

CAPITOLO M

M.1) VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O VINCOLI CONNESSI CON IL SUL CARATTERE STORICO-ARTISTICO

Dalle indagini esperite dalla scrivente C.T.U. presso gli Uffici del Comune di Aci Castello, nonché presso la Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Catania, si è accertato che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile pignorato è soggetto a vincolo paesaggistico.



CAPITOLO N

N.1) VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO INOPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dalle indagini esperite dalla scrivente C.T.U., è stato verificato che a carico dell'immobile gravano le seguenti formalità inopponibili all'acquirente

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta ai nn. 18355/4244 del 13/04/2004
- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta ai nn. 34257/10198 del 20/05/2006
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta ai nn. 18268/4576 del 15/03/2007
- **IPOTECA LEGALE** iscritta ai nn. 3752/444 del 26/01/2010
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto al n. 51241/36984 del 20/10/2011
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto al n. 55906/42267 del 13/12/2021



CAPITOLO 0

O.1) VERIFICARE SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSI, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI OVVERO SE IL DIRITTO DI PROPRIETÀ SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI

Dalle indagini esperite dalla scrivente C.T.U., si è potuto accertare che l'immobile non risulta gravato da censo, livello, o uso civico.



CAPITOLO P

P.1) ACCERTARE L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE E DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE

Nonostante le richieste formulate dalla CTU, sia in sede di sopralluogo che in fase successiva (**All. PR. 9 – All. PR. 10**) la scrivente non ha potuto accertare le spese fisse e straordinarie a capo dell'immobile pignorato, in quanto né il debitore esecutato, né tantomeno l'avvocato che ha presentato l'istanza di visibilità nel fascicolo telematico, hanno fornito le informazioni richieste, né il contatto dell'amministratore di condominio.

P.2) ACCERTARE L'EVENTUALE IMPORTO DELLE SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA

Facendo riferimento a quanto esposto nel precedente paragrafo, non è stato possibile verificare se siano pendenti, in capo all'immobile pignorato, spese condominiali non pagate.

P.3) ACCERTARE, NEL CASO DI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE, LO STATO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO

Non risultano in essere procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato



CAPITOLO Q

Q.1) ACCERTARE SE IL BENE PIGNORATO SIA OCCUPATO DAL DEBITORE O DA TERZI

Dalle ispezioni in loco, si è appurato che il garage posto al Piano S1 allo stato risulta Occupato dal debitore esecutato

Q.2) ACCERTARE SE IL BENE PIGNORATO SIA AFFITTATO O LOCATO INDICANDO IL CANONE PATTUITO, LA SUA CONGRUITÀ, L'EVENTUALE DATA DI REGISTRAZIONE, LA SCADENZA DEL RELATIVO CONTRATTO

Il bene non risulta né locato né affittato, essendo occupato dal debitore esecutato



CAPITOLO R

R.1) ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI, EVIDENZIANDO TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA INDICANDO IN PARTICOLARE LA TIPOLOGIA DEL BENE, LA SUA UBICAZIONE, GLI ACCESSI, I CONFINI, I DATI CATASTALI, EVENTUALI PERTINENZE ED ACCESSORI, EVENTUALI MILLESIMI COMUNI

Al fine di evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita si dirà che:

- ▶ I beni pignorati fanno capo
 - Garage posto al Piano S1, censito al Fg. 5, p.lla 1269, sub 6;
- ▶ L'immobile è **ubicato** all'interno di un complesso condominiale, che ospita molteplici alloggi del tipo isolato. Il complesso edilizio in cui è allocato l'immobile oggetto di pignoramento, è rispondente al medesimo tipo edilizio.
- ▶ Esso è **ubicato** all'interno di un **complesso edilizio di tipo residenziale**, che si sviluppa su due piani fuori terra
- ▶ Il suddetto complesso è stato edificato tra il 1972 ed il 1986, e presenta struttura portante in c.a.
- ▶ Al detto complesso condominiale si accede esclusivamente da Via Acicastello n. 71
- ▶ L'accesso al Garage avviene, esclusivamente, mediante corte esterna ad uso comune;
- ▶ La individuazione Tipologica è la seguente
 - Garage
 - C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)
- ▶ La distribuzione interna del Garage è composta da Locale Unico, al cui interno sono stati ricavati due piccoli Locali destinati a ripostiglio
- ▶ Dotazione impianti
 - Impianto elettrico – presente
- ▶ Tipologia infissi
 - Saracinesca
- ▶ I confini, emersi dal sopralluogo sono i seguenti
 - Nord con Terrapieno
 - Est con Terrapieno
 - Sud con spazio aperto ad uso comune
 - Ovest con altra ditta



