino di informazioni del cespite a riferimento, con l'ausilio di immagini ed informazioni tecniche quali lo stato di conservazione interno ed esterno e le dotazioni anche in termini impiantistici. Si sottolinea inoltre come in merito all'attendibilità del prezzo di transazione dei cespiti oggetto di comparazione si è adottata una riduzione del 10% sul prezzo offerto, riduzione questa che tiene conto sia della diminuzione del prezzo in fase di trattativa. L'applicazione della riduzione sul prezzo offerto è una prassi ormai consolidata ed utilizzata anche dagli istituti di credito per la definizione del prezzo di riferimento dei cespiti presi a comparazione per le garanzie ipotecarie.



Per la definizione del prezzo comparato si farà quindi riferimento ad una specifica tabella il cui valore unitario viene definito mediante l'utilizzo di appositi coefficienti, multipli di 5 in positivo o in negativo e non superiori al +/-20% ciascuno (con totale dei coefficienti di ponderazione compresi tra - 35% e +35% per singolo comparabile). Tali coefficienti tengono conto dell'ubicazione, delle dimensioni, della manovrabilità di accesso, del livello di piano, dello stato di manutenzione del cespite e quindi del margine di trattativa. Il merito all'unità in Misterbianco, via Firenze, priva in effetti di autonomia fisica rispetto al corpo scala condominiale si terrà conto di tale caratteristica del bene nella voce "caratteristiche" riportata nella specifica tabella. Sull'utilizzo dei coefficienti di ponderazione sopra citati si premette quanto segue: in merito all'ubicazione, se l'immobile oggetto di stima si trova in una zona più qualificata il coefficiente sarà positivo altrimenti negativo; in merito alle dimensioni, in considerazione della destinazione d'uso, se l'immobile oggetto di stima ha una consistenza superiore rispetto al comparativo il coefficiente sarà positivo, altrimenti negativo; in merito alla facilità di accesso (e di conseguenza agli spazi di manovra esterni ed interni) ed allo stato di manutenzione, se l'immobile oggetto di stima presenta migliori qualità rispetto al comparativo di confronto il valore sarà positivo, altrimenti risulterà negativo; in merito al livello di piano se l'immobile oggetto di stima è ubicato ad un piano più elevato rispetto il comparabile il coefficiente sarà positivo, altrimenti negativo. In merito alla caratteristica dell'unità in Misterbianco si considera un coefficiente pari a -10%, corrispondente alla ipotetica realizzazione di una separazione dalla scala condominiale. In merito al margine di trattativa si applica, come sopra descritto, il coefficiente pari al -10%.

Di seguito si riporta la valutazione dei singoli cespiti oggetto del presente elaborato peritale.

I valori unitari delle singole unità immobiliari riportate nella precedente relazione sono state oggetto di nuova valutazione in considerazione della ripresa del mercato immobiliare dopo la crisi causata dalla pandemia da COVID, per cui si potranno verificare variazioni rispetto a quanto desunto dal precedente elaborato (bozza di valutazione depositata nel 2021).

3.19.1 BOX AUTO IN CATANIA VIA SASSARI CIV.36D

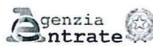
Box auto in via Sassari civ.36D identificato al foglio 14 part.564 sub.30



COMPARABILI						COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE							€/MQ PONDERATO
N.	INDIRIZZO	DESCRIZIONE	MQ	Importo €	€/MQ	UBICAZIONE	DIMENSIONI	MANOVRABILITA'/ACCESSIBILITA'	PIANO	MANUTENZIONE	TRATTATIVA	COEFF. DI POND. TOTALE	
1	Via Sassari	box	25	€ 39.000	1.560,00	0%	5%	-10%	0%	-5%	-10%	-20%	1248
2	Via G. della Garvana	box	14	€ 24.000	1.714,29	-5%	10%	-10%	0%	-10%	-10%	-25%	1286
3	Via Sassari	box	39	€ 59.000	1.512,82	0%	5%	-10%	0%	-5%	-10%	-20%	1210
											€/mq COMPARATIVI	1248	
											€/mq ARROTONDAMENTO	1250	

Il valore unitario arrotondato risulta pari a **€/mq 1.250,00**.

Il valore unitario pari a €/mq 1.250,00, se pur risulta inferiore al range OMI dell'Agenzia delle Entrate (compreso tra €/mq 1400-2100), è da ritenersi congruo in relazione alle caratteristiche del cespite in oggetto. In merito ai dati OMI si sottolinea come questi sono riferiti ad un contesto ampio che contempla anche aree più pregiate e più appetibili ai fini della richiesta di box, ed ancora, tali valori sono condizionati da molteplici parametri quali la superficie, l'accessibilità, lo stato di conservazione, etc., inoltre con la sentenza della Corte di Cassazione sezione tributaria del 26/10/2016 n.21569, veniva evidenziato come i dati OMI non costituiscono fonte tipica di prova ma strumento di ausilio ed indirizzo nella valutazione estimativa.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Semicentrale/Lincoln, Torino, A.Moro, Canfora, Provinciale/P. Sanzi o, Giuffrida, Milo, Beato Angelico, Orto Limoni, Caronda/P. Piazza Cavour

Codice zona: C5

Microzona: 11

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	1300	1950	L	4,5	6,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1300	L	3,2	4,3	L
Autorimesse	Normale	1000	1500	L	4,2	6,3	L
Box	Normale	1400	2100	L	5,6	8,7	L

Stampa

Via Sassari 360



Dati OMI

Sulla base di quanto sopra esposto il valore commerciale del box auto identificato al foglio 14 part.564 sub.30 del catasto fabbricati di Catania risulta pari a mq.41 x €/mq 1.250,00 = **€51.250,00**.



