

Immobili costituenti il complesso edilizio sito in Via Pietralonga n° 27 part 246, subalterni 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12



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 Sacerdote Antonino Musumeci ed in Viale Maria immacolata



Appartamento via Sacerdote Antonino Musumeci, Centro, Mascali

€ 100.000 5 locali 93 m² superficie 2 bagni 2 piano

Nel marinaro comune di Mascali, l'agenzia Remax vende ampio e luminoso appartamento.

Rif: 30721162-51 - Rif.30721162-51 Nel marinaro comune di Mascali, a 300 metri dal nostro splendido mare di Fondachello, l'agenzia Remax vende ampio e luminoso appartamento in zona residenziale e...

PLATINUM

CONTATTA



Monolocale viale Maria Immacolata 120, Centro, Mascali

€ 33.000 1 locale 30 m² superficie 1 piano

Monovano Arredato Mascali Mare

Mascali, a 200 metri dal mare vendesi monovano di 30 mq al primo piano di un piccolo residence. E' composto da ingresso, bagno, open space divisibile con angolo cottura, da cui si possono ricavare d...



CONTATTA

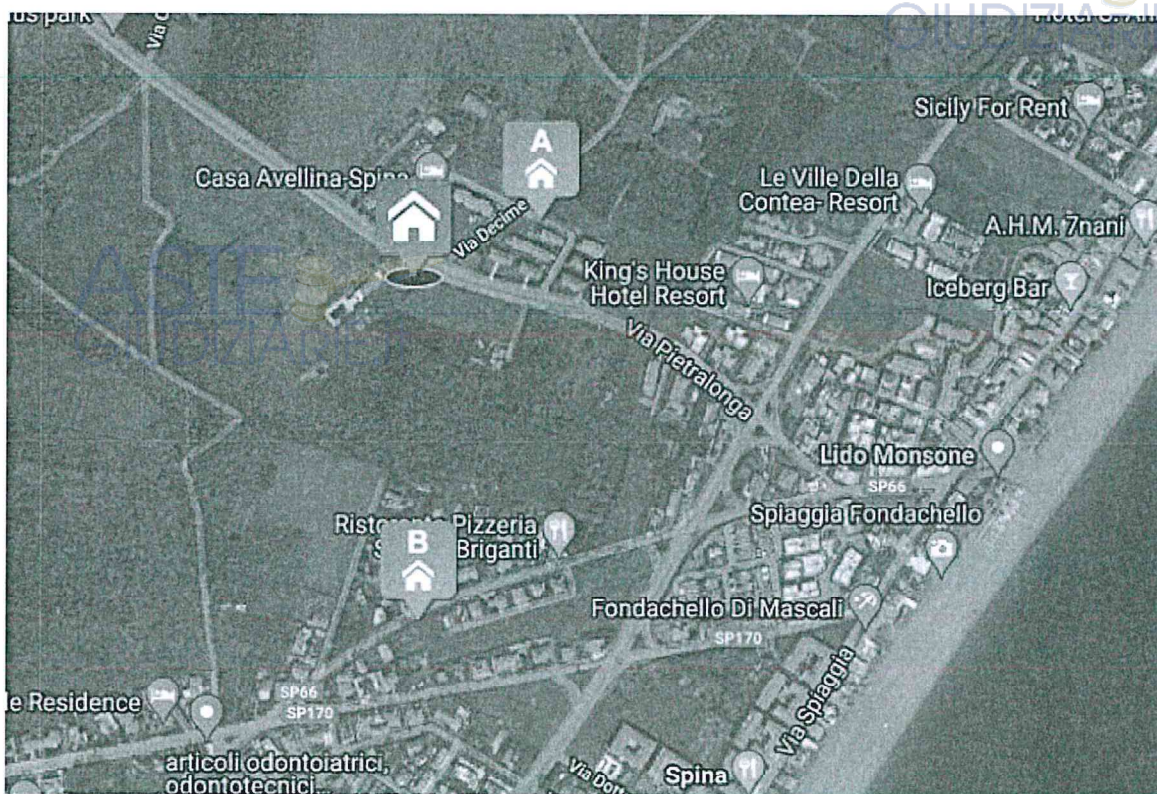
Comparabile A) appartamento in vendita sito al p.2. di un edificio condominiale in Sacerdote A. Musumeci di superficie commerciale pari a 93 mq, prezzo richiesto di €. 100.000,00;

Comparabile B) appartamento in vendita sito al p.1 di un edificio condominiale in Viale Maria Immacolata 120 di superficie commerciale pari a 30 mq, prezzo richiesto di €. 33.000,00.