R.2) DESCRIVERE PER OGNI BENE PIGNORATO IL CONTESTO IN CUI ESSO SI TROVA, LE CARATTERISTICHE E LA DESTINAZIONE DELLA ZONA, I SERVIZI DA ESSA OFFERTI E LE CARATTERISTICHE DELLE ZONE CONFINANTI

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Aci Castello, via Acicastello n. 71.

Il complesso edilizio è ubicato in zona periferica residenziale.

L'area in cui è ubicato l'immobile ricade *in zona B2 di completamento del PRG*, adottato con atto deliberativo di consiglio comunale n. 18 del 7 marzo 2001, ed approvato con Decreto dello Assessorato Territorio e Ambiente del 27 maggio 2005,

Nelle immediate vicinanze sono ASSENTI servizi primari quali, Farmacie, Scuole primarie, Punti di ristoro, Supermercati, Negozi rivenditori di beni di prima necessità, Poliambulatori.

L'area in cui è ubicato l'immobile NON è servita da trasporto pubblico cittadino, in quanto, le fermate risultano assenti nelle immediate vicinanze.

La zona in cui sono ubicati i cespiti è di tipo residenziale le cui unità immobiliari sono appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.

R.3) DESCRIVERE PER OGNI BENE EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI, LA TIPOLOGIA, L'ALTEZZA INTERNA UTILE, LA COMPOSIZIONE INTERNA, LA SUPERFICIE NETTA, IL COEFFICIENTE UTILIZZATO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, LA SUPERFICIE COMMERCIALE MEDESIMA, L'ESPOSIZIONE, L'ANNO DI COSTRUZIONE, LO STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE, LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI, LE CARATTERISTICHE INTERNE, LO STATO DEGLI IMPIANTI E LA LORO RISPONDEZZA ALLE VIGENTI NORMATIVE

Al fine di evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita si fa riferimento a quanto già relazionato nel paragrafo L.1) e specificatamente alla tipologia delle unità immobiliari, ubicazione, confini emergenti dal sopralluogo, dotazione impianti, anno di costruzione, caratteristiche strutturali.

Le ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari vengono di seguito descritte

- ▶ Stato di manutenzione e conservazione
 - Complessivamente si presenta in uno **normale/buono stato di manutenzione e conservazione**, e presenta finiture rispondenti al tipo edilizio.
- ▶ Superficie netta



È la somma espressa in metri quadrati di tutte le superfici che fanno parte dell'unità immobiliare, **con l'esclusione:** dei muri perimetrali, cavedi; chiostrine, vani-scala, vani-ascensori, ballatoi condominiali; balconi; terrazzi; logge, coperture piane praticabili, portici e gallerie, sottotetti non abitabili.

Nel dettaglio si riportano le altezze interne, nonché le superfici utili dei vani

GARAGE PS1°	Sn	H
Vano Garage	140,00	3,00
TOTALE	140,00	3,00

Dove

Sn = Superficie netta

► Superficie commerciale

È pari alla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, nonché della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, cortili, etc.) come sotto specificato:

- La superficie dei vani principali (Vani) e degli accessori diretti (Bagni, Corridoio, Cucina, Lavanderia), comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- La superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (Cantina, Ballatoi e Terrazza).

