

L'accesso al locale di sgombero posto al primo piano avviene esclusivamente dalla scala a chiocciola che si diparte dallo spazio di manovra al piano seminterrato. Trattasi di un sottotetto con strutture portanti in acciaio a vista, rivestimento con pannelli coibentati e sovrastanti pannelli fotovoltaici a servizio dell'edificio. Internamente un unico ambiente pavimentato ed un piccolo locale destinato a lavanderia. Esternamente una ampia terrazza. Le altezze interne sono variabili da m 1,50 a m 3,00 in corrispondenza del colmo.

La superficie interna netta (con h > di 1,50) è di mq 57 e la superficie commerciale è di mq 110,00

Confini: Nord- sub 7; Est- balcone su sub 1 ; Sud- terrazza su area libera sub 1; Ovest- balcone su spazio comune sub 17.

Locale di sgombero fg 27 part. 246 sub 7 – Via Pietralonga 27 - P.1.

L'accesso al locale di sgombero posto al primo piano avviene esclusivamente dalla scala a chiocciola che si diparte dallo spazio di manovra al piano seminterrato. Trattasi di un sottotetto con strutture portanti in acciaio a vista, rivestimento con pannelli coibentati e sovrastanti pannelli fotovoltaici a servizio dell'edificio. Internamente un unico ambiente pavimentato ed un piccolo locale destinato a lavanderia. Esternamente una ampia terrazza. Le altezze interne sono variabili da m 1,50 a m 3,00 in corrispondenza del colmo

La superficie netta con h > di 1,50 è di mq 57 e la superficie commerciale di mq 110,00

Confini: Nord- terrazza su area libera sub 5 ; Est - balcone su area libera sub 4; Sud- deposito sub 6; Ovest-balcone su spazio comune sub 17.

Si riporta scheda delle superficie relativa ai sub 6 e 7



SCHEDA TECNICA DELLE SUPERFICI (tipica)					
Comune	Mascali	indirizzo	Via Pietralonga 27		
Dati Catastali	Fig 27, part 246, sub 6, 7 cat C/2				
Superficie interna netta (SIN)			Superficie Esterna Lorda (SEL)		
loc sgom	mq	57,00	SEL = mq		92,50
lav.	mq	8,00	h int = m	variabile	1,5 - 3,0
locali con h > 1,50 m				coeff	
			terrazzo < 20mq	0,20	20
			Terrazzo eccedente >20mq	0,15	90
TOTALE SIN	mq	65,00	Superficie com. mq		110,00

Garage fg 27 part. 246 sub 8– Via Pietralonga 27 - P. S1.

Il garage posto al piano seminterrato, ha accesso dalla corsia che si diparte dal cancello automatizzato, posto lungo la Via Pietralonga 27. Internamente comprende un locale destinato ad alloggiamento veicoli, ed una piccola lavanderia finestrata. L'altezza interna di m 2,70, la superficie netta è di mq 23,80 e la superficie commerciale di mq 25,00 . Discrete le finiture interne eseguite con finiture al civile: pavimenti in cotto, intonaci colorati alle pareti ed infisso di chiusura a libro a 3 ante in legno.

Confini: Nord- area di manovra sub 17; Est-terrapieno ; Sud- garage sub 9; Ovest-area di manovra sub 17

Garage fg 27 part. 246 sub 9 – Via Pietralonga 27 - P. S1.

Il garage posto al piano seminterrato, ha accesso dalla corsia che si diparte dal cancello automatizzato, posto lungo la Via Pietralonga 27. Internamente comprende un locale destinato ad alloggiamento veicoli, ed una piccola lavanderia finestrata. L'altezza interna di m 2,70, la superficie netta è di mq 23,80 e la superficie commerciale di mq 25,00 . Discrete le finiture interne eseguite con rifiniture al civile: pavimenti in cotto, intonaci colorati alle pareti ed infisso di chiusura a libro a 3 ante in legno.

Confini: Nord- garage sub 8; Est-terrap. ; Sud- garage sub 10; Ovest-area di manovra sub 17



Garage fg 27 part. 246 sub 10 – Via Pietralonga 27 - P. S1.