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	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima	
Fonte di mercato	Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare	1	
Nominativo / repertorio	Reamax	Trinacria RE		
Comune	Mascalì	Mascalì	Mascalì	
Indirizzo	Via Sac A. Musumeci	Viale M Immacolata	Via Mascalì 16	
Zona	Periferica	Periferica	Centrale	
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale	
Tipologia edilizia	Appartamento	Appartamento	Appartamento	
Stato dell'immobile	Usato	Usato	Usato	
Prezzo di mercato (euro)	€ 100.000,00	€ 33.000,00		
Data (mesi)	1	1		
Livello di piano (n)	2	0	0	
Superficie principale (mq)	89	28	102	
Superfici secondarie				
balconi	25%	16	10	
terrazza	10%			
sottotetto	30%			
giardino < 100	10%			100
garage	50%			
sottotetto	40%			
giardino > 100	1%			670
piscina	20%			180
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Ed.	Migliore di molto	Migliore di molto	Buono
	In.	Migliore di molto	Migliore di molto	Buono
Superficie commerciale		93,00	30,50	154,70



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)	€ 100.000,00	€	33.000,00
Data (mesi)	€ 250,00	€	82,50
Livello di piano	€ 2.000,00	€	660,00
Superficie principale (mq)	€ 1.075,27	€	1.075,27
Superficie esterna (mq)	€ -	€	-
Stato di manutenzione edificio (€)	€ 2.475,00	€	2.475,00
Stato di manutenzione interna (€)	€ 9.900,00	€	9.900,00
TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	
Prezzo di mercato (euro)	€ 100.000,00	€	33.000,00
Data (mesi)	-€ 250,00	-€	82,50
Livello di piano	-€ 4.000,00		
Superficie principale (mq)	€ 66.344,09	€	133.548,39
Superficie esterna (mq)			
Stato di manutenzione edificio (€)	-€ 4.950,00	-€	4.950,00
Stato di manutenzione interna (€)	-€ 19.800,00	-€	19.800,00
Prezzo corretto	€ 137.344,09	€	141.715,89
Peso comparabile (%)	50%		50%
VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE		€	140.000
DIVERGENZA PERCENTUALE (%)			2,92%
PREZZO MEDIO UNITARIO	(stima monoparametrica)	€	904,98
Scostamento dal	Prezzo	Medio di Mercato	0,55%



Il valore commerciale per l’immobile sub 1 risulta di circa €. 905,00/mq, estrapolando per gli altri subalterni, tenendo conto del piano, delle caratteristiche ed anche della presenza di un impianto fotovoltaico, del terreno asservito alle costruzioni (part.ile 245 e 12) a servizio di tali immobili, nella successiva tabella è stato adottato un valore di K3 pari ad 1,1 (aumento del 10%) si ottiene quindi:



Valore di stima degli immobili di Via Pietralonga

ESTREMI CATASTALI				DEST	α	STATO	VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO				€ 904,00		
FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CAT.				COEFFICIENTI CORRETTIVI				VALORE UNITARIO	SUP. COMM.LE TOTALE	VALORE COMM.LE
							K1	K2	K3	K4			
							PIANO	MANUT.	FOT.				
27	246	1	A/2	App	T	Buono	1,00	1,00	1,1	1	€ 994,00	154,70	€ 154.000,00
27	246	2	A/2	App	T	Buono	1,00	1,00	1,1	1	€ 994,00	54,76	€ 54.000,00
27	246	3	A/2	App	T	Buono	1,00	1,00	1,1	1	€ 994,00	54,76	€ 54.000,00
27	246	4	A/2	App	T	Buono	1,00	1,00	1,1	1	€ 994,00	54,76	€ 54.000,00
27	246	5	A/2	App	T	Buono	1,00	1,00	1,1	1	€ 994,00	62,12	€ 62.000,00
27	246	6	C/2	Sott.	1	Buono	1,00	1,00	1,1	1	€ 994,00	33,00	€ 33.000,00
27	246	7	C/2	Sott.	1	Buono	1,00	1,00	1,1	1	€ 994,00	33,00	€ 33.000,00
27	246	8	C/6	Box	S1	Buono	1,00	1,00	1,1	1	€ 994,00	15,00	€ 15.000,00
27	246	9	C/6	Box	S1	Buono	1,00	1,00	1,1	1	€ 994,00	15,00	€ 15.000,00
27	246	10	C/6	Box	S1	Buono	1,00	1,00	1,1	1	€ 994,00	15,00	€ 15.000,00
27	246	11	C/6	Box	S1	Buono	1,00	1,00	1,1	1	€ 994,00	15,00	€ 15.000,00
27	246	12	C/6	Box	S1	Buono	1,00	1,00	1,1	1	€ 994,00	29,40	€ 29.000,00

I valori unitari determinati coincidono con le medie riportate dall’osservatorio immobiliare della Agenzia delle Entrate che per la zona D/4/ Periferica/FONDACHELLO - CARRATA - SPIAGGIA - S.ANNA 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	940	1400	L	3,3	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	840	1100	L	2,9	3,9	L
Autorimesse	Normale	540	800	L	2,3	3,4	L
Box	Normale	710	1050	L	2,9	4,3	L