Per quanto attiene alla misurazione dei vani principali ed accessori, viene calcolata

- I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore di cm 50;
- I muri esterni, in comunicazione con altri edifici confinanti, nel tratto in comune nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25
- Le pareti divisorie, fra i vani, nel tratto comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25

Per quanto attiene alla misurazione delle pertinenze di ornamento dell'unità immobiliare, viene effettuata:

- La superficie dei balconi, si misura fino al contorno esterno
- La superficie delle aree scoperte di uso esclusivo, cortile, si misura fino al confine di proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso

In conclusione, pertanto, la superficie commerciale è data dalla somma:

- ✓ della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

Dott. Arch. Chiara MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail: mottachiara0@gmail.com – PEC: chiara.motta@archiworldpec.it
Tel: (095) 0930632 - Cell. (+39) 3936111480



- ✓ della superficie dei balconi, terrazze e simili (cortile), di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 25 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali (comunicanti attraverso scala interna)
- ✓ dalla superficie di aree scoperte di giardini o ampi piazzali pavimentati, la superficie va ragguagliata al 10% fino a concorrenza della superficie lorda dell'unità immobiliare, mentre la restante quota deve essere ragguagliata al 2%;

Nel dettaglio si riportano le superfici commerciali dei vani

1) Superficie Commerciale Vani Principali e Accessori diretti Garage Piano S1

GARAGE PS1°	Sc (mq)
Locale Garage	155,00
TOTALE	155,00

Sc = Superficie commerciale

Si conclude pertanto che, la superficie commerciale dell'Garage, considerate le incidenze percentuali sulle aree come sopra calcolate, è pari:

► Garage Piano S1 Tab. A = mq 155,00

TABELLA A			
Destinazione	Mq Sup. Commerciale	Coefficienti %	Mq Sup. Commerciale
Sup vani principali PS1	155,00	100	155,00
Totale Garage Piano S1			155,00

R.4) COMPUTAZIONE, PER OGNI BENE PIGNORATO, DEI COSTI NECESSARI PER L'ADEGUAMENTO DEGLI IMPIANTI

Secondo la normativa vigente, un impianto elettrico è adeguato quando presenta:

- ✓ dispositivo di sezionamento posto all'origine dell'impianto (interruttore generale)
- ✓ dispositivi di protezione contro le sovracorrenti (interruttori automatici, fusibili, ecc)
- ✓ interruttore magnetotermico differenziale

Per quanto accertato, visivamente, in fase di sopralluogo dalla scrivente, l'impianto elettrico risulta a norma.

Pertanto, considerato quanto sopra esposto non è necessario prevedere un costo per l'adeguamento dell'impianto elettrico.

Dott. Arch. Chiara MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
 E-mail: mottachiara0@gmail.com – PEC: chiara.motta@archiworldpec.it
 Tel: (095) 0930632 - Cell. (+39) 3936111480



CAPITOLO 5

S.1) DETERMINARE IL VALORE DI CIASCUN IMMOBILE PIGNORATO

Facendo riferimento a quanto messo in relazione nella parte descrittiva della presente relazione, e precisamente tutte quelle notizie intrinseche ed estrinseche che concorrono alla determinazione del valore dell'immobile come sito e struttura, la C.T.U. passa a determinare il valore venale delle unità di cui trattasi alla data odierna.

S.1.1) CRITERI DI VALUTAZIONE

Il criterio di stima adoperato è il metodo diretto sintetico pluriparametrico basato sul **Market comparison approach (MCA)** che consiste nel ricavare il più probabile valore di mercato per confronto con immobili aventi analoghe caratteristiche rispetto alla zona di ubicazione, allo stato di manutenzione e d'uso, alla tipologia costruttiva e degli impianti tecnici posseduti.

Nella presente stima si è ritenuto, infatti, di non dovere applicare il metodo analitico per capitalizzazione diretta o finanziaria, o il metodo del costo, avendo a disposizione dati numerici ed elementi di confronto necessari e sufficienti per potere operare secondo la stima sintetica.

Il MCA opera attraverso il confronto sistematico tra le caratteristiche tecnico-economiche possedute dall'immobile oggetto di stima (*subject*) e quelle di un insieme di immobili simili compravenduti in epoca il più possibile vicina al momento della stima e di prezzo noto, adeguati in ogni caso all'epoca della stima e alle caratteristiche specifiche del *subject*. La stima dei "prezzi marginali" dei singoli *comparables* avviene per via indiretta attraverso una serie di aggiustamenti sui prezzi di mercato rilevati per gli immobili del campione operati sulla base del confronto tra le caratteristiche possedute dagli stessi e quelle rilevate nell'immobile oggetto di stima.

