

Ingegnere Giuseppe Linguanti  
Via San Martino n°192 - 97019 Vittoria (RG)  
Tel/Fax:0932 1912699-339 7121986

E-mail: [linguanti@giquadroing.it](mailto:linguanti@giquadroing.it) [info@giquadroing.it](mailto:info@giquadroing.it)

## 1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE E STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

### 1.1 Terreno in tenere di Vittoria in C/da Lucarella censito al Catasto Terreni al foglio n°147, part. n. 853

L'immobile in questione è ubicato in c/da Lucarella a Scoglitti, frazione balneare del Comune di Vittoria, è censito al Catasto Terreni al foglio n°147, part. n. 853, la particella si estende per 29 mq, e catastalmente risulta classata come seminativo irriguo di 3 classe, con reddito dominicale di 0,50 € e reddito agrario di 0,10 €. Tale particella risulta in realtà di pertinenza di una villetta.

La particella in questione ricade all'interno della Zona Territoriale Omogenea F9 del vigente P.R.G. ovvero Zona litoranea destinata ad attrezzature ed impianti per la fruizione del mare. Per tale Z.T.O il P.R.G prevede esclusivamente la possibilità di realizzare stabilimenti balneari per la fruizione del mare e/o strutture ad essa asservite, con caratteristiche di mobilità (chioschi per il ristoro, circoli nautici etc).

In ragione della posizione, delle caratteristiche e delle peculiarità della ZTO entro cui ricade ed in riferimento ai valori di mercato di beni simili ricadenti nello stesso ambito si ritiene che il più probabile valore di mercato unitario per l'immobile in oggetto è pari a 30 €/mq pertanto il valore della particella in questione risulta essere pari a :

**Valore complessivo: 29 mq \* 30 €/mq = 870,00 €.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ingegnere Giuseppe Linguanti  
Via San Martino n°192 - 97019 Vittoria (RG)  
Tel/Fax:0932 1912699-339 7121986

E-mail: [linguanti@giquadroing.it](mailto:linguanti@giquadroing.it) [info@giquadroing.it](mailto:info@giquadroing.it)

## 1.2 Terreno in tenere di Vittoria in C/da Palazzello censito al Catasto Terreni al foglio n°133, particelle n. 519 e n.520.

L'immobile in questione è ubicato in c/da Palazzello a Vittoria, è costituito da due particelle distinte, entrambe ricadenti all'interno del foglio n.133, le cui caratteristiche catastali vengono di seguito riassunte:

Foglio n°	Part.n°	Qualità	Classe	Superficie mq	Redd.Domin.[€]	Redd.Agrario [€]
133	519	Sem.Arboreo	2	216	1,39	0,45
133	520	Seminativo	3	292	0,68	0,27
Superficie complessiva [mq]				508		

In merito alla **particella n° 519**, la stessa ricade all'interno di un'area destinata dal vigente P.R.G. a Spazi Pubblici destinati a Parco per il Gioco e lo Sport, il più probabile valore di mercato unitario stimato per il bene in questione è di 25,00 €/mq, pertanto il valore complessivo per la particella in questione può essere come di seguito determinato:

**Valore complessivo: 216 mq \* 25,00 €/mq = 5400,00 €.**

In merito alla **particella n° 520**, si segnala che all'interno dell'estratto di mappa allegato agli atti di esecuzione immobiliare, la stessa è erroneamente identificata dal n°320, tale errore non aveva consentito in una prima fase l'identificazione della posizione della particella rispetto alle "ZTO" del vigente PRG perché di fatto, allo stato attuale, la particella 520 non risulta presente all'interno del foglio n°133.

Al fine di risolvere tale incongruenza è stata effettuata una apposita ricerca presso l'archivio cartaceo dell'Agenzia del Territorio dalla quale è emerso che in effetti la particella 520 è di fatto adiacente alla 519 del foglio n°133, tuttavia per un

**Ingegnere Giuseppe Linguanti**  
Via San Martino n°192 - 97019 Vittoria (RG)  
Tel/Fax:0932 1912699-339 7121986

E-mail: [linguanti@giquadroing.it](mailto:linguanti@giquadroing.it) [info@giquadroing.it](mailto:info@giquadroing.it)

errore in fase di digitalizzazione delle carte l'identificativo della 520 è stato trasformato in 320.