I valori commerciali di tutti gli immobili pignorati sono riportati in una opportuna tabella nella quale, a ciascun immobile, è stato sottratto il costo di regolarizzazione urbanistica e catastale come indicato nel punto "j" della relazione. Inoltre, considerato che gli immobili ubicati in via Pietralonga godono anche del terreno asservito alle costruzioni part. 245 e part. 12, si è calcolata l'incidenza millesimale proporzionale di ciascuno di essi, rispetto al valore complessivo degli immobili secondo la seguente tabella:

fg	part	sub	cat	rapporto millesimale immobili di via Pietralonga
27	246	1	A/2	284,91
27	246	2	A/2	101,89
27	246	3	A/2	101,89
27	246	4	A/2	101,89
27	246	5	A/2	116,98
27	246	6	C/2	62,26
27	246	7	C/2	62,26
27	246	8	C/6	28,30
27	246	9	C/6	28,30
27	246	10	C/6	28,30
27	246	11	C/6	28,30
27	246	12	C/6	54,72

Infine, considerato che La definizione di Valore di Mercato, non è adattabile al caso giudiziario, come dimostrano i prezzi di aggiudicazione delle aste spesso inferiori al valore di mercato, verrà operata forfettariamente una riduzione del 15% rispetto al valore ricavato anche per tener conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene. Riepilogando in tabella:



Tabella riepilogo

TABELLA RIEPILOGATIVA STIMA DEI FABBRICATI

fg	part	sub	cat	VALORE COMMERCIALE	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	VALORE COMM. RESIDUO	QUOTA PIGNORATA	VALORE IMM PIGNORATO	VALORE VENDITA RID. 15%
FABBRICATI VIA PIETRALONGA - COMUNE DI MASCALI									
27	246	1	A/2	€ 154.000,00	€ 3.000,00	€ 151.000,00	100,00%	€ 151.000,00	€ 128.350,00
27	246	2	A/2	€ 54.000,00		€ 54.000,00	100,00%	€ 54.000,00	€ 45.900,00
27	246	3	A/2	€ 54.000,00		€ 54.000,00	100,00%	€ 54.000,00	€ 45.900,00
27	246	4	A/2	€ 54.000,00		€ 54.000,00	100,00%	€ 54.000,00	€ 45.900,00
27	246	5	A/2	€ 62.000,00		€ 52.000,00	100,00%	€ 52.000,00	€ 52.700,00
27	246	6	C/2	€ 33.000,00		€ 33.000,00	100,00%	€ 33.000,00	€ 28.050,00
27	246	7	C/2	€ 33.000,00		€ 33.000,00	100,00%	€ 33.000,00	€ 28.050,00
27	246	8	C/6	€ 15.000,00		€ 15.000,00	100,00%	€ 15.000,00	€ 12.750,00
27	246	9	C/6	€ 15.000,00		€ 15.000,00	100,00%	€ 15.000,00	€ 12.750,00
27	246	10	C/6	€ 15.000,00		€ 15.000,00	100,00%	€ 15.000,00	€ 12.750,00
27	246	11	C/6	€ 15.000,00		€ 15.000,00	100,00%	€ 15.000,00	€ 12.750,00
27	246	12	C/6	€ 29.000,00		€ 29.000,00	100,00%	€ 29.000,00	€ 24.650,00
FABBRICATI VIA SALVATORE QUASIMODO - COMUNE DI MASCALI									
26	344	1	A/2	€ 110.000,00		€ 110.000,00	100,00%	€ 110.000,00	€ 93.500,00
26	344	3	A/2	€ 128.000,00	€ 3.500,00	€ 124.500,00	100,00%	€ 124.500,00	€ 105.825,00
26	344	4	C/6	€ 35.000,00	€ 1.500,00	€ 33.500,00	100,00%	€ 33.500,00	€ 28.475,00
								TOTALE	€ 678.300,00



Firmato Da: LINGUAGLOSSA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 523fc4341b3c5a3e0051729334f67a4f

torna all'indice generale

n. "indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento previa autorizzazione del Giudice;

Al fine di consentire una vendita più agevole dei beni pignorati, sono stati predisposti una serie di lotti come verrà appresso indicato. Il criterio di base nella scelta dei lotti, è stato quello di individuare, se possibile, beni singoli autonomamente funzionali. I valori degli immobili pignorati sono stati precedentemente indicati al punto "m". Il riepilogo dei valori pignorati (per intero o in quota) è indicato nella tabella riepilogativa dei valori determinati.