Operativamente si articola in più e distinte fasi:

- analisi del mercato di riferimento per la rilevazione del campione di compravendite (*selling o asking price*);
- rilevazione dei dati immobiliari per ciascuna osservazione del campione, scelta delle caratteristiche immobiliari ritenute significative nella formazione dei valori immobiliari (*elements of comparison*);
- compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*), analisi e stima dei prezzi marginali di ciascuna caratteristica considerata (*adjustment*);
- redazione della tabella di valutazione nella quale sono riportati i confronti tra lo stato qualitativo delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e quello degli immobili del campione (*sales adjustment grid*); sintesi valutativa dei risultati della stima (*reconciliation*)

Dott. Arch. Chiara MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail: mottachiara0@gmail.com – PEC: chiara.motta@archiworldpec.it
Tel: (095) 0930632 - Cell. (+39) 393611480



e rappresentazione dei risultati ottenuti; verifica estimativa del valore ottenuto con il procedimento descritto.

Le caratteristiche immobiliari vanno individuate sulla base delle peculiarità del contesto applicativo (localizzazione urbana, accessibilità, dotazione di servizi ecc.), delle caratteristiche edilizie ed architettoniche dell'immobile oggetto di stima (tipologia, epoca di costruzione), nonché dei gusti e delle preferenze espresse dalla domanda immobiliare rilevate da analisi dirette sul mercato immobiliare (impianti, parcheggi, ecc).

Il procedimento consiste nell'aggiustamento dei prezzi (offerte) di mercato dei beni appartenenti al campione in relazione al diverso ammontare quali-quantitativo delle Xn caratteristiche individuate come significative, ed operato in relazione all'ammontare delle stesse nel bene oggetto di stima legate alle caratteristiche posizionali estrinseche (zona di ubicazione), alle caratteristiche posizionali intrinseche (soleggiamento, panoramicità, orientamento, quota rispetto al piano stradale), caratteristiche tecnologiche (rifiniture), ecc.

S.1.2) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

S.1.2.1) Indagine di Mercato e costituzione del campione

La tipologia edilizia in esame ha permesso la formazione di un campione valido di dati, tuttavia, si specifica che, la ricerca di compravendite di beni simili non ha prodotto risultati sufficienti nella zona di appartenenza del subject, e pertanto, la formazione del campione di comparables è stata condotta attraverso l'acquisizione del valore medio degli asking price ricavati da annunci immobiliari, che sono stati allineati al mercato immobiliare tramite il c.d. coefficiente di allineamento, al fine di determinare il più probabile valore di mercato di ogni comparabile.

Il coefficiente di allineamento o sconto trattativa, che può assumersi pari al 9,8%, è stato ricavato da fonti ufficiali quali il rapporto di Banca d'Italia denominato "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - primo trimestre 2023, ricavato dalla tabella sul "Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore", riportata di seguito.



Ripartizione geografica		Prezzo ottenuto/prezzo richiesto (%)						Totale	Riduzione media (4)
		Inferiore di oltre il 30%	Inferiore tra il 20 e il 30%	Inferiore tra il 10 e il 20%	Inferiore tra il 5 e il 10%	Inferiore meno del 5%	Uguale o superiore		
Nord-Ovest	Totale macroarea	0,4	5,6	20,0	38,9	22,4	12,6	100,0	8,0
	aree urbane (2)	0,9	5,0	18,2	40,0	22,9	13,1	100,0	7,9
	aree non urbane	.	6,3	21,8	37,8	22,0	12,1	100,0	8,2
Nord-Est	Totale macroarea	1,5	2,4	13,1	38,9	29,2	14,8	100,0	6,7
	aree urbane (2)	.	2,4	11,7	40,4	27,2	18,3	100,0	6,1
	aree non urbane	1,9	2,3	13,5	38,5	29,8	13,9	100,0	6,9
Centro	Totale macroarea	0,5	3,3	23,4	44,0	17,4	11,5	100,0	8,2
	aree urbane (2)	1,0	6,4	20,8	45,0	17,5	9,2	100,0	8,9
	aree non urbane	.	0,6	25,7	43,1	17,2	13,4	100,0	7,7
Sud e Isole	Totale macroarea	2,1	8,9	31,4	35,4	12,1	9,9	100,0	10,7
	aree urbane	1,0	5,4	35,7	32,9	13,5	11,6	100,0	9,8
	aree non urbane	2,6	10,3	29,8	36,5	11,6	9,3	100,0	11,0