Il garage posto al piano seminterrato, ha accesso dalla corsia che si diparte dal cancello automatizzato, posto lungo la Via Pietralonga 27. Internamente comprende un locale destinato ad alloggiamento veicoli, ed una piccola lavanderia finestrata. L'altezza interna di m 2,70, la superficie netta è di mq 23,80 e la superficie commerciale di mq 25,00 . Discrete le finiture interne eseguite al civile: pavimenti in cotto, intonaci colorati alle pareti ed infisso di chiusura a libro a 3 ante in legno.

Confini: Nord- garage sub 9; Est-terrap. ; Sud- garage sub 10; Ovest-area di manovra sub 17

Garage fg 27 part. 246 sub 11 – Via Pietralonga 27 - P. S1.

Il garage posto al piano seminterrato, ha accesso dalla corsia che si diparte dal cancello automatizzato, posto lungo la Via Pietralonga 27. Internamente comprende un locale destinato ai veicoli, ed una piccola lavanderia finestrata. L'altezza interna di m 2,70, la superficie netta è di mq 23,80 e la superficie commerciale di mq 25,00 . Discrete le finiture interne eseguite al civile: pavimenti in cotto, intonaci colorati alle pareti ed infisso di chiusura a libro a 3 ante in legno.

Confini: Nord- garage sub 10; Est-terrapieno ; Sud - garage sub 12; Ovest-area di manovra sub 17

Si riporta scheda tipica dei garage sub 8,9,10,11

SCHEDE TECNICHE DELLE SUPERFICI (tipica)					
Comune	Mascali	indirizzo	Via Pietralonga 27		
Dati Catastali	Fg 27, part 246, sub 8, 9,10, 11 cat C/6				
Superficie interna netta (SIN)			Superficie Esterna Lorda (SEL)		
garage	mq	19,30	SEL = mq	25,00	
lav.	mq	4,50	h int = m	2,70	
				coeff	
TOTALE SIN	mq	23,80	Superficie com. mq		25,00



Garage fg 27 part. 246 sub 12 – Via Pietralonga 27 - P. S1.

Il garage posto al piano seminterrato, ha accesso dalla corsia che si diparte dal cancello automatizzato, posto lungo la Via Pietralonga 27 esso è sottostante l'appartamento sub1 ed è costituito da due moduli unificati. Internamente comprende due locali destinati ai veicoli, e due piccole lavanderie finestrate. L'altezza interna di m 2,70, la superficie netta è di mq 47,60 e la superficie commerciale di mq 49,00 . Discrete le finiture interne eseguite al civile: pavimenti in cotto, intonaci colorati alle pareti ed infissi di chiusura a libro a 3 ante in legno.

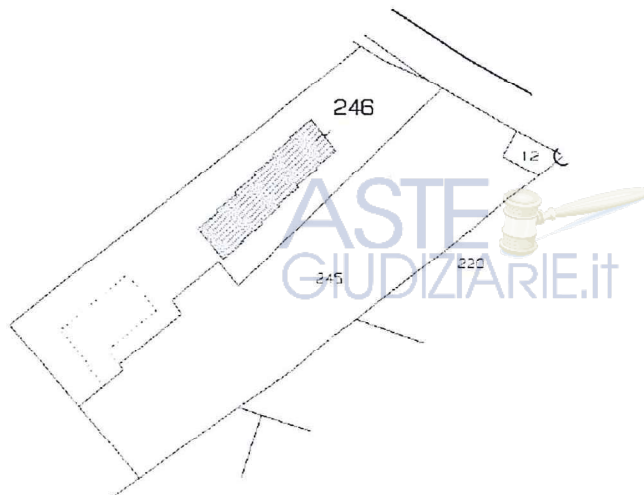
Confini: Nord- garage sub 11; Est-terrapieno ; Sud- terrapieno; Ovest-area di manovra sub 17

SCHEDA TECNICA DELLE SUPERFICI (tipica)					
Comune	Mascali	indirizzo	Via Pietralonga 27		
Dati Catastali	Fg 27, part 246, sub 12 cat C/6				
Superficie interna netta (SIN)			Superficie Esterna Lorda (SEL)		
garage	mq	19,30	SEL = mq	49,00	
lav.	mq	4,50	h int = m	2,70	
garage	mq	19,30	coeff		
lav.	mq	4,50			
TOTALE SIN	mq	47,60	Superficie com. mq		49,00

Terreno fg 27 part 245 (ex fg 36 part 230), fg 27 part. 12 (impianto fotovoltaico)

I due lotti di terreno sono contigui alla part.Illa 246 ove ricadono gli immobili di Via Pietralonga.