A tal riguardo, per correggere la mappa catastale in formato digitale, sarà necessario effettuare, presso l'Agenzia del Territorio, una Istanza di Rettifica con procedura "WEGIS" allegando copia dell'estratto di mappa cartaceo, che ad ogni buon fine viene allegato alla presente.

La particella in questione che per attinenza agli atti verrà comunque identificata nel seguito con il n°520, ricade in parte all'interno di un'area destinata dal vigente P.R.G. a Spazi Pubblici destinati a Parco per il Gioco e lo Sport ed in parte all'interno di un'area destinata alle Attrezzature Pubbliche per l'Istruzione. Il più probabile valore di mercato unitario per il bene in questione è di 25,00 €/mq, pertanto il valore complessivo per la particella in questione può essere come di seguito determinato:

**Valore complessivo: 292 mq \* 25,00 €/mq = 7.300,00 €**

### 1.3 Terreno in tenere di Vittoria in C/da Palazzello censito al Catasto Terreni al foglio n°133, particelle n. 289, 322, 321 e 240.

In merito alle particelle n°289, 322 e 321 le cui caratteristiche catastali vengono di riassunte nella seguente tabella riepilogativa:

Foglio n°	Part.n°	Qualità	Classe	Superficie mq	Redd.Domin.[€]	Redd.Agrario [€]
133	289	Seminativo	3	361	0,84	0,34
133	322	Sem.Arborico	2	87	0,56	0,18
133	321	Seminativo	3	124	0,29	0,12
<b>Superficie complessiva [mq]</b>				<b>572</b>		

**Ingegnere Giuseppe Linguanti**  
Via San Martino n°192 - 97019 Vittoria (RG)  
Tel/Fax:0932 1912699-339 7121986

E-mail: [linguanti@giquadroing.it](mailto:linguanti@giquadroing.it) [info@giquadroing.it](mailto:info@giquadroing.it)

Le particelle in questione ricadono in parte all'interno di un'area destinata dal vigente P.R.G. a Spazi Pubblici destinati a Parco per il Gioco e lo Sport, in parte all'interno di un'area destinata alle Attrezzature Pubbliche per l'Istruzione; risultano attualmente adibite a piazzale di deposito di materiali da costruzione e relativa viabilità, nell'ambito dell'attività svolta dal Sig. ██████████ all'interno della part.95 dello stesso foglio. Per entrambe le destinazioni il più probabile valore di mercato unitario stimato per i beni in questione, è di 25,00 €/mq, pertanto il valore complessivo per le tre particelle di cui sopra può essere come di seguito determinato:

**Valore complessivo: 572 mq \* 25 €/mq = 14.300,00 €.**

In merito alla particella n°240 sempre ricadente all'interno del foglio n°133, la stessa le cui caratteristiche catastali sono come di seguito indicate:

Foglio n°	Part.n°	Qualità	Classe	Superficie mq	Redd.Domin.[€]	Redd.Agrario [€]
133	240	Sem.Arboreo	2	11	0,07	0,02

ricade all'interno della Zona Territoriale Omogenea C.3.3 del vigente P.R.G ovvero "Nuove Zone Territoriali Omogenee Residenziali di Espansione", all'interno delle quali è possibile, previa redazione di un apposito piano particolareggiato per un lotto minimo di 2000 mq, l'edificazione di case unifamiliari o a schiera con una Densità Fondiaria massima pari a 3,0 mc/mq, nel rispetto dei limiti di altezza pari a 11 m e comunque non oltre 3 piani fuori terra e delle altre limitazioni previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale.

Il Valore di Mercato Unitario stimabile per le aree ricadenti nella zona in questione è di 100 €/mq, tuttavia considerando l'esigua superficie della particella in questione, e l'impossibilità stante all'estensione di proporre un eventuale Piano Particolareggiato per l'eventuale edificazione, si ritiene più congruo attribuire all'immobile un valore unitario di

**Ingegnere Giuseppe Linguanti**  
Via San Martino n°192 - 97019 Vittoria (RG)  
Tel/Fax:0932 1912699-339 7121986

E-mail: [linguanti@giquadroing.it](mailto:linguanti@giquadroing.it) [info@giquadroing.it](mailto:info@giquadroing.it)

80,00 €/mq, pertanto il valore complessivo per la particella di cui sopra può essere come di seguito determinato:

**Valore complessivo: 11 mq \* 80 €/mq = 880,00 €.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ingegnere Giuseppe Linguanti  
Via San Martino n°192 - 97019 Vittoria (RG)  
Tel/Fax:0932 1912699-339 7121986

E-mail: [linguanti@giquadroing.it](mailto:linguanti@giquadroing.it) [info@giquadroing.it](mailto:info@giquadroing.it)

## 2. CRITERI DI STIMA UTILIZZATI NELLA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO PER I FABBRICATI

Il quesito principale della consulenza tecnica di cui alla presente relazione di perizia è la stima del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Il valore di mercato di un bene rappresenta il valore attribuibile allo stesso in un mercato di riferimento ordinario, pertanto tale valore deve prescindere dalle fluttuazioni del mercato facendo invece riferimento ad elementi di valutazione oggettivi e stabili che non vengono dunque influenzati da fattori legati a circostanze momentanee o particolari.

In quest'ottica la metodologia che si ritiene più congrua alla stima del valore di mercato è la determinazione del valore normale degli immobili secondo le indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate a partire dai dati rilevati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per le diverse province e per le varie zone omogenee all'interno dei singoli comuni ed in riferimento alle diverse categorie catastali.

Il valore così determinato verrà quindi corretto qualora lo stato di manutenzione e le particolari condizioni degli immobili si discostassero dalle condizioni "Normali" a cui il metodo fa riferimento.

Di seguito viene descritta la metodologia utilizzata che verrà poi applicata ai casi in esame.

**Valore Normale = Valore Normale unitario x superficie (lorda) m<sup>2</sup>;**

**Valore Normale unitario = Val<sub>OMImin</sub> + (Val<sub>OMImax</sub> - Val<sub>OMImin</sub>) x K dove**

K=rappresenta la media ponderata dei due valori K<sub>1</sub>(taglio superficie) e K<sub>2</sub> (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente relazione:

$$K = (K_1 + 3xK_2) / 4 \text{ dove}$$

Ingegnere Giuseppe Linguanti  
Via San Martino n°192 - 97019 Vittoria (RG)  
Tel/Fax:0932 1912699-339 7121986

E-mail: [linguanti@giquadroing.it](mailto:linguanti@giquadroing.it) [info@giquadroing.it](mailto:info@giquadroing.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

131 (Taglio superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0
132 (Livello di piano) =	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Di volta in volta all'interno dei paragrafi relativi alla descrizione ed alla stima dei fabbricati oggetto di valutazione verranno riportati i relativi valori minimo e massimo rilevati dall'OMI per la categoria e l'ambito in questione, e verranno inoltre indicati i coefficienti necessari alla determinazione del valore dell'immobile secondo la metodologia su indicata.

La superficie cui si riferiscono i valori in parola è come detto la superficie lorda, inoltre le pertinenze non residenziali degli edifici (balconi, vano scala, cavedio e terrazze) verranno omogeneizzate alle superfici residenziali (ottenendo una superficie residenziale equivalente) applicando degli opportuni coefficienti di trasformazione che vengono di seguito riportati:

Superficie residenziale	→	coefficiente trasformazione=1;
Vano scala	→	coefficiente trasformazione=0,6;
Cavedi, balconi e terrazze	→	coefficiente trasformazione=0,2;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Ingegnere Giuseppe Linguanti**  
Via San Martino n°192 - 97019 Vittoria (RG)  
Tel/Fax:0932 1912699-339 7121986

E-mail: [linguanti@giquadroing.it](mailto:linguanti@giquadroing.it) [info@giquadroing.it](mailto:info@giquadroing.it)

Il valore così calcolato verrà mediato con il valore derivante dall'applicazione del Valore OMI diretto ovvero calcolato mediando i valori unitari minimi e massimi rilevati per gli immobili appartenenti alla stessa zona omogenea ed alla stessa categoria rispetto a quello oggetto di stima.