Di seguito si riportano gli elementi utilizzati come comparables

COMPARABILE A			
Ubicazione	Via Acicastello, Acì Castello		
Descrizione	Garage – Box auto		
Categ. Cat.	C/6		
n. servizi igienici	0		
Superfici	Sup. misurata (mq)	Indice mercantile	Sup. Commerciale (mq)
Sup. commerciale	20,00	1,00	20,00
Fonte	Asking price		
Data	27/07/2023		
Prezzo	35.000,00 €		

COMPARABILE B			
Ubicazione	Via San Gregorio, Acì Castello		
Descrizione	Garage – Box auto		
Categ. Cat.	C/6		
n. servizi igienici	0		
Superfici	Sup. misurata (mq)	Indice mercantile	Sup. Commerciale (mq)
Sup. commerciale	22,00	1,00	22,00
Fonte	Asking price		
Data	18/07/2023		
Prezzo	19.000,00 €		

Dott. Arch. Chiara MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail: mottachiara0@gmail.com – PEC: chiara.motta@archiworldpec.it
Tel: (095) 0930632 - Cell. (+39) 3936111480



COMPARABILE C			
Ubicazione	Via Giovanni Grasso, Aci Castello		
Descrizione	Garage – Box auto		
Categ. Cat.	C/6		
n. servizi igienici	0		
Superfici	Sup. misurata (mq)	Indice mercantile	Sup. Commerciale (mq)
Sup. commerciale	51,00	1,00	51,00
Fonte	Asking price		
Data	03/05/2023		
Prezzo	25.000,00 €		

Come precedentemente esposto, i prezzi offerta devono essere allineati al mercato attraverso il c.d. coefficiente di allineamento, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni comparabili.

Pertanto, si è proceduto all'allineamento dei prezzi offerta dei sopra descritti comparabili, moltiplicando i richiamati prezzi con il coefficiente di riduzione (9,8%); i calcoli sono riportati nella sottostante tabella.

	Prezzo offerta	Coeff. Allineamento (%)	Prezzo allineato al mercato
Comparabile 1	35.000,00 €	9,8%	31.570,00 €
Comparabile 2	19.000,00 €	9,8%	17.138,00 €
Comparabile 3	25.000,00 €	9,8%	22.550,00 €

pertanto, si è ottenuto che il più probabile valore di mercato dei comparabili è:

- Comparabile 1: € 31.570,00
- Comparabile 2: € 17.138,00
- Comparabile 3: € 22.550,00

S.1.2.2) Individuazione delle Caratteristiche differenziali - Tabella dei dati

Individuati i comparabili di zona si individua la tabella dei dati ove si riportano sia per il *subject* che per i *comparables* le caratteristiche ritenute più influenti nella formazione del prezzo.

Le caratteristiche quantitative riguardano solo la superficie espressa in mq mentre per quelle qualitative si trascrive il punteggio corrispondente al grado che la caratteristica possiede per ciascun immobile.

Nella seguente tabella dei dati sono riportati tutti gli elementi tecnicoeconomici per l'immobile da stimare e per i dati campione (denominati A, B, C).



Prezzo e caratteristica	A	B	C	Subject
Va - Prezzo (€)	31.570,00 €	17.138,00 €	22.550,00 €	??
Data (mesi)	-3	-3	-5	-
Superficie principale (mq)	20,00	22,00	51,00	155,00
Manutenzione	1	1	1	1
Servizi Igienici	0	0	0	0
Impianto riscaldamento	0	0	0	0
Posizione commerciale	1	1	2	1
Vicinanza ai servizi	1	1	2	1

L'indagine di mercato condotta nello stesso segmento di mercato ha permesso di accertare quanto segue.

1. Le superfici totali sono state dalla C.T.U. assunte e calcolate con i rapporti mercantili indicati nel DPR 138/1998
2. attraverso un'analisi dei prezzi pagati e dei costi sostenuti per le ristrutturazioni, si è rilevato che:
3. il costo per il passaggio da uno stato di conservazione e di manutenzione ad uno superiore è pari a circa 150,00€/mq;
4. il costo di realizzazione di un impianto di riscaldamento si attesta nell'ordine di € 7.200,00 e la sua durata economica è di 10 anni.
5. il costo di realizzazione di servizio igienico è pari ad € 4.200,00

S.1.2.3) Calcolo dei prezzi marginali

I prezzi dei termini di confronto vanno innanzitutto attualizzati per tener conto delle variazioni dei prezzi intervenute sul mercato. Vanno poi adeguati alle condizioni dell'immobile da stimare con aumenti o diminuzioni calcolati in funzione dei caratteri differenziali.