La part.Illa 12 ex fabbricato demolito, ha una superficie di mq 63,00 mentre la part.Illa 245, con destinazione catastale ad agrumeto, ha una superficie di mq 2.724,00 . Il terreno urbano part. 246, ove ricade il



complesso edilizio ha una superficie complessiva di mq 2.213,00.

La somma dei tre lotti risulta pari a mq 5.000,00 pari all'area vincolata urbanisticamente ai fini del rilascio della C.E. come indicato ai precedenti punti "i", "j". Come precisato in precedenza,

a parere dello scrivente, i due lotti di terreno part.Illa 12 e 245, non possono essere disgiunti dal complesso edilizio e devono essere intesi come area comune a tutti i fabbricati.

I due lotti, come descritto in precedenza sono utilizzati per un impianto fotovoltaico disposto a terra il cui contatore è ubicato nei locali tecnici del complesso residenziale. Il perimetro del lotto risulta parzialmente recintato con paletti in ferro e rete metallica.

Nell'insieme i due lotti di terreno confinano : Nord – Via Pietralonga; Est part.Ile 220,534,34; Sud – part.Ile 34 e 229; Ovest – part.Illa 246.

torna all'indice generale

m. *"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"*

Trattandosi di unità residenziali per la determinazione del valore commerciale è stato applicato il metodo M.C.A. (Market Comparison Approach) che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle **caratteristiche immobiliari** degli immobili ricadenti nello stesso **segmento di mercato** dell'immobile da valutare. Per definizione la *caratteristica immobiliare* è ciascuna qualità peculiare costituente la nota distintiva di un immobile, ai fini della stima (esempio data compravendita, piano, superficie manutenz. etc). L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato. In questi passaggi matematici ha un'importanza particolare il **prezzo marginale** (Pm), dato dal rapporto tra la variazione del



prezzo (P) e la variazione della caratteristica (o parametro p di confronto nella terminologia tradizionale).

Con i prezzi marginali si eseguono gli **aggiustamenti** dei prezzi di mercato dei beni simili che vengono, per così dire, "normalizzati" in una "tabella dati".

Al fine di perseguire tale obiettivo, è stata condotta una ricerca, attraverso società specializzate nel settore, ma avendo tale ricerca dato esito negativo, è stata avviata una ricerca di mercato per i due segmenti di mercato quello relativo agli immobili ubicati in Via Quasimodo e quello per gli immobili ubicati in Via Pietralonga.

Immobili facenti parte del fabbricato sito in Via S. Quasimodo 16-18 , fg 26 part 344 sub 1,3,4

Ricerca di mercato

Sono stati trovati due immobili in fase di vendita, coerenti con gli immobili da stimare sia per caratteristiche qualitative che quantitative entrambi ricadenti a breve distanza e precisamente in Via Giovanni Verga.



Bilocale via Giovanni Verga 23, Centro, Mascali

€ 73.000 2 locali 55 m² superficie 1 bagno 1 piano

Bilocale con ampi terrazzi a Mascali centro!!

MG Mediazioni sas Gruppo Immobiliare propone la vendita di un ottimo appartamento in composizione bilocale all'interno dell'elegante complesso residenziale "Il Parco" a Mascali centro....



CONTATTA



Bilocale via Giovanni Verga 23, Mascali

€ 55.000 2 locali 55 m² superficie 1 bagno 1 piano

Appartamento bilocale con spazi esterni!!

MG Mediazioni sas Gruppo Immobiliare, propone la vendita di un raffinato appartamento in composizione bilocale all'interno dell'elegante e curatissimo complesso residenziale "Il Parco" a...