LOTTO N° 1 (quota interamente pignorata)

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	Cat.	Classe	Cons.	Rendita	valore di stima rid 15%
27	246	1	Via Pietralonga 27 Mascali p.terra	A/2	7	6 v	€ 542,28	€ 128.350,00
27	246	12	Via Pietralonga 27 Mascali P.S1	C/6	7	49 mq	€ 194,86	€ 24.650,00
							tot	€ 153.000,00

Il lotto 1 è composto da una unità residenziale ed un sottostante garage, facenti parte del complesso edilizio sito In Via Pietralonga n° 27-25, C.da Magisi – Fondachello nel Comune di Mascali.

L'appartamento al Piano terra comprende soggiorno, cucina, due camere da letto, due ripostigli, e due bagni. L'unità abitativa gode inoltre di un ampio spazio esterno, ove risulta realizzata una piscina con adiacente locale tecnico interrato. L'accesso alla unità residenziale avviene sia dalla scala a chiocciola che si diparte dallo spazio di manovra interrato dei garage, sia dalla corte esterna. Discrete Le finiture Interne ed esterne.

Il garage è ubicato al piano seminterrato e comprende due locali destinati ad alloggiamento veicoli e due piccole lavanderie finestrate. Fanno parte degli immobili, oltre le superfici



condominali comuni, anche le quote proporzionali indivise (339,63 mill.) dei lotti di terreno fg 27, part 245 e part 12. (Nella porzione sottostante la corte di pertinenza è stato realizzato un locale abusivo, che dovrà essere eliminato)

Confini garage sub 12 : Nord- garage sub 11; Est-terrapieno ; Sud- terrapieno; Ovest-area di manovra sub 17

Confini appartamento sub 1: Nord- app sub 2 ; Est- corte di pertinenza su part. 245; Sud - corte di pertinenza e piscina; Ovest- area su spazi di manovra.

Prezzo di vendita Giudiziarria arrotondato : € 153.000,00

LOTTO N° 2 (quota interamente pignorata)

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	Cat.	Classe	Cons.	Rendita	valore di stima rid 15%
27	246	2	Via Pietralonga 27 Mascali p.terra	A/2	6	3 v	€ 232,41	€ 45.900,00
27	246	11	Via Pietralonga 27 Mascali P.S1	C/6	7	25 mq	€ 99,42	€ 12.750,00
tot								€ 58.650,00

Il lotto 2 è composto da una unità residenziale ed un sottostante garage, facenti parte del complesso edilizio sito In Via Pietralonga n° 25-27, C.da Magisi – Fondachello nel Comune di Mascali.

L'appartamento al Piano terra comprende soggiorno-cucina, camera da letto, ripostiglio e bagno. L'unità abitativa gode inoltre di balconcino ed un giardino. L'accesso alla unità residenziale avviene sia dalla scala a chiocciola che si diparte dallo spazio di manovra interrato dei garage, sia dal giardino. Discrete Le finiture Interne ed esterne.

Il garage è ubicato al piano seminterrato e comprende un locale destinato ad alloggiamento veicoli ed una lavanderia finestrata. Fanno parte degli immobili, oltre le superfici condominiali



comuni, anche le quote proporzionali indivise (130,19 mill.) dei lotti di terreno fg 27, part 245 e part 12.

Confini appartamento sub 2: Nord- app. sub 3; Est- corte di pertinenza e vialetto; Sud- app sub 1; Ovest- area su spazio comune sub 17.

Confini garage sub 11: Nord- garage sub 10; Est-terrapieno ; Sud - garage sub 12; Ovest- area di manovra sub 17

Prezzo di vendita Giudiziarria arrotondato : € 58.650,00

LOTTO N° 3 (quota interamente pignorata)

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	Cat.	Classe	Cons.	Rendita	valore di stima rid 15%
27	246	3	Via pietralonga 27 Mascali p.terra	A/2	6	3 v	€ 232,41	€ 45.900,00
27	246	10	Via Pietralonga 27 Mascali P.S1	C/6	7	25 mq	€ 99,42	€ 12.750,00

Il lotto 3 è composto da una unità residenziale ed un sottostante garage, facenti parte del complesso edilizio sito In Via Pietralonga n° 25-27, C.da Magisi – Fondachello nel Comune di Mascali.

L'appartamento al Piano terra comprende soggiorno-cucina, camera da letto, ripostiglio e bagno. L'unità abitativa gode inoltre di balconcino ed un giardino. L'accesso alla unità residenziale avviene sia dalla scala a chiocciola che si diparte dallo spazio di manovra interrato dei garage, sia dal giardino. Discrete Le finiture Interne ed esterne.

Il garage è ubicato al piano seminterrato e comprende un locale destinato ad alloggiamento veicoli ed una lavanderia finestrata. Fanno parte degli immobili, oltre le superfici condominiali comuni, anche le quote proporzionali indivise (130,19 mill.) dei lotti di terreno fg 27, part 245 e part 12