### **3. DESCRIZIONE DEI FABBRICATI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE E STIMA DEL LORO PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO SECONDO I METODI SOPRA ILLUSTRATI.**

#### **3.1 Edificio costituito da diverse u.i. tutte destinate a civile abitazione, ubicato a Vittoria in Via Longo n°6, censito al Catasto Fabbricati al foglio n.133 part.237 sub.4, 5, 6 e 7.**

Per l'immobile in questione si segnala preliminarmente una incongruenza dei dati catastali indicati in mappa (Estratto Planimetrico), rispetto a quelli desumibili dalle visure catastali e dai relativi elaborati planimetrici. In particolare l'identificativo catastale riportato dalle visure ed all'interno degli elaborati planimetrici, ovvero foglio n°133 part.n°237 non trova riscontro nell'identificativo catastale riportato all'interno della cartografia catastale (estratto di mappa), che attribuisce al sito ove è ubicato l'immobile in argomento una diversa identificazione catastale. Tale incongruenza probabilmente da attribuire al mancato riallineamento del database catastale a seguito dell'inserimento in mappa dell'immobile in argomento o ad eventuali errori nella digitalizzazione della cartografia.

In merito alla consistenza, ed alla tipologia dal sopralluogo effettuato si è constatata la sostanziale conformità dei luoghi a quanto riportato dagli elaborati planimetrici depositati in Catasto.

L'immobile è costituito da 4 piani fuori terra, è stato realizzato verosimilmente negli anni 80, la tipologia strutturale è mista ovvero costituita da:

- muratura portante costituita da blocchi squadri di arenaria;
- elementi strutturali in cemento armato;



**Ingegnere Giuseppe Linguanti**  
Via San Martino n°192 - 97019 Vittoria (RG)  
Tel/Fax:0932 1912699-339 7121986

E-mail: [linguanti@giquadroing.it](mailto:linguanti@giquadroing.it) [info@giquadroing.it](mailto:info@giquadroing.it)

- solai sono in latero cemento gettai in opera.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Le partizioni interne strutturali sono di muratura, quelle non strutturali sono in laterizi  
trati.

La geometria in pianta dell'immobile è abbastanza regolare, tuttavia lo stesso  
risulta essere molto più lungo che largo, in particolare il prospetto principale su Via  
Longo misura circa 7 m mentre nell'altra direzione l'edificio si sviluppa per circa 29 m,  
questa particolare forma in pianta molto stretta ed allungata ha condizionato la  
distribuzione in pianta degli ambienti, che praticamente a tutti i piani, sono caratterizzati da  
un lungo corridoio sul fronte Ovest dell'edificio che dà accesso a tutti gli ambienti posti sul  
fronte Est e che si susseguono da Nord verso Sud.

Sul fronte Nord dell'edificio, ovvero in corrispondenza dell'ingresso da Via Longo  
n°15 è presente un vano scala comune che dà accesso alle U.I. dei piani sovrastanti  
anche alla copertura dell'edificio.

In corrispondenza della metà circa dell'edificio (sulla direttrice Nord-Sud) ed  
all'estremo Sud sono presenti due spazi scoperti di proprietà esclusiva per consentire  
illuminazione naturale dei diversi ambienti.

Tutti gli ambienti a tutti i piani risultano rifiniti con le finiture tipiche dell'epoca di  
costruzione, pavimentazioni, intonaci e relative finiture (tinteggiate o con carta da parati)  
e rivestimenti di pareti per servizi igienici e cucine. La dotazione impiantistica  
dell'immobile è ordinaria, sono infatti presenti tutti gli impianti necessari ivi incluso un  
impianto di riscaldamento ad acqua con elementi scaldanti in ghisa distribuiti nei vari  
ambienti.

Lo stato di manutenzione e conservazione è in generale buono, fatta eccezione per  
l'unità immobiliare al piano terra, che probabilmente a causa del disuso e della

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Ingegnere Giuseppe Linguanti**  
Via San Martino n°192 - 97019 Vittoria (RG)  
Tel/Fax:0932 1912699-339 7121986

E-mail: [jinguanti@giquadroing.it](mailto:jinguanti@giquadroing.it) [info@giquadroing.it](mailto:info@giquadroing.it)

conseguente mancanza di manutenzione ordinaria unita agli effetti dell'umidità di risalita, mostra alcuni segni di limitato degrado delle finiture, in particolare ci si riferisce ad alcune zone di intonaco ammalorato, alla mancanza dei rivestimenti di pareti in una stanza, per effetto di una rimozione, (sono chiare le tracce del residuo collante sulle pareti), non seguita dal riposizionamento dei nuovi rivestimenti, alla necessità di ritinteggiare l'intera U.I.

Segue una descrizione dei vari subalterni costituenti l'immobile in argomento.