Valore di mercato box auto in via Sassari in Catania	€51.250,00
<i>Deduzioni</i>	
Per smontaggio struttura in ferro presente all'interno del box	-€1.500,00
Situazione debitoria condominiale cfr. cap.3.16	-€2.269,75
Valore di Mercato	
€ 47.480,25	
Per arrotondamenti	
€ 47.000,00	

3.19.2 AUTORIMESSA IN MISTERBIANCO IN VIA FIRENZE CIV.60

Autorimessa in Misterbianco in via Firenze civ.60 identificata al foglio 17 part.411 sub.7

Ai fini della valutazione commerciale del cespite sulla scorta di quanto descritto in precedenza verranno definiti in modo autonomo i valori commerciali del volume autorimessa che dall'ingresso di via Firenze si estende sino al paramento murario di separazione con il vano autoclave e quello del vano autoclave. Si evidenzia come il vano autoclave, sulla base delle informazioni assunte dall'Ufficio Tecnico di Misterbianco, è stato realizzato abusivamente, ed inoltre contiene al suo interno impianti comuni a tutte le unità immobiliari del fabbricato.

Si sottolinea nuovamente come la porzione a sud non presenta separazione fisica dal corpo scala che conduce ai piani superiori del fabbricato.

Valutazione della porzione a garage.

COMPARABILI						COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE								€/MQ PONDERATO
N.	INDIRIZZO	DESCRIZIONE	MQ	Importo €	€/MQ	UBICAZIONE	DIMENSIONI	MANOVRABILITA' / ACCESSIBILITA'	PIANO	MANUT.	CARATTERISTICHE	TRATTATIVA	COEFF. DI POND. TOTALE	
1	via G. di Vittorio	box	25	€ 18.000	720,00	5%	5%	0%	0%	0%	-10%	-10%	-10%	648
2	via Nobel	box	28	€ 22.000	785,71	-5%	5%	0%	5%	-10%	-10%	-10%	-25%	589
3	San Nullo	box	26	€ 17.000	653,85	-10%	5%	0%	0%	-5%	-10%	-10%	-30%	458
Coefficiente totale di ponderazione pe ciascuno dei comparabili -35 ≤ C.P.T. ≤ 35													€/mq COMPARATIVI	565
													€/mq ARROTONDAMENTO	570

Il valore unitario arrotondato risulta pari a **€/mq 570,00**.

Il valore unitario pari a €/mq 570,00, risulta congruente con o dati OMI dell'Agenzia delle Entrate (per autorimessa compreso tra €/mq 530-780).



Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: MISTERBIANCO

Fascia/zona: Suburbana/LINERI - POGGIO LUPO - BELSITO

Codice zona: E1

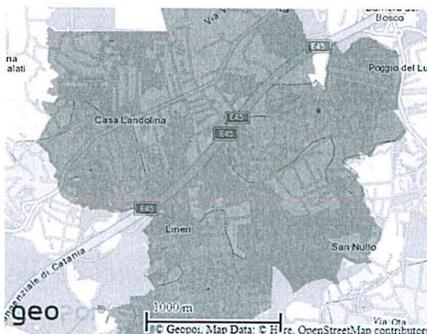
Microzona: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	800	1200	L	2,7	4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	580	850	L	2,1	3,1	L
Autorimesse	Normale	530	780	L	2,2	3,1	L
Box	Normale	720	1000	L	3	4,2	L
Ville e Villini	Normale	900	1350	L	3,1	4,6	L

Stampa



Dati OMI

Sulla base di quanto sopra esposto il valore commerciale della porzione adibita ad autorimessa risulta pari a mq.49 x €/mq 570,00 = €27.930,00.

Valore di mercato garage in Misterbianco	€27.930,00
<i>Deduzioni</i>	
Per spese urbanistico-edilizie Cfr. cap.3.9	-€3.500,00
Valore di Mercato	
€ 24.430,00	
Per arrotondamenti	
€ 24.000,00	

Sulla base di quanto sopra esposto il valore commerciale della porzione adibita a locale autoclave risulta pari a mq.12,50 x €/mq 550,00 = €6.875,00.

Essendo tale volume realizzato in assenza di titoli edilizi si considera un deprezzamento pari al 50% del valore unitario, corrispondente al suo valore d'uso, ovvero quel valore che viene attribuito ad un immobile, in questo caso adibito a locale autoclave comune e dal suo utilizzo in quanto tale.

per cui si ottiene un valore arrotondato pari a €3.000,00.