CONTATTA

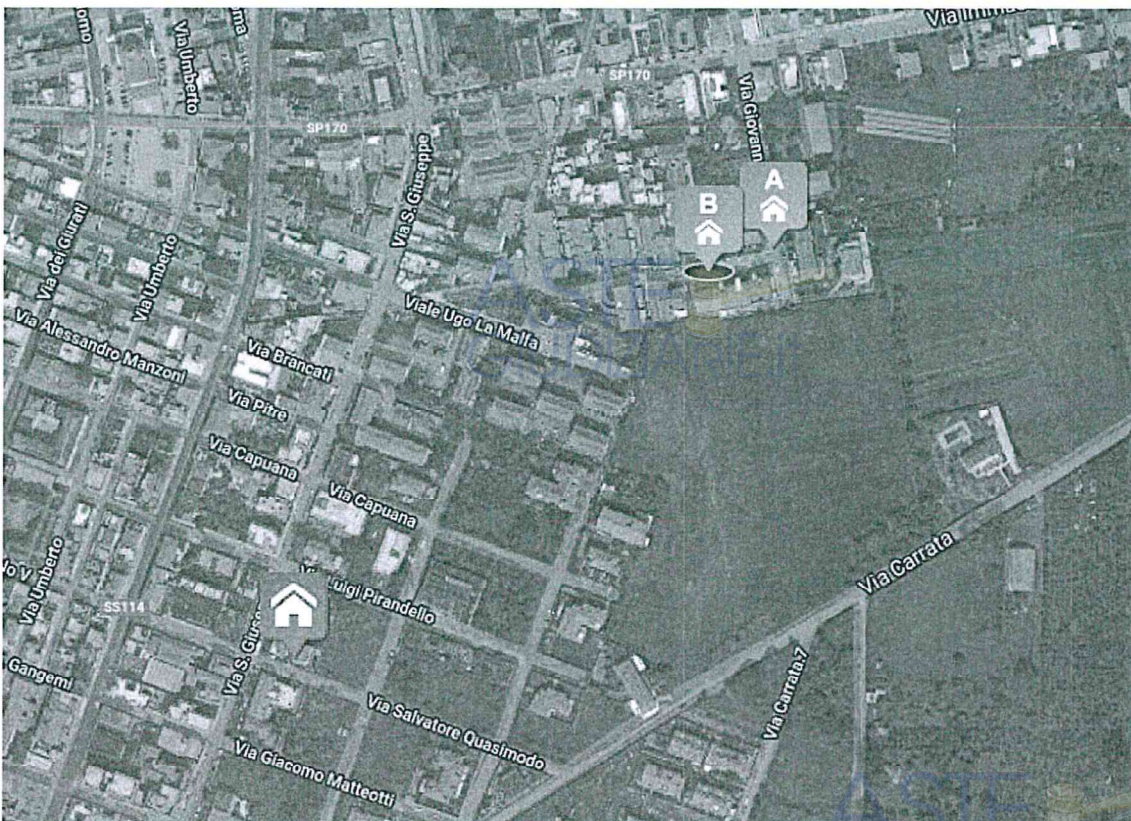


Comparabile A) appartamento in vendita sito al p.t. di un edificio condominiale in Via Giovanni Verga n° 23 di superficie commerciale pari a 69,75 mq comprensivo di posto auto di 15 mq e, prezzo richiesto di €. 55.000,00;

Comparabile B) appartamento in vendita sito al p.t. di un edificio condominiale in Via Giovanni Verga n° 23 di superficie commerciale pari a 73,95 mq comprensivo di posto auto di 15 mq e, prezzo richiesto di €. 73.000,00.

I prezzi sopra indicati sono stati aggiornati nel calcolo per tenere conto della tipologia di fonte di ricerca del comparabile (ricerca di mercato di immobili in vendita)

Si riporta appresso la posizione dei comparabili in mappa con centro l’immobile da stimare



Eseguite le opportune verifiche e determinati i parametri ed i coefficienti da utilizzare, è stato eseguito il calcolo per gli appartamenti sub 1, sub 3 e del garage sub 4 e riportati i risultati nelle tabelle di cui appresso.