**Piano Terra Subalterno n°4 Categoria A3 classe 3 consistenza 6,5 vani, rendita 352,48 €.**

In merito alla consistenza, ed alla tipologia dal sopralluogo effettuato si è constatata la sostanziale conformità dei luoghi a quanto riportato dagli elaborati planimetrici depositati in Catasto. L'accesso avviene dal civico n°6 di Via Longo, l'U.I. è costituita dai seguenti ambienti:

- vano scala per l'accesso ai piani superiori;
- un'ampia stanza con affaccio su via Longo e annesso ripostiglio;
- altre 4 stanze inclusa la cucina-pranzo;
- un cucinino;
- un bagno;
- due cavedi interni ;
- un corridoio disimpegno per l'accesso ai vari ambienti.

Complessivamente la superficie lorda coperta è pari a 206 mq, applicando i coefficienti di omogeneizzazione di cui al paragrafo 2, per la determinazione della superficie lorda residenziale equivalente, ed applicando il metodo descritto in precedenza si ottiene quanto indicato nella tabella di seguito riportata:

Ingegnere Giuseppe Linguanti  
Via San Martino n°192 - 97019 Vittoria (RG)  
Tel/Fax:0932 1912699-339 7121986

E-mail: [linguanti@giquadroing.it](mailto:linguanti@giquadroing.it) [info@giquadroing.it](mailto:info@giquadroing.it)

Valore norm.unitario		Valori relativi al 1° Semestre 2010	CALCOLO DELLE SUPERFICI EQUIVAL.			
			coefficienti di destinazione e superfici			
V <sub>omimax</sub> =	700		residenziale	mq	150	1
V <sub>ominim</sub> =	1150		Vano scala	mq	19	0,6
K <sub>1</sub> =	0		Cavedi-locale tec.terr.	mq	37	0,2
K <sub>2</sub> =	0,2		superficie lorda equivalente=mq		168,8	
K <sub>3</sub> =	0,15					
V <sub>normale</sub> =	767,5					
Valore norm. totale=V <sub>norm</sub> *S.L.E.						
=						€ 129.554,00
Valore Omi diretto=V <sub>medio</sub> *S.L.E						€ 156.140,00
Valore Medio=						€ 142.847,00
Valore dell'immobile allo stato attuale						€ 142.847,00

Il valore così determinato si riferisce a **condizioni normali di manutenzione degli immobili**, come detto nel corso della descrizione nel caso specifico l'U.I. non è da considerarsi in condizioni normali, per l'assenza dei rivestimenti all'interno di un vano, per la presenza di alcune zone dell'intonaco ammalorato e per la necessità di effettuare la reintegrazione delle pareti, per quanto sopra si ritiene opportuno diminuire il valore sopra determinato del 3,5 % ovvero si 5000,00 € pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile allo stato attuale risulta essere pari a **=142847,00-5000,00=137.847,00 €**.

**Piano Primo Subalterno n°5 Categoria A3 classe 3 consistenza 7,5 vani  
rendita 406,71 €.**

In merito alla consistenza, ed alla tipologia dal sopralluogo effettuato si è constatata la sostanziale conformità dei luoghi a quanto riportato dagli elaborati planimetrici depositati in Catasto. L'accesso avviene dal civico n°6 di Via Longo tramite il vano scala interno, l'U.I. è costituita dai seguenti ambienti:

- ingresso disimpegno;

**Ingegnere Giuseppe Linguanti**  
 Via San Martino n°192 - 97019 Vittoria (RG)  
 Tel/Fax:0932 1912699-339 7121986

E-mail: [linguanti@giquadroing.it](mailto:linguanti@giquadroing.it) [info@giquadroing.it](mailto:info@giquadroing.it)



- cucina pranzo e cucinino;
- una lavanderia;
- soggiorno;
- studio;
- bagno;
- camera da letto matrimoniale
- due camere da letto singole
- due balconi di cui uno su via Longo ed uno sul cavedio interno;
- un corridoio disimpegno per l'accesso ai vari ambienti.