S.1.2.3.1) Prezzo marginale dato dalla data di annuncio

Osservando i valori OMI si è potuto verificare che non vi sono state variazioni di mercato tra il primo ed il secondo semestre del 2022 per immobili censiti in categoria Box, siti nella area economica in esame, come evidenziato nelle tabelle riportate in seguito.



Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CATANIA
 Comune: ACI CASTELLO
 Fascia/zona: Periferica/FICARAZZI E ZONE LIMITROFE: VIA ACICASTELLO - TRIPOLI - SAN GREGORIO - TRENTO - TRIESTE - GRASSO - FIUME-
 Codice di zona: D5
 Microzona catastale n.: 5
 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	900	1350	L	3,2	4,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	950	L	2,3	3,2	L
Autorimesse	NORMALE	650	950	L	2,7	4	L
Box	NORMALE	950	1400	L	4	6	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	L	4	6	L

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: CATANIA
 Comune: ACI CASTELLO
 Fascia/zona: Periferica/FICARAZZI E ZONE LIMITROFE: VIA ACICASTELLO - TRIPOLI - SAN GREGORIO - TRENTO - TRIESTE - GRASSO - FIUME-
 Codice di zona: D5
 Microzona catastale n.: 5
 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	950	1400	L	3,2	4,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	950	L	2,3	3,2	L
Autorimesse	NORMALE	650	950	L	2,7	4	L
Box	NORMALE	950	1400	L	4	6	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	L	4	6	L

Pertanto, il prezzo marginale della caratteristica data non verrà calcolato in quanto il prezzo non ha subito variazioni.

S.1.2.3.2) Prezzo marginale della superficie principale

Il prezzo marginale della superficie principale si può determinare calcolando il prezzo unitario medio di ogni comparabile, assumendo poi come prezzo marginale il più piccolo dei prezzi medi

- Prezzo medio comparabile A

$$\frac{31.570,00 \text{ €}}{20,00 \text{ mq}} = 1.578,50 \text{ €}$$



- Prezzo medio comparabile B

$$\frac{17.138,00 \text{ €}}{22,00 \text{ mq}} = 779,00 \text{ €}$$

- Prezzo medio comparabile C

$$\frac{22.550,00 \text{ €}}{51,00 \text{ mq}} = 442,16 \text{ €}$$

S.1.2.3.3) Prezzo marginale dello stato di manutenzione

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione è dato da €/mq 150,00 (costo stimato per passare da un livello a quello superiore; ossia da mediocre a discreto e da discreto a ottimo); per i livelli intermedi si considera €/mq 150,00 ossia per passare dai livelli intermedi (mediocre/sufficiente; o sufficiente/discreto; o discreto/buono; buono/ottimo)

M.1.2.3.4) Prezzo marginale per servizi igienici

Il prezzo marginale dei servizi igienici è pari all'incremento di valore dell'immobile di disporre di un ulteriore servizio. Ricorrendo le condizioni il prezzo marginale dei servizi è stimato con il costo di impianto deprezzato considerando la durata e la vetustà, mediante la formula

$$Ct = C * \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

Dove:

- C è il costo dell'impianto a nuovo
- t è la vetustà
- n è la vita utile

Pertanto, il prezzo marginale per i servizi igienici

$$7.000 * \left(1 - \frac{10}{25}\right) = 4.200$$

S.1.2.3.5) Prezzo marginale per impianti tecnologici

Il prezzo marginale degli impianti è pari all'incremento di valore dell'immobile nel disporre della dotazione di impianti nello stato in cui si trovano. Ricorrendo le condizioni il prezzo marginale degli impianti è stimato con il costo deprezzato considerando la durata e la vetustà, mediante la formula

$$Ct = C * \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

Dove:

C è il costo dell'impianto a nuovo

t è la vetustà

n è la vita utile