Al fine di una corretta lettura delle tabelle, al di là di alcune voci evidenti, si precisa che :

il “grado di manutenzione” varia da 10 (immobile ottimo) a 1 (immobile in rovina);

il “prezzo medio di mercato” è riferito ai valori dell’osservatorio immobiliare ;

il “costo di ricostruzione a nuovo” rappresenta il costo €/mq per ricostruire l’immobile nello stesso stato in cui si trova (su questo valore si riflettono gli indici dello stato di manutenzione;

procedura esecutiva immobiliare 218-2021				
Prezzo e caratteristica	Immobilie di confronto		Immobilie di confronto	
	A	B	Immobilie oggetto di stima	
Fonte di mercato	Agenzia immobiliare		1	
Nominativo / repertorio	Mediazioni MG			
Comune	Mascalì			
Indirizzo	Via G. Verga 23	Via G. Verga 23	Via Mascalì 16	
Zona	Centrale		Centrale	
Destinazione	Residenziale		Residenziale	
Tipologia edilizia	Appartamento		Appartamento	
Stato dell’immobile	Usato		Usato	
Prezzo di mercato (euro)	€ 55.000,00	€ 73.000,00		
Data (mesi)	1	1		
Livello di piano (n)	0	0	0	
Superficie principale (mq)	55	55	104	
Superfici secondarie				
balconi	25%	30	70	28
terrazza	10%			
sottotetto	30%			
giardino	10%			73
garage	50%			
posto auto	40%	13	13	
Manutenzione dei comparabili rispetto all’oggetto di stima	Ed.	Peggior	Peggior	Buono
	In.	Peggior	Peggior	Buono
Superficie commerciale		67,70	77,70	118,40



ASSUNZIONE: PREZZI RIFERITI A AG. IMM.		
s=saggio annuale di variazione dei prezzi		-3%
i=livello di piano		2%
Prezzo medio di mercato €/mq		€ 900,00
Prezzo area esterna		€ -
Costo di costruzione a nuovo €/mq.	800	€ 800,00
Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio		isolata
Criterio di misurazione		SEL
TABELLA DEI PREZZI MARGINALI	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	€ 55.000,00	€ 73.000,00
Data (mesi)	€ 137,50	€ 182,50
Livello di piano	€ 1.100,00	€ 1.460,00
Superficie principale (mq)	€ 812,41	€ 812,41
Superficie esterna (mq)	€ -	€ -
Stato di manutenzione edificio (€)	€ 1.894,00	€ 1.894,00
Stato di manutenzione interna (€)	€ 7.577,00	€ 7.577,00
TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	€ 55.000,00	€ 73.000,00
Data (mesi)	-€ 137,50	-€ 182,50
Livello di piano		
Superficie principale (mq)	€ 41.191,10	€ 33.067,02
Superficie esterna (mq)		
Stato di manutenzione edificio (€)	€ 1.894,00	€ 1.894,00
Stato di manutenzione interna (€)	€ 7.577,00	€ 7.577,00
Prezzo corretto	€ 105.524,60	€ 115.355,52
Peso comparabile (%)	50%	50%
VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE		€ 110.000
DIVERGENZA PERCENTUALE (%)		9,32%
PREZZO MEDIO UNITARIO (stima monoparametrica)		€ 929,03
Scostamento dal	Prezzo	Medio di Mercato
		3,23%

Il valore commerciale per l’immobile sub 1 risulta di circa €. 930,00/mq e estrapolando per gli altri subalterni (tenendo conto del piano, delle caratteristiche etc) si ottiene:



Valore di stima degli immobili di Via S. Quasimodo

ESTREMI CATASTALI				DESTIN.	Piano	STATO	VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO				€ 925,00		COSTO DI RICOSTRUZIONE UNITARIO
FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CAT.				COEFFICIENTI CORRETTIVI				VALORE UNITARIO	SUP. COMM.LE TOTALE	VALORE COMM.LE
							K1	K2	K3	K4			
							PIANO	MANUT.					
26	344	1	A/2	App		Buono	1,00	1,00	1	1	€ 925,00	118,40	€ 110.000,00
26	344	3	A/2	App	1	Buono	1,02	1,00	1	1	€ 943,50	135,40	€ 128.000,00
26	344	4	C/6	Box	-1	Buono	1,00	1,00	1	1	€ 812,41	43,50	€ 35.000,00

I valori unitari determinati coincidono con le medie riportate dall'osservatorio immobiliare della Agenzia delle Entrate che per la zona B1/Centrale/CENTRO STORICO : - S.S. 114 - ROMA - DUOMO - GARIBALDI - DANTE - CARLINO riporta i seguenti valori in €/mq:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	580	870	L	1,9	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	430	640	L	1,4	2,1	L
Autorimesse	Normale	350	520	L	1,4	2,1	L
Box	Normale	490	730	L	2,1	3	L