Complessivamente la superficie lorda coperta è pari a 184 mq, applicando i coefficienti di omogeneizzazione di cui al paragrafo 2, per la determinazione della superficie lorda residenziale equivalente, ed applicando il metodo descritto in precedenza si ottiene quanto indicato nella tabella di seguito riportata:

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE -Via Longo n°6 - Piano Primo						
Valore norm.unitario		Valori relativi al 1° Semestre 2010	CALCOLO DELLE SUPERFICI EQUIVAL.			
			coefficienti di destinazione e superfici			
V <sub>max</sub> =	700		residenziale	mq	170	1
V <sub>min</sub> =	1150		Balconi.terr.	mq	14	0,2
K <sub>1</sub> =	0		superficie lorda equivalente=mq		172,8	
K <sub>2</sub> =	0,4					
K <sub>3</sub> =	0,3					
V <sub>normale</sub> =	835					
Valore norm. totale=V <sub>norm</sub> *S.L.E.						
=			€ 144.288,00			
Valore Omi diretto=V <sub>medio</sub> *S.L.E			€ 159.840,00			
Valore Medio=			€ 152.064,00			
Valore dell'immobile allo stato attuale		€				152.064,00



**Ingegnere Giuseppe Linguanti**  
Via San Martino n°192 - 97019 Vittoria (RG)  
Tel/Fax:0932 1912699-339 7121986

E-mail: [linguanti@giquadroing.it](mailto:linguanti@giquadroing.it) [info@giquadroing.it](mailto:info@giquadroing.it)

In questo caso, visto lo stato di manutenzione dell'Unità immobiliare che può ritenersi ordinario non si ritiene necessario applicare alcun decremento al valore sopra determinato pertanto **il più probabile valore di mercato dell'U.I. allo stato attuale risulta essere pari a 152.064,00 €.**

**Piano Secondo-Terzo Subalterno n°6 Categoria A3 classe 3 consistenza 8 vani rendita 433,82 €.**

In merito alla consistenza, ed alla tipologia dal sopralluogo effettuato si è constatata la sostanziale conformità dei luoghi a quanto riportato dagli elaborati planimetrici depositati in Catasto. L'accesso avviene dal civico n°6 di Via Longo tramite il vano scala interno, l'U.I. è costituita dai seguenti ambienti:

- ingresso disimpegno;
- cucina pranzo e cucinino;
- bagno-lavanderia;
- soggiorno;
- studio;
- bagno zona notte;
- camera da letto matrimoniale;
- due camere da letto singole;
- ripostiglio;
- due balconi di cui uno su via Longo ed uno sul cavedio interno;
- un corridoio disimpegno per l'accesso ai vari ambienti;
- un ulteriore ripostiglio a servizio dell'U.I. posto al terzo piano.

Complessivamente la superficie lorda coperta è pari a 192 mq, applicando i coefficienti di omogeneizzazione di cui al paragrafo 2, per la determinazione della

Ingegnere Giuseppe Linguanti  
Via San Martino n°192 - 97019 Vittoria (RG)  
Tel/Fax:0932 1912699-339 7121986

E-mail: [linguanti@giquadroing.it](mailto:linguanti@giquadroing.it) [info@giquadroing.it](mailto:info@giquadroing.it)

superficie lorda residenziale equivalente, ed applicando il metodo descritto in precedenza si ottiene quanto indicato nella tabella di seguito riportata:

Valore norm.unitario		Valori relativi al 1° Semestre 2010	CALCOLO DELLE SUPERFICI EQUIVAL.	
V <sub>max</sub> =	V <sub>min</sub> =		coefficienti di destinazione e superfici	
700	1150		residenziale mq	173 1
0	0,4		Balconi.terr. mq	19 0,2
0,3	835		superficie lorda equivalente=mq	176,8
Valore norm. totale=V <sub>norm</sub> *S.L.E.		€ 147.628,00		
Valore Omi diretto=V <sub>medio</sub> *S.L.E		€ 163.540,00		
Valore Medio=		€ 155.584,00		
Valore dell'immobile allo stato attuale		€	155.584,00	

Nel caso in esame, le condizioni dell'U.I. risultano più che di "normale conservazione", in quanto dallo stato e dalla tipologia delle finiture si deduce che la stessa è stata probabilmente recentemente ristrutturata, inoltre le finiture e gli accessori (pavimenti, rivestimenti, apparecchi igienico sanitari etc.) risultano di livello medio/alto, pertanto si ritiene congruo incrementare il valore come sopra determinato del 10 % ottenendo in tal modo il seguente **valore di mercato dell'U.I. che allo stato attuale risulta essere pari a =155.584,00\*1,10=171.142,40 €.**