3.19.3 COMPENDIO IN TRECASTAGNI IN VIA PRINCIPE DI VILLAFRANCA

Compendio immobiliare in Trecastagni

In merito al compendio immobiliare ubicato in Trecastagni in via Principe di Villafranca, facente parte del complesso edilizio denominato "il ciliegio", si premette quanto segue. I



cespiti oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato non ultimato e ad oggi costituito della sola struttura in cemento armato, dai solai latero cementizi e parzialmente dotato di tamponature esterne e da alcune tramezzature interne. Tale fabbricato si presenta in stato di abbandono e vandalizzato con le strutture portanti vistosamente ammalorate e con i solai caratterizzati da uno sfondellamento diffuso. Non disponendo di prezzi di mercato di immobili simili la valutazione è riconducibile al valore di trasformazione.

Essendo il fabbricato in tale situazione ormai da diversi decenni (con Licenza Edilizia del 1974) ed il cui stato di abbandono ha sicuramente compromesso le caratteristiche prestazionali delle strutture, come del resto visibile dai degradi diffusi riscontrabile nelle strutture in c.a. (del resto non conformi alla vigente normativa tecnica), ai fini della stima, ritenendo assolutamente antieconomico un intervento di recupero della struttura stessa, si è ipotizzato una trasformazione mediante demolizione dell'esistente e realizzazione di nuovo fabbricato avente dimensioni e caratteristiche come da assentito. Il valore di trasformazione una volta ripartito per le singole unità immobiliari che compongono il fabbricato ne determinerà il valore per singola unità immobiliare.

In altre parole il valore di trasformazione di un immobile che presenta un potenziale di trasformazione è uguale alla differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato e il costo di trasformazione.

Il costo di trasformazione si connota come costo di costruzione e demolizione dell'esistente e rappresenta quindi il costo di produzione dell'attività di trasformazione e include i costi totali e il profitto dell'impresa.

Il costo di costruzione, comprensivo della demolizione, è stato dedotto sulla base del prezzario della Regione Siciliana vigente e dalle informazioni assunte da imprese locali ed ancora sulla scorta della piattaforma CRESME.

Si sottolinea come il fabbricato, ubicato all'interno di un'area identificata al foglio 17 part.52 di 3.530 mq, fa parte di un complesso residenziale costituito da tre corpi di fabbrica indipendenti con area esterna comune.

La tabella seguente riporta il calcolo estimativo con il metodo sopra descritto dove sono indicate le singole voci che costituiscono il costo di sviluppo da sostenere per la trasformazione (Kc), che risulta pari al costo di demolizione dell'esistente ed a quello di realizzazione delle opere, al costo degli oneri comunali (Oc), che nel caso specifico sono stati posti forfettariamente pari a 6% trattandosi di intervento su fabbricato esistente, degli oneri professionali (Op) pari a 8%, delle spese generali (Sg), degli oneri finanziari (Of) e degli imprevisti (Im), il tutto come descritto nella tabella seguente.



Si determina quindi il costo totale (KT) definito applicando l'utile dell'imprenditore (Ui) posto pari al 10 % del valore trasformato.

Sulla scorta dei ricavi a lavori finiti (VM) è possibile quindi definire il valore di trasformazione pari a:

$$VT = VM - KT$$

$$\text{Dove } KT = Kc + Ui$$

Il VM sulla base dei comparabili di zona riferiti ad unità abitative di nuova costruzione, assume il seguente valore unitario.

N.	INDIRIZZO	DESCRIZIONE	COMPARABILI			COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE					€/MQ PONDERATO
			MQ	Importo €	€/MQ	UBICAZIONE	DIMENSIONE	DOTAZIONI	TRATTATIVA	COEFF. DI POND. TOTALE	
1	pressi via Papa Giovanni XXIII	Appartamento	70	€ 135.000	1.928,57	-10%	0%	-10%	-10%	-30%	1350
2	via B. Ricasoli	Appartamento	75	€ 139.000	1.853,33	-5%	0%	-10%	-10%	-25%	1390
3	Corso Sicilia	Appartamento	80	€ 185.000	2.312,50	-5%	0%	-10%	-10%	-25%	1734
€/mq COMPARATIVI											1491
€/mq ARROTONDAMENTO											1500

Al valore di trasformazione (VT) viene applicato il fattore di attualizzazione (al fine di convertire in valore attuale le entità economiche che si realizzano in futuro) così definito:

$$Fa = 1/(1+r)^n$$

Dove:

r = saggio di attualizzazione posto pari a 4% (si considera il saggio di capitalizzazione lordo del residenziale);

n = tempo per la realizzazione dell'intervento posto pari a 24 mesi (comprensivo dei tempi per la nuova presentazione agli enti del progetto).

Si ottiene quindi il valore di trasformazione attualizzato VTa pari a:

$$VTa = VT \times 1/(1+r)^n$$

Di seguito si riporta la tabella di trasformazione che contiene i dati per come sopra esposti.