#### **Piano Terzo Subalterno n°7 Categoria lastrico solare**

In merito alla consistenza, ed alla tipologia dal sopralluogo effettuato si è constatata la sostanziale conformità dei luoghi a quanto riportato dagli elaborati planimetrici depositati in Catasto. L'accesso avviene dal civico n°6 di Via Longo tramite il vano scala interno, il

**Ingegnere Giuseppe Linguanti**  
 Via San Martino n°192 - 97019 Vittoria (RG)  
 Tel/Fax:0932 1912699-339 7121986

E-mail: [linguanti@giquadroing.it](mailto:linguanti@giquadroing.it) [info@giquadroing.it](mailto:info@giquadroing.it)

lastrico solare è di fatto sgombero, ospita oltre la copertura del vano scala il ripostiglio di pertinenza del sub.n°6. Per il resto non è pavimentato, è finito con un massetto delle pendenze e sovrastante impermeabilizzazione.

Complessivamente la superficie lorda coperta è pari a 170 mq, applicando i coefficienti di omogeneizzazione di cui al paragrafo 2, per la determinazione della superficie lorda residenziale equivalente, ed applicando il metodo descritto in precedenza si ottiene quanto indicato nella tabella di seguito riportata:

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE -Via Longo n°6 - Piano Terzo-sub.7							
Valore norm.unitario		Valori relativi al 1° Semestre 2010	CALCOLO DELLE SUPERFICI EQUIVAL.				
			coefficienti di destinazione e superfici				
V <sub>omimax</sub> =	700		Balconi.terr.lastrici solari	mq	170	0,2	
V <sub>ominim</sub> =	1150		superficie lorda equivalente=mq			34	
K <sub>1</sub> =	0						
K <sub>2</sub> =	0,4						
K <sub>3</sub> =	0,3						
V <sub>normale</sub> =	835						
Valore norm. totale=V <sub>norm</sub> *S.L.E. =			€ 28.390,00				
Valore Omi diretto=V <sub>medio</sub> *S.L.E			€ 31.450,00				
Valore Medio=			€ 29.920,00				
Valore dell'immobile allo stato attuale			€	29.920,00			

In questo caso, visto lo stato di manutenzione del bene che può ritenersi ordinario non si ritiene necessario applicare alcun decremento al valore sopra determinato pertanto il più probabile valore di mercato del lastrico solare allo stato attuale risulta essere pari a 29.920,00 €.

**Ingegnere Giuseppe Linguanti**  
Via San Martino n°192 - 97019 Vittoria (RG)  
Tel/Fax:0932 1912699-339 7121986

E-mail: [linguanti@giquadroing.it](mailto:linguanti@giquadroing.it) [info@giquadroing.it](mailto:info@giquadroing.it)

Riepilogando quanto fatto nei precedenti paragrafi si può concludere che il più probabile valore di mercato per l'interno fabbricato ubicato il Via Longo n°6 e delle relative pertinenze, censito al catasto al foglio n°133, particella n°237 subalterni n° 4,5, 6 e 7 risulta come di seguito determinato:

Sub 4 piano terra:	137.847,00 €
Sub 5 piano primo:	152.064,00 €
Sub 6 piano 2°-3° :	171.142,40 €
Sub 7 piano terzo:	29.920,00 €

Il più probabile valore di mercato per l'intero immobile risulta quindi pari a 490.973,00 €.

### **3.2 Fabbricato destinato in parte a deposito e vendita in parte a locale commerciale, in parte in corso di definizione, ed in parte a deposito garage ubicato a Vittoria in Via Longo n°24-26, censito al Catasto Fabbricati al foglio n.133 part.95 sub.4 e 5, descrizione delle varie unità produttive e stima del valore di mercato.**

In fabbricato in questione è ubicato in Via Longo n°24-26, ed è censito al Catasto Urbano al foglio n°133, particella n°95 sub-4 e 5. Il Sub 4 in categoria D7, ovvero "fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di attività diversa senza radicali trasformazioni", con rendita pari a 6.582,00 € . In merito al sub.5 lo stesso risulta invece in corso di definizione.

L'edificio nel suo complesso è costituito da un unico corpo di fabbrica avente due piani fuori terra, e 2 piani interrati; dal punto di vista strutturale è costituito da una struttura in c.a. gettato in opera e da tamponamenti in muratura in blocchi di arenaria squadriati. I solai sono in latero cemento gettati in opera.